

## 致估价委托人函

昌吉市人民法院：

受贵院的委托，我们对昌吉市人民法院拟执行李刚与骆庚生借款合同纠纷一案涉及的位于昌吉市 69 区 3 丘（佳弘·中央公馆）6 栋 2 单元 202 室住宅房地产价值进行了评估。

估价对象：系指被申请人骆庚生所属的位于昌吉市 69 区 3 丘（佳弘·中央公馆）6 栋 2 单元 202 室房地产，估价对象已办理《房屋所有权证》（房权证昌市房字第 00238927 号），共有人王风霞（房权证昌市房字第 00238926 号）共有份额 50%，该房屋建筑面积为 96.76 平方米，估价对象尚未单独办理《国有土地使用证》。

估价目的：受昌吉市人民法院的委托，对被申请人骆庚生所属的位于昌吉市 69 区 3 丘（佳弘·中央公馆）6 栋 2 单元 202 室住宅房地产进行评估，为昌吉市人民法院拟执行李刚与骆庚生借款合同纠纷一案提供价值参考依据。

价值时点：二〇一九年六月十一日。

价值类型：市场价值，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在价值时点进行正常公平交易的市场价值。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法进行分析和测算，确定估价对象在二〇一九年六月十一日的估价结果如下：

房地产评估价值：为人民币 642900.00 元，大写金额：陆拾肆万贰仟玖佰元整，单价 6644.00 元/平方米。

### 特别事项说明：

1. 评估结果已包含土地使用权价值，在此提醒报告使用者注意；
2. 估价对象尚未单独办理《国有土地使用证》；
3. 昌吉市 69 区 3 丘（佳弘·中央公馆）6 栋 2 单元 202 室住宅房地产已于 2019 年 5 月 21 日被昌吉市人民法院查封，查封来文字号（2019）新 2301 执 1082 号，终止日期为 2022 年 5 月 20 日；
4. 本次评估结果未考虑评估资产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项；
5. 房屋设立共有权，共有人王风霞（房权证昌市房字第 00238926 号）共有份额 50%。

新疆宏昌房地产评估有限责任公司

法定代表人

二〇一九年九月九日



王风霞

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方：新疆维吾尔自治区昌吉市人民法院

地址：新疆维吾尔自治区昌吉市长宁路 52 号

承办法官：张松

电话：15309947773

### 二、房地产估价机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：王凤霞

机构住所：乌鲁木齐市新华北路 8 号红山新世纪大厦 13 层 D1-D2

估价资质等级：壹级

资质证书编号：新建估证[2014]1-001 号

### 三、估价目的

受昌吉市人民法院的委托，对被申请人骆庚生所属的位于昌吉市 69 区 3 丘（佳弘·中央公馆）6 栋 2 单元 202 室住宅房地产进行评估，为昌吉市人民法院拟执行李刚与骆庚生借款合同纠纷一案提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象基本情况

估价对象为被申请人骆庚生所属的位于昌吉市 69 区 3 丘（佳弘·中央公馆）6 栋 2 单元 202 室住宅房地产，建筑面积为 96.76 平方米。

估价对象位于昌吉市 69 区 3 丘（佳弘·中央公馆）6 栋 2 单元 202 室房地产。该建筑为 17 层框架结构楼房的第 2 层，建筑面积为 96.76 平方米。估价对象已取得《房屋所有权证》，《房屋所有权证》号为房权证昌市房字第 00238927 号，证载用途为住宅，证载面积为 96.76 平方米。该建筑物是建于 2013 年，建筑物外刷质感漆，单元门为铝合金防盗门，楼道贴瓷砖，墙面刷乳胶漆。入户门为防盗门，室内墙面刷乳胶漆，塑钢窗，地面铺地砖，顶刷乳胶漆，通上水、通下水、通电、通讯、通暖等设施设备齐全，估价对象平面布局合理，维修、保养情况良好。

#### （二）估价对象区位状况

估价对象位于昌吉市 69 区，该区域东至长宁路；南至石河子路；西至青年路；北至塔城路。估价对象距华洋广场 390 米，商服繁华度优；估价对象临生活型主干道长

宁路，道路通达度较优；通 5、44 路公交车，公交便捷度较优；距离昌吉市亚中汽车客运站 2.6 公里，对外交通便利度优；管网较畅通，保证率较高，服务周到，基础设施完善度条件优；固定人口密集，流动人员较多，人口密度条件优；距昌吉市第九中学、昌吉市第十四小学 300 米，公用设施完备度优。宗地外基础设施条件达到七通，通上水、下水、电力、电讯、热力、天然气。区域内主要有米兰春天商业广场、沣美大厦、凯迪名苑小区、晶彩城小区等。主要道路有长宁路、塔城路，道路平整，通行便利。基础设施基本完备，生活服务设施条件完善。

### （三）估价对象权益状况

根据委托人提供的资料，估价对象已办理《房屋所有权证》（房权证昌市房字第 00238927 号），房屋所有权人骆庚生，共有人王风霞（房权证昌市房字第 00238926 号）共有份额 50%。估价对象尚未单独办理《国有土地使用证》。在价值时点未设定抵押权等他项权利。根据昌吉市城建档案馆房地产管理局档案分馆出具的查档证明，委估房地产已被昌吉市人民法院查封，查封期限为三年。

### 五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇一九年六月十一日。

该价值时点是昌吉市人民法院委托日，是基于该估价时点接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况而确定的。

### 六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2019 年 6 月 11 日的市场价值。房地产市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。

### 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### （一）独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

#### （二）合法原则

以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### （三）价值时点原则

年 10 月 1 日起施行）；

11. 《中华人民共和国担保法》（2003 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；

12. 《中华人民共和国合同法》（主席令 9 届第 15 号）

13. 《中华人民共和国民法总则》中华人民共和国第十二届全国人民代表大会第五次会议 2017 年 3 月 15 日表决通过；

14. 《司法鉴定程序通则》经 2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过，2016 年 3 月 2 日中华人民共和国司法部令第 132 号发布。

#### （二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

#### （三）委托方提供的相关资料

1. 昌吉市人民法院司法评估委托书〔（2019）新 2301 委评 147 号〕；

2. 昌吉市城建档案馆房地产管理局档案分馆出具的查档证明。

#### （四）估价人员收集的相关资料

1. 估价人员实地勘察、市场调查所获得的有关资料。

### 九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价对象为普通住宅类房地产，因近期市场上与估价对象类似房地产交易情况较多，故本次估价采用比较法。

比较法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价或价值的方法。

公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

### 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准，选用比较法进行分析和测算，确定估价对象在二〇一九年六月十一日的估价结果如下：

房地产评估价值：为人民币 642900.00 元，大写金额：陆拾肆万贰仟玖佰元整，价 6644.00 元/平方米。