

# 房地产估价报告

(新华利安(2017)字第067号)

**估价项目名称:** 李刚位于新市区迎宾路 Yb10 栋 5 层 1 单元 509 的住宅房地产市场价值的评估

**估价委托人:** 乌鲁木齐市新市区人民法院

**房地产估价机构:** 新疆华利安房地产土地评估有限公司

**注册房地产估价师:** 梁新钢 注册房地产估价师 6520140006

张 明 注册房地产估价师 6520050043

**估价报告出具日期:** 二零一七年三月三十一日

差部分及受影响部分无效。

九、参加本此估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	 中国注册房地产估价师 姓名 梁新钢 注册号 6520140006		2017.3.31
张明	 中国注册房地产估价师 姓名 张明 注册号 6520050043		2017.3.31

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,未设定抵押、担保等他项权利。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、担保等他项权利。

三、价值时点:2017年3月23日;

四、价值类型:市场价值;

五、估价方法:比较法;

六、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)	35.0953
	单价(元/m <sup>2</sup> )	4690
估价结果	总价(万元)	35.0953
	单价(元/m <sup>2</sup> )	4690

**房地产单价: ¥4690 元每平方米**

**大写金额: 人民币肆仟陆佰玖拾元每平方米**

**房地产总价: ¥35.0953 万元**

**大写金额: 人民币叁拾伍万零玖佰伍拾叁元整**

七、特别提示:

1、本估价报告应有“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分提供给委托方,“估价技术报告”部分内容根据《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)规定由估价机构存档,供估价机构和有关管理部门查阅。

2、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错,属正常差错范围,请及时通知本公司更正,如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失,估价机构不承担责

## (六) 估价结果的确定

根据以上测算,比较法求取估价对象的客观市场总价值为35.0953万元,基本体现了比较法评估该类房地产价格的特点。比较法是以替代原则为基础,采用的资料是从市场实际发生交易案例中选取的估价实例,得到的结果比较符合市场价格,故本次评估结果为:

### 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)	35.0953
	单价(元/m <sup>2</sup> )	4690
估价结果	总价(万元)	35.0953
	单价(元/m <sup>2</sup> )	4690

**房地产单价: ¥4690 元每平方米**

**大写金额: 人民币肆仟陆佰玖拾元每平方米**

**房地产总价: ¥35.0953 万元**

**大写金额: 人民币叁拾伍万零玖佰伍拾叁元整**

**(二) 技术标准**

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) (2015年12月01日)
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2014年02月01日)
- 3、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014) (2014年12月1日)

**(三) 产权依据**

- 1、《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》((2016)新0104执字第3221号)
- 2、《房屋所有权证》(乌房权证乌市新市区字第00237113号)
- 3、《国有土地使用权证》(乌市国用(2004)第00085427号)
- 4、《房屋他项权证》(乌房他证新市区字第2014347792号)
- 5、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号:2017-dak021-02502)

**(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**

相关结果		估价方法	
		币种: 人民币	
测算结果	总价(万元)	比较法	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	35.0953	
		4690	