

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)
	单价(元/m ²)	4690	
估价结果	总价(万元)	35.0953	
	单价(元/m ²)	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

任。

3、截止价值时点，产权人已设定房屋他项权，提醒使用报告者注意。

4、截止价值时点，根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak021-02502）记载，估价对象已查封，提醒使用报告者注意。

八、致函日期：二零一七年三月三十一日

法定代表人：管益武



新疆华利安房地产土地评估有限公司

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

估价结果	总价 (万元)	35.0953
	单价 (元/m ²)	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

(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	 梁新钢	2017.3.31
张明	6520050043	 张明	2017.3.31

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一七年三月二十三日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一七年三月十四日（受理日）至二零一七年三月三十一日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年三月三十一日

产。根据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)、《房屋所有权证》(乌房权证乌市新市区字第00237113号)《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号:2017-dak021-02502)记载:房屋所有权人为李刚,房屋坐落为乌市新市区迎宾路,产别为私有,幢号为Yb10,房号为1-509,结构为砖混,房屋总层数为陆层,所在层数为第五层,建筑面积为74.83平方米,设计用途为住宅,产权来源为房改房,登记日期为2013年09月17日,房产状态为当前手,冻结状态为未冻结,预告状态为无预告,预告抵押状为无预告抵押。在现场勘查日委估房地产产权明晰、四至界线清晰,无争议,无权属纠纷,已设定抵押、担保等他项权利。

3、土地权属登记状况及现状:

根据《国有土地使用证》(乌市国用(2004)第00085427号)记载,土地使用权人为李刚,座落为新市区迎宾路3号,地号为03-059-021-1,图号为62.25-42.50-42.75 62.50-42.75,地类(用途)为住宅,使用权类型为划拨,分摊面积为48.77平方米。

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,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。

4、建筑物装饰装修状况:

估价对象位于6层砖混结构多层住宅的第5层,估价对象外墙刷漆,单元对讲电子防盗门,步行梯,入户为防盗门,房屋内墙刷漆,房屋部分地面铺地板砖,厨卫地面墙面贴瓷砖,塑钢窗,有专业物业管理,简单装修,维修状况良好。

(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2017年3月23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

(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**

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 ²)	4690

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人: 李健

联系电话: 13899965955

(二) 房地产估价机构:

房地产估价机构: 新疆华利安房地产土地评估有限公司

地址: 新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 15 层
1507

法人代表: 管益武

统一社会信用代码: 91650100757672589F

资格级别: 贰级

证书编号: 新建估证 2-207

有效期限: 2016 年 6 月 3 日至 2019 年 3 月 7 日

联系人: 童吉山

联系电话: 13579271800

(三) 估价目的:

为以物抵债或拍卖提供科学、公正的市场价值依据。

(四) 估价对象:

1、估价对象范围:

估价对象为李刚位于新市区迎宾路 Yb10 栋 5 层 1 单元 509 住宅房地产, 委估房地产建筑面积 74.83 平方米, 分摊土地使用权面积 48.77 平方米。

2、估价对象基本情况:

估价对象坐落于新市区迎宾路 Yb10 栋 5 层 1 单元 509, 该区位于乌鲁木齐市北部, 北至迎宾路, 南至私宅, 西至新疆电力公司教育培训中心, 东至私宅。估价对象建筑面积 74.83 平方米。

估价对象为李刚位于新市区迎宾路 Yb10 栋 5 层 1 单元 509 的住宅房地