

致估价委托人函

木垒哈萨克自治县人民法院：

受贵院委托，新疆信佳价格评估咨询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木垒哈萨克自治县人民法院受理的案号为（2018）新 2328 执 159 号申请人吴金娥与被申请人刘震龙借款合同纠纷一案中涉案的被执行人刘震龙位于木垒县三明西路蓝天家园住宅楼 8 号楼 3 单元 601 室住宅房地产进行了价值评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：核实房地产市场价值，为委托方执行案件提供客观、公正的价格参考依据。

二、估价对象：估价对象位于木垒县三明西路蓝天家园住宅楼 8 号楼 3 单元 601 室住宅房地产，本次评估建筑面积为 101.39 平方米，房屋所有权人：刘震龙；

房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	建筑结构	实际用途	建筑面积 (m ²)	房屋总层数	修建年代
刘震龙	单独所有	木垒县三明西路蓝天家园 8 号楼 3 单元 601 室	砖混结构	住宅	101.39	6F/6F	2012 年

三、价值时点：2018 年 12 月 06 日（现场查勘日）；

四、价值类型：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；

五、估价方法：收益法、比较法；

六、估价结果:

房地产总价: 28.41 万元

大写金额: 人民币贰拾捌万肆仟壹佰元整

房地产单价: 2802 元/平方米

新疆信佳价格评估咨询有限公司



法定代表人



二零一八年十二月十八日

3、房屋权属登记状况及现状:

截止价值时点, 委估对象已办理房屋所有权证, 但由于条件限制, 未能取得, 根据产权人提供的商品房买卖合同载明房屋信息如下:

房屋所有权人	房屋坐落	建筑结构	实际用途	建筑面积 (m ²)	房屋总层数	修建年代
刘震龙	木垒县三明西路蓝天家园住宅楼 8 号楼 3 单元 601 室	砖混结构	住宅	101.39	6F/6F	2012 年

估价对象位于木垒县三明西路蓝天家园住宅楼 8 号楼 3 单元 601 室, 该栋楼为砖混结构六层住宅楼, 建筑年代为 2012 年, 南北朝向, 产权来源: 买卖。委估对象位于第六层, 现状用途为住宅, 建筑面积为 101.39 平方米。委估对象一梯两户, 外墙刷涂料, 房屋布局: 三室两厅一厨一卫, 布局合理。客厅、餐厅及卧室: 地面铺地砖, 内墙面刷乳胶漆, 餐厅墙面贴瓷砖, 石膏板吊顶, 局部玻璃艺术吊顶, 客厅有电视背景墙; 厨房和卫生间: 地面铺地砖, 墙面贴瓷砖, 扣板吊顶; 全房窗户均为塑钢窗, 进户门: 防盗门。楼梯: 铁艺扶手, 水泥台阶, 单元门为防盗门。房屋通上水、下水、通讯、通信、通电、通暖、通天然气, 房屋目前为自用, 整体维护状况优。

4、估价对象周边状况

估价对象位于木垒县三明西路蓝天家园住宅楼 8 号楼 3 单元 601 室, 北临健康西路, 周边有木垒县第一幼儿园、木垒县第三小学、木垒县第一中学、木垒县文化广场、木垒县人民医院、木垒农商银行、木垒县信用合作联社、国家电网、帝王假日酒店、银河宾馆、幸福宾馆、山城国际等, 3 路车在附近设有站点, 交通较为便利, 商服繁华度一般。

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,最终确定采用比较法和收益法进行评估。

比较法:将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法:预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

刘震龙位于木垒县三明西路蓝天家园住宅楼8号楼3单元601室住宅房地产在价值时点2018年12月06日的估价结果如下:

房地产总价: 28.41 万元

大写金额: 人民币贰拾捌万肆仟壹佰元整

房地产单价: 2802 元/平方米

(十一) 注册价格鉴证师

姓名 执业资格

宁俐歆 注册价格鉴证师 注册号 0011965

张新萍 注册价格鉴证师 注册号 0012960



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,最终确定采用比较法和收益法进行评估。

比较法: 将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法: 预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

刘震龙位于木垒县三明西路蓝天家园住宅楼8号楼3单元601室住宅房地产在价值时点2018年12月06日的估价结果如下:

房地产总价: 28.41 万元

大写金额: 人民币贰拾捌万肆仟壹佰元整

房地产单价: 2802 元/平方米

(十一) 注册价格鉴证师

姓名 执业资格

宁俐歆 注册价格鉴证师 注册号 0011965

张新萍 注册价格鉴证师 注册号 0012960



否加盖公章，报告的解释权为本评估机构所有。如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知我们进行更正。否则，报告误差部分及受影响部分无效。

9、通过向委托方了解，估价对象已设定抵押担保他项权利。

10、参加本次估价的估价师签章：

