

房地产估价报告

估价项目名称:刘家年位于东山区芦草沟乡人民庄子村六队 6-192 号的住宅
房产市场价值的评估

估价委托人:乌鲁木齐市米东区人民法院

估价机构:新疆博闻华利安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:张明 注册房地产估价师 6520050043

汪建国 注册房地产估价师 6619970020

估价报告出具日期:二零一六年六月二十八日

估价报告编号:新博闻(2016)字第122号

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院的委托，新疆博闻华利安房地产评估咨询有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对贵院委托的估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：为委托方核实价值时点的客观市场价值提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为刘家年位于东山区芦草沟乡人民庄子村六队6-192号的住宅房产。根据乌鲁木齐市米东区人民法院《鉴定委托书》（（2016）新0109执949号）、《房屋所有权证》（乌房权证东山区字第2007336131号）记载，具体信息如下：

房屋所有权人	房屋坐落	产别	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途	建筑年代	产权来源
刘家年	东山区芦草沟乡人民庄子村六队6-192号	私有房产	1	-1	混合	2	1	156.00	住宅	2007	新建
			1	-1	混合	2	2	156.00	住宅		

应委托方要求，对估价对象地下室经现场实地勘查测量，该住宅地下室层高为2.70米，长为19.17米，宽为6.69米，面积为128.25平方米，结构为混合。估价对象在价值时点委估房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，未设定抵押、担保等他项权利。

估价对象所在宗地为农村宅基地，土地使用权属农村集体所有，故评估对象所在宗地不在本次评估范围内。

三、价值时点：2016年6月1日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：成本法；

六、估价结果：

估价结果汇总表

币种：人民币

	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
地上住宅部分	312	1471	45.8952
地下部分	128.25	1415	18.1474
合计	440.25		64.0426

1、地上住宅部分房产单价：¥1471 元/平方米

大写金额：人民币壹仟肆佰柒拾壹元每平方米

地上住宅部分房产总价：¥45.8952 万元

大写金额：人民币肆拾伍万捌仟玖佰伍拾贰元整

2、地下部分房产单价：¥1415 元/平方米

大写金额：人民币壹仟肆佰壹拾伍元每平方米

地下部分房产总价：¥18.1474 万元

大写金额：人民币壹拾捌万壹仟肆佰柒拾肆元整

3、合计总价：¥64.0426 万元

大写金额：人民币陆拾肆万零肆佰贰拾陆元整

法定代表人



新疆博闻华利安房地产评估咨询有限公司

二零一六年六月二十八日



