

的金额):

五、估价方法: 收益法、成本法

六、估价结果: 估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2019 年 7 月 22 日的房地产市场价格如下:

估价结果汇总表

币种: 人民币

估价对象	估价方法及结果	收益法 (70%)	成本法 (30%)	估价结果
汪增新、吕芝环位于乌苏市哈图布呼镇南昌路 483 号住宅用房	总价 (万元)	184.64	169.89	180.22
	单价 (元/平方米)	2229	2051	2176
房地产市场价值	总价 (万元)	180.22		
	大写金额	人民币壹佰捌拾万零贰仟贰佰元整		

特别提示:

- 1、因财产拍卖日期与价值时点不一致, 评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 2、在评估结果有效期内, 评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整。
- 3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告, 违反该规定使用评估报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

法定代表人



二零一九年十月二十九日

致估价委托人函

T
自

乌苏市人民法院:

受贵院委托,新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》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/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013),遵照客观、公正、科学、独立、谨慎原则,在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上,经认真分析和详细测算之后,现将估价过程与结果报告如下:

一、估价目的:为乌苏市人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、估价对象:估价对象位于乌苏市哈图布呼镇南昌路483号;财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值及二次装修价值)、包括划拨土地使用权价值,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;根据委托方提供的乌苏市房屋登记信息查询结果记载,房屋产权人:汪增新、吕芝环共同所有,框架结构地下一层、地上三层建筑物,估价对象位于第二、三层,房屋用途:住宅用房(其中二层空置未装修未利用、三层现状用途为住宅),建筑面积为828.34平方米;根据乌苏市不动产登记中心出具查询结果记载,土地使用权证号为(2013)000001656,土地使用权性质为国有,土地用途:住宅用地,土地使用权来源:划拨,土地使用权面积为192.45平方米。

三、价值时点:2019年7月22日(现场勘查日期);

四、价值类型:市场价值(是指评估对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式于价值时点自愿进行交易

一、估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明:

(一) 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的, 没有虚假记载, 误导性陈述和重大遗漏。

(二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论, 但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(三) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(四) 我公司估价人员已于 2019 年 7 月 22 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘, 我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况; 并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任, 但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况, 对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分, 依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议, 我们不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任。

(五) 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益, 也与有关估价委托人及估价利害关系人没有个人利益。

三、其他需要特殊说明的事项

1、估价对象已缴纳房屋买卖契税及房屋维修基金并办理入住手续，经估价人员尽职调查，截至价值时点，估价对象三层住宅用房正常使用，二层空置未装修未利用，水费及电费正常交纳，物业费及暖气费交纳情况无法获悉，待拍卖实现时具体补偿交费情况以法院最终裁定为准。

2、根据委托方提供的乌苏市房屋登记信息查询结果记载，估价对象已办理民间抵押贷款，贷款金额：1320000 元，截至价值时点，实际欠交贷款本息额未知，待拍卖实现时具体偿还数额以法院最终裁定为准。

3、估价对象已被乌苏市人民法院查，未解封期间冻结该房屋交易、转让、过户等经济活动。

4、根据委托方提供是由乌苏市不动产登记中心出具的土地使用权登记状况查询信息记载，土地使用权证号：(2013) 000001656，估价对象土地使用权以划拨方式取得，土地使用权性质为国有，土地用途为住宅用地，土地使用权面积为 192.45 平方米。本次评估中测算划拨土地使用权价值，待拍卖实现办理房屋产权过户时，应根据当地土地资源管理所或自然资源局相关规定，需缴纳划拨土地变更为出让土地的出让金差价，提请报告使用方注意。

2、估价对象基本状况:

房屋所有权人:汪增新、吕芝环共同所有,坐落:乌苏市哈图布呼镇南昌路483号,现状用途:住宅用房,本次评估建筑面积为828.34平方米。

3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘:估价对象四至:东临和谐家园小区,南临无名道路(巷道),西临南昌路(乌苏市红星中学),北临海棠宾馆(临街商业裙楼);根据委托方提供的由乌苏市不动产登记中心出具查询结果记载,土地使用权证号为(2013)000001656,土地使用权性质为国有,土地用途:住宅用地,土地使用权来源:划拨,土地使用权面积为192.45平方米;宗地形状较规则,地势平整,估价对象基础设施已达到宗地外“六通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖)及宗地内场地平整。

4、建筑物基本状况:

估价对象于2015月竣工,框架结构地下一层、地上三层,估价对象位于第二、三层,期中二层房屋层高3.4米,三层房屋层高2.86米,截至价值时点,估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明等系统,设施设备配置齐全,性能良好。截至价值时点估价对象从外观查勘,承重物件完好,承重墙和非承重墙均无轻微裂缝,地基基础有足够承载能力,无不均匀沉降,室外墙面贴砖局部刷防雨涂料;根据现场查勘,估价对象外墙刷防雨涂料,楼梯间水磨石地面,铝合金扶手,入户门为塑钢防盗玻璃门/防盗门;二层墙面水泥抹平,局部铺有80*80地砖,其余为毛墙毛地未装修,截至价值时点空置未利用;三层室内地面铺80*80地砖,墙面涂料刷白,局部贴壁纸,局部屋顶饰有石膏吊顶,塑钢窗,复合包门套;厨房铺地砖、墙砖,大理石整

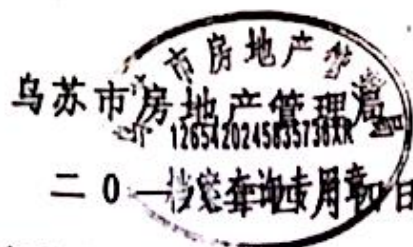
乌苏市房屋登记信息查询结果

20180339

查询申请人	汪增新	身份证号	652523197712163614
查询申请人配偶	无	身份证号	
查询申请人子女	无	身份证号	
查询申请人子女	无	身份证号	
查询目的	查询在乌苏市是否有房产		

查询结果

经查实位于①乌苏市哈图布呼镇南昌路 483 号的房屋产权属于汪增新所有与吕芝环共同共有（房屋产权证号：00040302、房屋面积：828.34 平方米），此房屋民间抵押贷款，贷款金额：1320000 元。
②乌苏市哈图布呼镇南昌路 459 号的房屋产权属于汪增新所有与吕芝环共同共有（房屋产权证号：00040301、房屋面积：329.28 平方米）。此房屋 2014 年 12 月 30 日在中国工商银行股份有限公司乌苏支行抵押贷款，贷款金额：450000 元。



- (特别声明：1、本证明只限于在乌苏市的房产信息登记情况，并不排除在乌苏市以外其它城市是否有房产登记记录。
2、如提供的证件与房屋登记系统中记载的证件不一致，导致无法查询的不在本查询范围内。
3、集资购房未在我市房屋产权档案登记系统中登备案的不在本查询范围内。