

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：昌吉市人民法院

地址：昌吉市长宁南路 52 号

联系人：胡晓雯

联系电话：19915066325

邮政编码：831100

(二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产资产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪广场 21 楼 A 座

成立时间：2002 年 9 月 05 日

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

备案等级：壹级

证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991—8876271

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

为廖峻辉与张建斌、梁秀宁借款合同纠纷一案中，梁秀宁名下所有位于昌吉市 19 区 1 丘 56 栋 3 单元 302 室住宅用途房地产(包含建筑面积为 106.61 m²的房屋所有权及应分摊的国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益)。

根据估价委托人提供的估价对象《查档证明》、估价当事人提供的估价对象《房屋

所有权证》【房权证昌市房字第00238676号】，房屋所有权人：梁秀宁，房屋坐落：昌吉市19区1丘56栋3单元302室，产别：私有房产，估价对象房屋基本状况详见下表：

幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	规划用途	产权来源	修建年代	登记日期
56栋	302	混合	6	3	106.61	住宅	买卖	2012	2016年6月8日

2. 土地基本状况

估价对象土地所有权为国家所有，价值时点尚未办理土地使用证分割登记。所属宗地坐落于昌吉市19区1丘，宗地四至：东邻环宇世纪城三期；南靠加州小镇；西依建设路；北近红旗路，住宅用途土地使用权法定使用期限为70年。所属宗地形状较规则，地表较平坦，地层稳定，区域内土地集约利用程度较高，土地资源较为稀缺，宗地红线内、外开发程度均达到“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

供水接自来水公司；排水接市政下水管网；供电接市供电局供电；通讯接电信局；供热有市区集中供热管线；供气接市燃气公司管网，在时间和用量上可以充分满足使用者的需求。

3. 建筑物基本状况

估价对象位于昌吉市19区1丘56栋3单元302室，估价对象所在建筑物为一栋南北主向混合结构多层住宅楼，2012年建成。建筑外墙采用文化石、质感漆饰面，建筑面积为106.61 m²，子母防盗单元进户门，65型材三层玻璃窗，楼梯道内铺贴花岗岩板。估价对象建筑物现状用途及装饰装修等基本状况详见下表：

楼栋及房号	现状用途	设施设备	装饰装修	维护状况
56栋3单元302室	被告居住	整栋楼水、电、暖、天然气等设施配备齐全。	主要为客厅及卧室室内墙面贴壁纸，顶棚为石膏吊顶，地面铺地板砖；厨房及卫生间室内墙面贴瓷砖到顶，集成吊顶，地面铺防滑瓷砖。进户门为钢质防盗门，木内门。	建筑整体维护及保养状况良好。

建筑平面布置合理，房屋主体结构基本完好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等基本完好，给排水系统、电气系统等设施、设备完善，均运行正常，建筑整体维护

收益法测算房地产价值的基本公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V - 收益价值（元或元/m²）

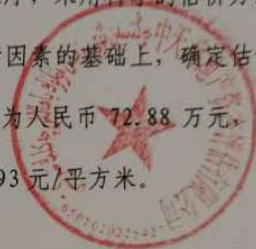
A_i - 未来第 i 年的净收益（元或元/m²）

Y_i - 未来第 i 年的报酬率（%）

n - 收益期（年）

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在满足假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价值为人民币 72.88 万元，大写：人民币柒拾贰万捌仟捌佰元整，折合单价：人民币 6835.93 元/平方米。



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
禹晓琼	6520070022		2020年5月26日
查祖克	6520040074		2020年5月26日

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2020 年 5 月 19 日上午 11: 00 至 13: 00。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2020 年 5 月 12 日至 2020 年 5 月 26 日。

查档证明

收件编号	753253	产权来源	买卖	产别	私有房产
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	商品房办证	
房屋自然状况					
房屋坐落	昌吉市19区1丘56栋3单元302室				
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押
56栋	3	302室	106.61m ²	住宅	已抵押
	5楼6楼 3号两厅				已限制
房屋权利状况					
所有权人	梁秀宁		居民身份证	622826197107102725	
所有权证号	昌市房00238676		发证时间	2016-06-08	注销日期
共有权人	共有权证号		证件类别	证件号码	共有份额
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期
中国工商银行股份有限公司昌吉回族自治州分行	梁秀宁	昌市00109672	2016-6-17 12:25:34		
					抵押金额
					420000
					抵押情况
					全部
申请执行法院	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因
昌吉市人民法院	2019新2301执保351号	2019-07-16	2019-07-16	2022-07-15	借贷纠纷
昌吉市人民法院	(2020)新2301执500号	2020-04-14	2020-04-14	2023-04-14	梁峻辉诉
备注					



以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查阅人：
 操作人：冀艳玲
 单位盖章：
 查阅日期：2020-04-21 16:12:26

房权证昌市房字第00238676号

ئۇي ئىگىسى 房屋所有权人	梁秀宁			
ئورتاق ئىگىلىش ئەھۋالى 共有情况	单独所有			
ئورمان ئورنى 房屋坐落	昌吉市19区1丘56栋3层3单元302室			
ئىزاھات ۋاقتى 登记时间	2016-06-08			
ئورمان خاراكتىرى 房屋性质				
بىرلىك ئىشلىتىش ئورنى 规划用途	住宅			
ئورمان 房屋状况	ئومۇمىي قەتەت سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 建筑面积(m ²)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 套内建筑面积(m ²)	باشقا 其他
	6	106.61	93.25	
ئورمان 土地状况	ئورمان نومۇرى 地号	ئورمان ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式	ئورمان ئىشلىتىش مۇددىتى 土地使用年限	
			تە س ت ت ت 止	



قوشۇمچە ئىسراھات
附 记

业务编号:753253

房屋编号:493447

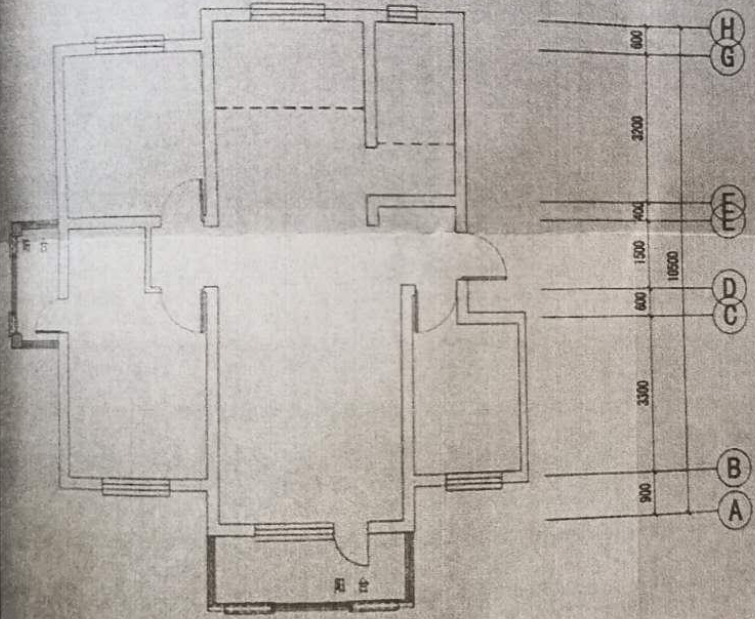
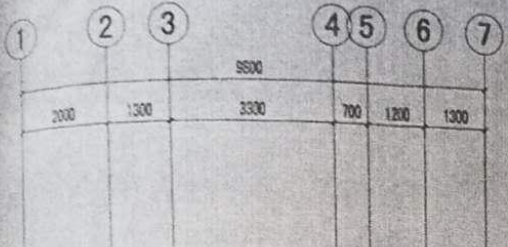
持证人身份证件名称:居民身份证
持证人身份证件号码:622826197107102725

ئولتۇزۇپ ئارقا قۇجى ئورون (نامغا)

填发单位 (盖章)



房屋用途 住宅 套内面积 93.25m²



由 Autodesk 教育版产品制作

制图单位	昌吉市纬纶房地测绘检测事务所
资质等级	昌吉市纬纶房地测绘检测事务所
制图人	张敏
制图日期	2016年3月15日

3-302
绘图比例尺: 1:100

AutoCAD 2016 软件

估价对象现场勘查照片

