

## 致估价委托八四

新疆维吾尔自治区昌吉市人民法院：

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：为新疆维吾尔自治区昌吉市人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、估价对象：估价对象位于昌吉市 30 区 3 丘 104 栋二单元 801（昌吉市天宁·西街名门 2 栋 2 单元 801 室）；财产范围包括建筑物价值（包含基础配套设施设备及二次装修价值）、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；根据委托方提供的由昌吉市城建档案馆出具的《查档证明》（查阅时间：2020-05-19）记载，房屋所有权人：马金贵（私有房产），规划用途：住宅，所有权证号：2018 昌市不动产 0006169，建筑面积为 104.93 平方米，该建筑物为框剪结构地下 1 层、地上 11 层，估价对象位于第 8 层；马金贵以出让方式取得土地使用权，土地规划用途为住宅，终止使用日期为 2080 年 12 月 3 日，宗地总面积 56500.38 平方米，估价对象尚未办理土地分割手续，分摊土地使用权面积不详。

三、价值时点：2020 年 6 月 15 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、收益法

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6月15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(70%)	收益法(30%)	估价结果
马金贵位于昌吉市30区3丘104栋二单元801(昌吉市天宁·西街名门2栋2单元801室)	总价(万元)	61.90	55.63	60.02
	单价(元/平方米)	5899	5302	5720
房地产市场价值	总价(万元)	60.02		
	大写金额	人民币陆拾万零贰佰元整		

#### 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



二零二零年七月七日

## 2、估价对象基本状况:

根据委托方提供的《查档证明》(查阅日期: 2020-05-19)记载详见下表:

房屋登记状况

房屋坐落	所有权证号	所有权人	所在层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途
昌吉市30区3丘104栋二单元801	2018 昌市不动产 0006169	马金贵	8/-1、11	104.93	住宅

估价对象房屋所有权人: 马金贵, 坐落: 昌吉市30区3丘104栋二单元801(昌吉市天宁·西街名门2栋2单元801室), 房屋用途: 住宅, 建筑面积为104.93平方米。估价对象尚未办理土地分割手续。

## 3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘, 估价对象四至: 东临小区便道, 南临团结巷, 西临小区空地, 北临天宁·西街名门5栋住宅楼; 马金贵以出让方式取得估价对象土地使用权, 土地规划用途为住宅, 终止使用日期为2080年12月3日, 宗地总面积56500.38平方米, 估价对象尚未办理土地分割手续, 分摊土地使用权面积不详; 宗地形状较规则, 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:

估价人员尽职调查, 建筑物于2014年建成, 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。估价对象室外墙面刷防雨涂料, 楼梯间安全通道地面铺地砖并饰有铁质扶手; 入户门为防盗门, 塑钢窗, 估价对象室内地面铺80\*80地砖, 墙面及屋顶刷白色乳胶漆, 局部饰有石膏吊顶, 室内墙面贴壁纸, 内门饰有简易包门套; 厨房地面铺80\*80地砖, 墙面贴墙砖, 集成吊顶, 大理石整体橱柜; 卫生间地面铺30\*30地砖, 墙面贴墙砖, 集成吊顶, 洗手池、坐便及淋浴设施齐全; 室内饰有简易踢角线, 卧室木制定制床, 木制壁柜, 客厅饰有电视背



景墙;罗马杆等。估价对象户型布局为三室两厅一厨一卫两阳台,采用集中供暖(地暖)。截至价值时点估价对象由产权人自用作住宅正常使用,维护状况良好,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,结合年限法及现场观察综合确定成新率为91%。

**(五) 价值时点:** 根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导》本次评估价值时点确定为现场查勘日期2020年6月15日。

**(六) 价值类型:**

1、本房地产估价报告提供的房地产价值是在满足上述限制条件下在价值时点的公开市场价值。

2、用途:住宅。

3、本次评估包含建筑物价值(包含基础配套设施设备及二次装修价值)、包括分摊土地使用权价值。

4、币种为人民币

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价,否则结果无效。

**(七) 估价原则:**

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下,结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则:

1、独立、客观、公正原则:

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的在

Tel: (0991) 2610214

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

Add: 乌市沙区克西街766号

理价格或价值的方法。

收益法: 预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

(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6月15日的房地产市场价值如下:

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 (70%)	收益法 (30%)	估价结果
马金贵位于昌吉市 30 区 3 丘 104 栋二单元 801 (昌吉市天宁·西街名门 2 栋 2 单元 801 室)	总价 (万元)	61.90	55.63	60.02
	单价 (元/平方米)	5899	5302	5720
房地产市场价值	总价 (万元)	60.02		
	大写金额	人民币陆拾万零贰佰元整		

(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		
李新华	6519960049		

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
黄凤琦		

(十二) 实地查勘日期: 实地查勘期为二零二零年六月十五日当日。

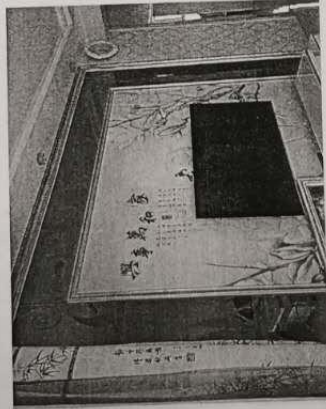
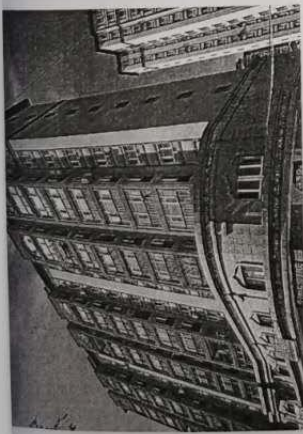
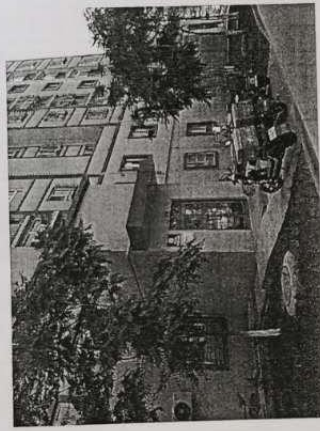
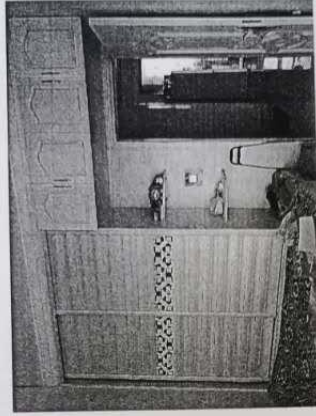
(十三) 估价作业日期: 二零二零年六月二日至二零二零年七月七日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零二零年七月七日



估价对象位置示意图



# 查档证明

收件编号	841655	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30区3丘104栋二单元801					
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
104栋	8	801	104.93m²	住宅	已抵押	已限制
	11层	有电梯	3室2厅	南北		
房屋权利状况						
所有权人	马金贵	居民身份证	652324198508101918			
所有权证号	2018昌市不动产0006169	发证时间	2018-04-13	注销日期		
共有权人	共有权证号	证件类型	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	抵押金额
中国工商银行股份有限公司昌吉回族自治州分行	马金贵	2018抵押0003467	2018-4-23 16:52:17			427295.94
						全部
申请执行人	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民初3044号	2019-06-04	2019-06-04	2022-06-03	借贷纠纷	
昌吉市人民法院	(2020)新2301执4204号 0006169	2020-05-15	2020-05-15	2023-05-14	马金贵、马志忠借贷纠纷案	
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秘密、个人隐私、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：  
查阅日期： 2020-05-19 18:15:31

