

根据乌鲁木齐市水磨沟区人民法院《评估委托书》((2015)水执字第1359号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号:2016-dak017-12230)等记载,估价对象坐落于古牧地西路街道办事处碱沟西路特变.阳光绿景小区,所有权证号为00045807.所有权人为徐红岩,房屋性质为存量房产,登记日期为2008年09月18日,建筑面积为154.96平方米,房产状态为当前手,建成年份为2007年。估价对象于价值时点未提供《房屋所有权证》本次评估以《乌鲁木齐市住房情况查询记录》查询结果为准,在价值时点委估房地产权明晰、四至界线清晰,无争议,无权属纠纷,已设定抵押、担保等其他权利。

3、土地权属登记状况及现状:

截止价值时点,产权人尚未提供《国有土地使用证》,分摊土地使用权面积未知。宗地基础设施开发程度为宗地外“七通”(即通电、供水、排水、通讯、通暖、通路、通天然气)及宗地内场地平整,宗地四至界线清楚,无权属争议,已设定抵押、担保等其他权利。

4、建筑物装饰装修状况:

由于被申请人不配合现场勘查,工作人员未能进入房屋进行实地考察,与法院沟通后,经法官协商设定房屋内装修情况为毛坯,故本次评估不含装修价值,特此说明。

(五) 价值时点:

根据估价目的,经与估价委托人协商确定,价值时点为2016年11月9日。本估价报告中对估价对象产权的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象内外部条件的阐述等均以此价值时点为准。

(六) 价值类型:

房地产评估价值均是假定估价对象在一定的条件下进行交易最可能的价格。价值类型可以分为市场价值和非市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方,处于利己的动机,有较充裕的时间,在了解交易对象,知晓市场行情下进行自愿交易最可能的价值。凡不符合上述市场价值条件中任意一

1、乌鲁木齐市水磨沟区人民法院出具的《评估委托书》((2015)水执字第 1359 号)

2、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号: 2016-dak017-12230)

(四) 其他依据

1、估价人员实地查勘所获取的资料;

2、估价人员市场调查资料

(九) 估价方法:

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。根据国家有关房地产估价的规定,遵循估价原则,依据估价目的,并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析,最终确定此次评估采用“比较法”进行估价。

比较法:选取一定数量的可比实例,将他们与估价对象进行比较,根据其间的差异对比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果:

估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价(万元)
	单价(元/m ²)	4819	
估价结果	总价(万元)	74.6752	
	单价(元/m ²)	4819	

房地产单价: ¥4819 元每平方米

大写金额: 人民币肆仟捌佰壹拾玖元每平方米

房地产总价: ¥74.6752 万元

大写金额: 人民币柒拾肆万陆仟柒佰伍拾贰元整

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006		2016.12.12
汪建国	6619970020		2016.12.12

(十二) 实地查勘期:

实地查勘期为二零一六年十一月九日当日

(十三) 估价作业日期:

二零一六年十月二十八日(受理日)至二零一六年十二月十二日(出具报告日)。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一六年十二月十二日