

## 一、致估价委托人函

新疆维吾尔自治区奇台县人民法院：

接受贵院（2019）新 2325 执 2020 号《新疆维吾尔自治区奇台县人民法院评估委托书》的委托，新疆金信房地产土地评估测绘咨询有限公司（以下简称“本公司”）依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国物权法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

（一）估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

（二）估价对象：

根据新疆维吾尔自治区奇台县人民法院提供的资料，委估对象属曹忠凯、何延忠所有，位于新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201、202、19-2-302 三套房地产，三套房地产在同一栋楼同一单元中，用途为住宅，建筑面积分别为 148.36 平方米、148.18 平方米，148.18 平方米。总层为六层，委估对象所在层数为第二层、第三层，总建筑面积为 444.72 平方米，修建年代 2019 年，结构为砖混结构。本次评估范围为建筑面积共计 444.72 平方米的住宅房屋所有权及房屋所分摊的国有住宅用地土地使用权价值，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。

（三）价值时点：按完成估价对象实地勘查之日设定为 2019 年 11 月 6 日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 6 日满足估价假设条件和估价限制条件下的房地产市场价值为：



估价对象公开市场价值（取整）：小写人民币：112.84 万元；

大写人民币：壹佰壹拾贰万捌仟肆佰元整；

估价对象房地产价值明细表

序号	名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	层数/总层	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201 住宅	住宅	148.36	2/6	2529	37.52
2	新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-202 住宅	住宅	148.18	2/6	2529	37.47
3	新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-302 住宅	住宅	148.18	3/6	2554	37.85
合计			444.72			112.84

估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆金信房地产土地评估测绘咨询有限公司

法定代表人签章：



2019 年 11 月 12 日



## 五、原告郭斌与被告曹忠凯、何延忠金融借款纠纷一案：对曹忠凯、何延忠名下位于新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201、202、19-2-302、三套住宅房地产市场价值估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人：新疆维吾尔自治区奇台县人民法院

原告：郭斌

被告：曹忠凯、何延忠

### （二）房地产估价机构

新疆金信房地产土地评估测绘咨询有限公司；

统一社会信用代码：9165230102763755751X；

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；

住所：新疆乌鲁木齐市天山区人民路 446 号南门国际城 A3 座 2 单元 1601 室；

法定代表人：田伟；

备案等级：贰级；

资质证书编号：新建估证 2-041 号

（三）估价目的：本次评估是因为新疆维吾尔自治区奇台县人民法院受理的申请人郭斌与被执行人曹忠凯、何延忠金融借款纠纷一案，因案件审理需要进行司法鉴定，委托我公司对新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201、202、19-2-302、三套住宅房地产进行评估。本次评估目的是为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

根据新疆维吾尔自治区奇台县人民法院提供的资料，委估对象属曹忠凯、何延忠所有，位于新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201、202、19-2-302 三套房地产，用途为住宅，建筑面积分别为 148.36 平方米、148.18 平方米，148.18 平方米。总层为六层，委估对象所在层数为第二层、第三层，总建筑面积为 444.72 平方米，修建年代 2019 年，结构为砖混结构。本次评估范围为建筑面积共计 444.72 平方米的住宅房屋所有权及房

通讯地址：新疆乌鲁木齐市天山区人民路 446 号南门国际城 A3 座 2 单元 1601 室

联系电话（传真）：0991-2670866



屋所分摊的国有住宅用地土地使用权价值，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。

## 2、估价对象基本状况

注册房地产估价师于 2019 年 11 月 6 日对位于新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201、202、19-2-302 三套房地产进行了现场勘查，申请人郭斌对现场勘查进行了签字确认，被执行人曹忠凯、何延忠未到现场进行确认（法院已通知，本人未到现场）。根据新疆维吾尔自治区奇台县人民法院提供的资料，委估对象属曹忠凯、何延忠所有，位于新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201、202、19-2-302 三套房地产，用途为住宅，总层为六层，委估对象所在层数为第二层、第三层，总建筑面积为 444.72 平方米，修建年代 2019 年，结构为砖混结构。至估价时点，被执行人曹忠凯、何延忠本人尚未办理该不动产的相关登记手续，未办理《不动产权证》。

## 3、土地基本状况

根据新疆维吾尔自治区奇台县人民法院提供的相关资料得知，曹忠凯、何延忠名下位于新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201、202、19-2-302 三套房地产，至今尚未办理不动产权登记，未办理《不动产权证》，委估对象开发商即土地权利人是新疆鼎新房地产开发有限公司。根据《物权法》住宅用地法定最高使用期限是 70 年。委估对象土地开发程度为宗地红线内外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及场地平整，地质条件较优，四至：东临迎宾大道，南至南五路，西至东风路，北至公务员三期。

至估价时点，所属宗地四至界限清楚，产权明晰，来源合法，未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利登记，曹忠凯、何延忠名下位于新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201、202、19-2-302 三套房地产已被新疆维吾尔自治区奇台县人民法院扣押。

## 4、建筑物基本状况

估价对象坐落于新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201、202、19-2-302 三套房地产。其所在建筑物总层六层，委估对象所在层数二层、第三层，砖混结构，南北朝向。室内供水、排水、供电、供气设施完善，电话、有线电视、网络等通讯设施都安装入户但未



使用，楼内电讯、通信及消防设施完善。装修情况：三套住宅楼外墙为涂料，单元门为双开玻璃门。三套住宅地面为毛地面；墙面为毛墙面；顶棚为毛顶；塑钢窗；修建年代2019年，十成新。至现场堪查之日，周围环境一般，有物业公司定期进行维护，维护状况一般。

至估价时点，所属宗地四至界限清楚，产权明晰，来源合法，未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利登记，曹忠凯、何延忠名下位于新疆奇台县融和佳苑小区19-2-201、202、19-2-302三套房地产已被新疆维吾尔自治区奇台县人民法院扣押。

## （五）价值时点

本次价值时点估价委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定及估价目的，以评估人员完成现场查勘之日2019年11月6日作为本次评估对象的价值时点。

## （六）价值类型

### （一）价值名称

根据估价目的，本次估价是对估价对象房地产市场价格进行评估，因此本次估价的名称为市场价值。

### （二）价值内涵

1. 房地产市场价格是指估价对象在理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。交易价格为包含增值税的交易价格。

2. 本报告房地产市场价格是指在价值时点2019年11月6日，满足本报告“估价的假设前提和限制条件”，估价对象包括房屋所有权及房屋所分摊的土地使用权价值。交易双方各自依法承担应缴纳的税费，未考虑司法限制、设定抵押权和房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担，以人民币为计价单位的市场价值。

## （七）估价原则

我们估价时遵循下列原则：

### 1、独立、客观、公正原则



确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 6 日满足估价假设条件和估价限制条件下的房地产市场价值为：

估价对象公开市场价值（取整）：小写人民币：112.84 万元；

大写人民币：壹佰壹拾贰万捌仟肆佰元整；

估价对象房地产价值明细表

序号	名称	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	层数/总层	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-201 住宅	住宅	148.36	2/6	2529	37.52
2	新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-202 住宅	住宅	148.18	2/6	2529	37.47
3	新疆奇台县融和佳苑小区 19-2-302 住宅	住宅	148.18	3/6	2554	37.85
合计			444.72			112.84

#### (十一) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师	注册号	签名日期	签名
石晓艳	6520140011	2019年11月12日	
田心	6520190015	2019年11月12日	

#### (十二) 实地查勘期

接受新疆维吾尔自治区奇台县人民法院的委托后，注册房地产估价师于 2019 年 11 月 6 日对现场进行了实地查勘。

#### (十三) 估价作业期

2019 年 11 月 6 日至 2019 年 11 月 12 日

