

# 房地产估价报告

(新华利安(2017)字第138号)

**估价项目名称:** 新疆新恒基石化有限公司位于天山区金银大道8栋5层2单元502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

汪建国 注册房地产估价师 6619970020

**估价报告出具日期:** 二零一七年六月十六日

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，新疆华利安房地产土地评估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：

为以物抵债或拍卖提供科学、公正的市场价值依据。

### 二、 估价对象：

估价对象为新疆新恒基石化有限公司位于天山区金银大道 8 栋 5 层 2 单元 502 的住宅房地产。根据乌鲁木齐市新市区人民法院《评估委托书》（（2017）新 0104 执 421 号）、《房屋所有权证》（乌房权证天字第 2015402904 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak017-05506）记载：房屋所有权人为新疆新恒基石化有限公司，共有情况为单独所有，登记时间为 2015 年 08 月 28 日，规划用途为住宅，总层数为 7（5），建筑面积为 95.43 平方米，产别为私有房产，产权来源为买卖，所在层数为 5，地上 7 层，地下 0 层，结构为砖混，房屋用途住宅，房产状态为当前手，建成年代为 1997 年，冻结状态为未冻结，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、担保等其他权利。

截止价值时点，评估当事人尚未提供《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、担保等他项权利。

三、价值时点：2017年6月7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/㎡)	6166
估价结果	总价(万元)	58.8421
	单价(元/㎡)	6166

**房地产单价：¥6166 元每平方米**

**大写金额：人民币陆仟壹佰陆拾陆元每平方米**

**房地产总价：¥58.8421 万元**

**大写金额：人民币伍拾捌万捌仟肆佰贰拾壹元整**

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，评估当事人尚未提供《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积未知，提醒使用报告者注意。

4、截止价值时点，估价对象已设定他项权，提醒使用报告者注意。

5、截止价值时点，估价对象现出租，提醒使用报告者注意。

八、致函日期：二零一七年六月十六日

法定代表人：管



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年六月十六日



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	2017.6.16
汪建国	 中国注册房地产估价师 姓名 汪建国 注册号 6619970020	汪建国	2017.6.16