

房地产估价报告

估价报告编号：新精宏估字（2020）第 031 号

估价项目名称：任志勇位于托里县复兴南路阳光花园小区二号楼三单元 501

室房地产市场价值的评估

估价委托人：托里县人民法院

房地产估价机构：新疆精宏房地产估价所（有限责任公司）

注册房地产估价师：张新明 注册房地产估价师 6520070002

曹群英 注册房地产估价师 6520030011

估价报告出具日期：二零二零年六月二十日



托里县人民法院:

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:为托里县人民法院确定财产处置参考价提供服务。
- 二、估价对象:估价对象位于托里县复兴南路阳光花园小区二号楼三单元501室;本次评估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)、包括分摊土地使用权价值,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《商品房买卖合同》记载,权利人名称:任志勇,建筑面积为174.228平方米,房屋用途:住宅,建筑物为砖混结构地下一层、地上六层,估价对象位于第五至六层。任志勇以出让方式取得土地使用权,规划用途为住宅用地,土地使用权面积为8560平方米,估价对象尚未办理土地分割手续,土地使用终止年限为2065年6月2日,截至价值时点,剩余土地使用年限为45.02年。
- 三、价值时点:2020年5月26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的金额);



五、估价方法: 比较法

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 2020 年 5 月 26 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	比较法	估价结果
任志勇位于托里县复兴南路阳光花园小区二号楼三单元 501 室	总价(万元)	53.04	53.04
	单价(元/平方米)	3044	3044
房地产市场价值	总价(万元)	53.04	
	大写金额	人民币伍拾叁万零肆佰元整	

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

二零二零年六月二十日



扫描全能王 创建

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	3
(一) 估价委托人:	3
(二) 房地产估价机构:	3
(三) 估价目的:	3
(四) 估价对象:	3
(五) 价值时点:	3
(六) 价值类型:	3
(七) 估价原则:	3
(八) 估价依据:	3
(九) 估价方法:	3
(十) 估价结果:	3
(十一) 注册房地产估价师:	3
(十二) 实地查勘日期:	3
(十三) 估价作业日期:	3
五、附件.....	11
(一) 委托书.....	11
(二) 现场勘查记录表.....	11
(三) 估价对象位置示意图.....	11
(四) 现场查勘照片.....	11



根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载, 详见下表:

权利人名称	房屋坐落	建筑面积m ²	宗地面积m ²	房屋用途	权利性质	房屋性质	房屋结构	竣工时间
任志勇	托里县复兴南路阳光花园小区二号楼三单元501室	174.228	8560	住宅	出让	商品房	砖混结构	2016年

估价对象房屋所有权人: 任志勇, 坐落: 托里县复兴南路阳光花园小区二号楼三单元501室, 房屋用途: 住宅, 建筑面积为174.228平方米。任志勇以出让方式取得土地使用权, 规划用途为住宅用地, 土地使用权面积为8560平方米, 估价对象尚未办理土地分割手续。

3、土地基本状况: 估价对象四至为东临霍赫逊西路南二巷, 南临玛依勒西路, 西临复兴南路, 北临托里县第三小学; 估价对象土地使用权以出让方式取得土地使用权, 规划用途为住宅用地, 土地使用权面积为8560平方米, 估价对象尚未办理土地分割手续, 土地使用终止年限: 2065年6月2日, 截至价值时点剩余土地使用年限为45.02年; 宗地形状: 规则, 地势平坦, 估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

4、建筑物基本状况: 估价对象于2016年建成, 为砖混结构地下一层、地上六层, 估价对象位于第五至六层, 截至价值时点, 估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明、供暖等系统, 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, 承重物件基本完好, 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, 地面平整。估价对象室外墙面为涂料, 楼梯间为水泥地面, 估价对象室内地面铺80x80地砖, 墙面贴墙纸, 屋顶刷乳胶漆, 内部楼梯间为实木楼梯, 塑钢窗、背景墙、壁柜、榻榻米, 入户门为防盗门, 内门为套装门, 厨房及卫生间铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶棚为集成吊顶, 装有橱柜、吊柜、坐便器、洗手柜。结合年限法和观



用于具有投资开发或再开发潜力的房地产。估价对象为已建成商品房,短期内不具备再开发价值,故不易采用假设开发法进行估价。

故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,确定采用“比较法”进行估价。

比较法: 将估价对象与在价值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。


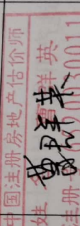
(十) 估价结果: 估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2020 年 5 月 26 日的房地产市场价格如下:

估价对象		估价方法及结果		估价结果	
任志勇位于托里县复兴南路阳光花园小区二号楼三单元 501 室		总价(万元)	53.04	估价结果	53.04
房地产市场价值		单价(元/平方米)	3044		3044
		总价(万元)	53.04		
		大写金额	人民币伍拾叁万零肆佰元整		

估价结果汇总表

币种:人民币

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
张新明	6520070002		2020.6.20
曹群英	6520030011		2020.6.20

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
时间	时间	2020.6.20

(十二) 实地查勘日期: 实地查勘日期为二零二零年五月二十六日当日



(十三) 估价作业日期: 二零二零年五月十九日至二零二零年六月二十日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零二零年六月二十日



Faint, illegible text from the reverse side of the document, likely bleed-through from the other side of the page.

2020年05月19日



现场勘察记录表——房地产

估价对象建筑物基本情况				
估价目的	为托里县人民法院确定财产处置参考价提供服务		现场查勘日期	2020.5.26
估价时点	2020.5.26	房屋所有权证号	建设工程规划许可证号 6542242015041	
价值时点	任志勇	共有情况	单独所有	
房屋所有权人	复兴南路阳光花园小区二号楼三单元501		建成年代	2016
房屋坐落	砾浪	现状用途/权属状况	住宅 / 产权是/否清晰	
结构	住宅	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置	
规划用途	5.6/6	空间布局/工程质量	合理 / 合格	
所在层/总层数	2.9	维护状况/成新率	完好	
层高	5室1厅1厨2卫1阳台			
户型结构				
估价对象土地基本情况	土地证号		/	
土地使用权人	任志勇	土地级别	/	
土地用途	住宅	土地使用权面积	8560 未办理分割手续	
土地开发程度	七通一平	土地终止日期	2065年6月2日	
土地使用权类型	出让	宗地形状	规则	
地形地势	平坦	南: 玛依勒路		
四至	东: 荒地 霍赫达西路南二巷	北: 托里县第三小学		
西: 复兴南路				
估价对象区位、实物及其他情况				
区 位 状 况	位置状况	与重要场所距离	托里县第三小学, 托里县第三小学	
		临街道路状况/道路通达度(工业)	临喀拉善巴斯陶路	
	交通状况	建筑物朝向	南北朝向	
		道路状况	临主路	
		公共交通状况	托里1路	
		交通管制情况	无交通管制	
环境状况	停车方便程度	优		
	自然环境	/		
	人文环境	托里县第三小学, 托里县第三小学		
外部配套设施	景观/产业聚集度(工业)	/		
设 备 设 施	电梯	公共服务设施	国家电网, 托里县客运站, 托里农村合作经济联合社	
		扶梯: <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 部 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用	
		客梯: <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 部 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用	
	暖气	货梯: <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 部 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用	
监控设备	<input checked="" type="checkbox"/> 地暖 <input type="checkbox"/> 明暖 <input type="checkbox"/> 空调供暖 <input type="checkbox"/> 无暖	<input type="checkbox"/> 市政集中供暖 <input type="checkbox"/> 自供		
装 修 情 况	外墙	摄像头个数: 0	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用	
	屋顶		内墙 2 墙纸	
	窗		室内地面 80x80 地砖	
	入户门		楼梯间地面 实木楼梯	
	厨房		内门 木门	
其他		卫生间 地砖 墙砖 集成 洗手柜 2 马桶 2		
其他限制情况:		厨房 地砖 墙砖 集成 洗手柜 2.49 背梁墙 4.43 榻榻米 4.11		
他项权利状况:		其他限制情况:		
备注		估价师/估价人员: [Signature]		
产权人: [Signature]	第三方: [Signature]	时间: [Signature]		

