

致评估委托方函

呼图壁县人民法院：

受贵院委托，就申请人（徐嘉鑫）申请执行被申请人（马明）借款合同纠纷一案中涉及的一套马明所有的位于呼图壁县六街21区7院5A-6-1室（即西市南路西侧四季花城小区玫瑰苑M5幢1单元601室）住宅房地产拍卖价格予以评估。

我所依据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规，按照规定的标准、程序和方法，本着合法、客观、公正、科学的原则，依法确定评估标的物在价格评估基准日（2019年9月25日）的拍卖价格为：

总价：144457元

大写金额：人民币壹拾肆万肆仟肆佰伍拾柒元整

单位建筑面积单价：2383元/m²

大写金额：每平方米人民币贰仟叁佰捌拾叁元整

新疆方诚价格有限责任事务所

二〇一九年九月三十日

评估报告专用章

一套位于呼图壁县四季花城小区玫瑰苑M5幢1单元601室

价格评估报告

一、价格评估标的

一套马明所有的位于呼图壁县六街21区7院5A-6-1室(即西市南路西侧四季花城小区玫瑰苑M5幢1单元601室)

二、价格评估目的

为委托方执行案件提供拍卖价格参考依据。

三、价格评估基准日

2019年9月25日，根据委托方要求和评估人员现场勘验日期综合而确定。

四、价格定义

本报告提供的评估结果是评估标的在价格评估基准日(2019年9月25日)的拍卖价格。即在不符合市场价值形成条件中“适当的营销”、“无被迫”条件下的价值。

价值内涵是评估对象在价格评估基准日，满足评估假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

五、价格评估依据

(一) 有关法律、法规及地方文件依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市规划法》。

(二) 评估标准依据

- 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) 评估委托人提供的资料依据

- 1、《评估委托书》(2019)新2323执1315号；
- 2、呼图壁县不动产登记中心登记信息复印件。

(四) 评估机构及价格鉴证师搜集的资料依据

- 1、评估标的室外照片；
- 2、实地查勘记录；

3、当地市场调查和搜集的有关资料。

六、价格评估方法

1、评估方法的介绍

房地产评估常用的方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

比较法是将评估对象与在评估基准日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的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。它适用于区域内同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是求取评估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。它适用于市场不成熟地区房地产的估价。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。它适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

假设开发法是预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。它适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

2、评估方法的选择依据

评估对象为已建成正常使用的住宅房地产，且目前为最佳利用状态，不宜采用假设开发法；评估对象属于可获取出租收益的物业，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加，成本累加并不能真实反映出其客观市场价值，不宜采用成本法；目前昌吉市住宅房地产市场较为活跃，交易案例较多，比较法所需的各项资料较易收集，可采用市场比较法；因此本次评估可采用市场比较法进行测算。评估对象可获取出租收益，并可假设在短期持有后出售，宜采用收益法；

七、价格评估过程

本所接到委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案。评估人员于2019年9月25日在承办法官、申请人的陪同下，对评估标的进行了实地勘验。

(一) 评估标的财产范围

包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 评估标的基本状况

委估标的位于呼图壁县西市南路西侧，四季花城小区玫瑰苑 M5 幢 1 单元 601 室，一套多层私有住宅房地产。其所在楼幢为混合结构住宅楼，总层数七层，其中地下一层，地上六层；座北朝南，自西向东共设三个单元，地下负一层南侧为车库，北侧为地下室。评估标的位于一单元 601 室。法定用途及实际用途均为住宅；所有权人为马明，身份证号：652323199210052314；不动产权证号：新（2017）呼图壁县不动产权第 0002130 号，至评估基准日，已被呼图壁县人民法院限制。

(三) 土地基本状况东风南街

1、四至：东临西市南路，南近锦华大道，西近园林路，北临乌伊东路。周边标志性的建筑物有五洋假日酒店、呼图壁县体育馆、呼图壁县中医院等。

2、土地使用权类型及土地使用期限：委托人未能提供有效的土地权属证明，评估人员根据呼图壁县不动产登记中心登记信息显示，土地使用权类型为国有出让城镇住宅用地，土地使用期限为 70 年，起止日为 2008 年 3 月 30 日至 2078 年 3 月 30 日，分摊土地使用权面积 14.06 平方米。

3、规划条件：小区内建有 66 栋多层住宅楼，其中玫瑰苑 21 栋，芙蓉苑 17 栋，百合苑 15 栋，兰花苑 13 栋，具体规划条件未知。

4、开发程度：2010 年开发完成。

(四) 建筑物基本状况

1、建筑结构及朝向：混合结构，南北朝向。

2、设施设备：七通一平，（指具备了道路、给水、排水、电力、通信、热力、燃气等设施及场地平整）；每单元内一部砼楼梯，一梯两户。

3、装饰装修：建筑物外墙涂料粉刷，过道内墙面顶面白色涂料粉刷，水泥地面；由于被申请人（马明）未到现场，评估人员未能实际进入评估标的室内进行勘验，从申请人处得知委估标的室内为精装修，平面布局图显示为一室一厅一厨一卫布置，户型较好，北侧带赠送露台（约为 33.93 平方米）。

4、建成时间及成新率：评估标的所在楼宇建成于 2010 年。混合结构建筑物的经济耐用年限为 50 年，评估基准日剩余经济耐用年限为 41 年，采用直线法并结合观察法确定其成新率为 82%。

5、维护状况：室外维护水平一般。

价格评估人员根据国家有关房地产价格评估的规范和标准，严格按照涉案物品价格评估之程序和原则，在认真分析研究所掌握的资料的基础上，对邻近地区相类似房地产进行调查之后，对评估标的房地产的市场拍卖价格进行了测算，测算过程详见《价格评估技术报告》。

评估结果汇总表

币种：人民币

估价方法 相关结果		市场比较法 (权重 50%)	收益法 (权重 50%)
		测算结果	2393
	单价(元/平方米)	2393	2373
	总价(元)	145063	143851
评估价值	单价(元/平方米)	2383	
	总价(元)	144457	

八、价格评估结论

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，在认真调查，核实房地产现状，经分析和测算，并结合评估经验，确定评估标的于价格评估基准日（2019年9月25日），最可能实现的拍卖价格总计为：总价：144457元

大写金额：人民币壹拾肆万肆仟肆佰伍拾柒元整

单位建筑面积单价：2383元/m²

大写金额：每平方米人民币贰仟叁佰捌拾叁元整

九、价格评估限定条件

(一) 一般假设

1、评估委托人提供的评估对象权属、面积、用途等资料未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、评估申请人引领评估人员实地查勘的评估对象与权证的评估对象一致，具有唯一性。

3、关注了评估对象的房屋安全等影响评估对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量是安全的，室内维护正常，

在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

- 4、在此周期内房地产市场状态和价格水平保持稳定；
- 5、本次评估不考虑特殊买家的附加出价；
- 6、本次评估没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变等因素对房地产价值的影响；
- 7、除委估对象已被法院查封、在呼图壁县农业银行抵押贷款外，其余涉及到的拖欠税费等可能影响委估对象完整权益的情况，本次评估中未做考虑。

十、声明

- 1、委托方提供资料的真实性由委托方负责；
- 2、价格评估结论仅对本次委托有效，不作它用。未经我所同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；
- 3、价格评估结论受结论书中说明的限定条件限制；
- 4、评估机构和评估人员与价格评估标的物没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系；
- 5、本结论一式陆份，一份本所存档，伍份送达委托方；
- 6、本结论书经加盖单位公章方可有效。

十一、价格评估作业日期

2019年9月25日至2019年9月30日。

十二、价格评估机构

机构名称：新疆方诚价格有限责任事务所

机构资质证号：XJJD2019-005

十三、价格评估人员

姓名 资格证

资格证号 联系电话

彭学琳 注册价格鉴证师

0011967 13899667568

周君 注册价格鉴证师

001172 周君

十四、附件

- 1、《价格评估技术报告》；
- 2、《评估委托书》复印件；

新

2017

呼图壁县

0002130

马明

单独所有

呼图壁县6街道1街坊四季花城小区玫瑰苑5栋1单元601号

652323 006001 GB00349 F00050004

国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

出让/市场化商品房

城镇住宅用地/住宅

共有宗地面积：817.4m²/房屋建筑面积：60.62m²

国有建设用地使用权2008年03月30日起
至2078年03月30日止

分摊土地使用权面积：14.06m²
房屋结构：混合结构
专有建筑面积：54m²，分摊建筑面积：6.62m²
房屋总层数：6，所在层数：第6层
房屋竣工时间：2010-09-30
房屋不动产权证号：新（2017）呼图壁县不动产权第0000820号
产权来源：存量房买卖

权利人：马明 身份证号 652323199210052314

原件查询，自2016年6月8日至2017年9月20日
被执行人在不动产登记中心有登记信息

呼图壁县不动产登记中心
复印件与原件相符
经办人：张磊
时间：2017年9月25日