

房地产估价报告

估价报告编号: 新精宏估字(2020)第046号

估价项目名称: 陈仁新位于昌吉市48区1丘5栋1601(新疆水利水电勘测设计研究院勘测总队(西院)13栋1单元601室)房地产市场价值的评估

估价委托人: 新疆维吾尔自治区昌吉市人民法院

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

李新华 注册房地产估价师 6519960049

估价报告出具日期: 二零二零年七月二日



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

估价方法及结果		比较法(50%)	收益法(50%)	估价结果
陈仁新位于昌吉市48区1丘5栋1601(新疆水利水电勘测设计研究院勘测总队(西院)13栋1单元601室)	总价(万元)	20.10	18.90	19.50
	单价(元/平方米)	3137	2950	3043
房地产市场价值	总价(万元)	19.50		
	大写金额	人民币壹拾玖万伍仟元整		

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



二零二零年七月二日



2、估价对象基本状况:

根据委托方提供的《查档证明》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 ²)	规划用途
昌吉市48区1丘5栋1601	2019 昌市不动产 0014223	陈仁新	6/-1、6	64.08	住宅

估价对象房屋所有权人: 陈仁新, 坐落: 昌吉市48区1丘5栋1601(新疆水利水电勘测设计研究院勘测总队(西院)13栋1单元601室), 房屋用途: 住宅, 建筑面积为64.08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: 东临新疆水利水电勘测设计研究院勘测总队西院14栋住宅楼, 南临新疆水利水电勘测设计研究院勘测总队西院11栋住宅楼, 西临新疆水利水电勘测设计研究院勘测总队西院12栋住宅楼, 北临新疆水利水电勘测设计研究院勘测总队办公楼; 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: 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1994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水涂料, 楼梯间为水泥地面及铁质扶手; 入户门为防盗门, 塑钢窗。估价对象户型布局为两室一厅一厨一卫一阳台, 采用市政集中供暖(明暖)。截至价值时点估价对象空置未利用, 外观维护状况良好, 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法综合确定成新率



Tel: (0991) 2610214

新疆精宏房地产估价所 (有限责任公司)

Add: 乌鲁木齐市沙区

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。


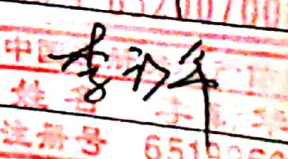
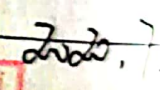
(十) 估价结果: 估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点
年6月15日的房地产市场价值如下:

估价结果汇总表

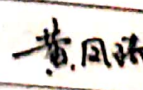
币种: 人民币

估价对象	估价方法及结果	比较法 (50%)	收益法 (50%)
陈仁新位于昌吉市 48 区 1 丘 5 栋 1601 (新疆水利水电勘测设计研究院勘测总队 (西院) 13 栋 1 单元 601 室)	总价 (万元)	20.10	18.90
	单价 (元/平方米)	3137	2950
房地产市场价值	总价 (万元)	19.50	
	大写金额	人民币壹拾玖万伍仟元整	

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名
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		2020.7.2

(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: 二零二零年五月十一日至二零二零年七月二日

新疆精宏房地产估价所 (有限责任公司)
二零二零年七月二日




扫描全能王 创建

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	拍卖处置(诉讼/司法鉴定)		
价值时点	2020.6.15	现场查勘日期	2020.6.15
房屋所有权人	陈仁新	房屋所有权证号	2019房市不动产0014223
房屋坐落	昌吉市48区155栋1601室	共有情况	单独所有
建筑面积	64.08m ²	建成年代	1994年建或入住
规划用途	住宅	现状用途/权属状况	住宅 / 产权是/否清晰
所在层/总层数	6/-1.6	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置
结构/层高	混骨 / h:2.72m	空间布局/工程质量	合理 / 合格
户型结构	2室1厅1厨1卫1阳台	维护状况/成新率	良好 / 80%
估价对象土地基本情况			
土地使用权人	陈仁新	土地证号	/
土地用途	住宅	土地级别	/
土地开发程度	七通一平	土地使用权面积	/
土地使用权类型	出让	土地终止日期	/
地形地势	平坦	宗地形状	规则
四至	东: 14# (小区便道)	南: 11#	北: 新疆水利水电勘测设计研究院勘测队办公楼
	西: 12#		
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	距昌吉市第十二小学80米
		临街道路状况/道路通达度(工业)	东临延安南路
	交通状况	建筑物朝向	南北朝向
		道路状况	小区东临延安南路
		公共交通状况	1路, 101路
		交通管制情况	无
	环境状况	停车方便程度	地面停车位数量充足
自然环境		临近市政公园, 环卫公厕休闲设施	
人文环境		昌吉第十二小学	
外部配套设施	景观/产业聚集度(工业)	市政公园, 环卫公厕休闲设施	
设备设施	外部配套设施		公共服务设施
	电梯	扶梯: <input type="checkbox"/> 有___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___部 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用
		货梯: <input type="checkbox"/> 有___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	<input type="checkbox"/> 地暖 <input checked="" type="checkbox"/> 明暖 <input type="checkbox"/> 空调供暖 <input type="checkbox"/> 无暖	<input checked="" type="checkbox"/> 市政集中供暖 <input type="checkbox"/> 自供	
监控设备	摄像头个数: /	<input checked="" type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用	
装修情况	外墙	防水涂料	内墙
	屋顶	/	室内地面
	窗	塑钢窗	楼梯间地面
	入户门	防盗门	水泥地面, 铁制扶手
	厨房	/	内门
其他		卫生间	
其他		因产权人未到, 现场无法查勘, 估价人员无法对估价对象内部装修情况及利用现状进行查勘, 经协商本次评估不包含二次装修价值。	
他项权利状况: 已抵押, 新疆金海银根典当有限公司		其他限制情况: 已查封, 昌吉市人民法院	
备注: 实用房屋坐落: 新疆水利水电勘测设计研究院勘测队西院13栋1单元601室, (13#西院单元)			
产权人:	第三方:	估价师/估价人员:	曹国琦

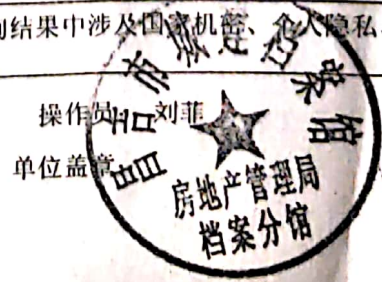


查档证明

收件编号	1088016	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	私房交易			
房屋自然状况							
房屋坐落	昌吉市48区1丘5栋1601						
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	
5栋	6	601	64.08m ²	住宅	无	已限制	
房屋权利状况							
所有权人	陈仁新		居民身份证	652301196307110814			
所有权证号	2019昌市不动产0014223		发证时间	2019-05-29	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	抵押金额	抵押情况
新疆金通银根典当有限公司	陈仁新	00201941	2019-7-22 10:58:40			80000	全部
申请执行	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	2017新2301执1835号之一 0014223	2019-10-09	2019-10-09	2022-10-08			
备注	138000						

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、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：2020-04-24 17:35:56





تىجارەت كىشىسى

营业执照

(副本) (2-2)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

统一社会信用代码
91650100731800474G

名称 新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张新明

经营范围 资产评估机构, 房地产咨询服务, 土地调查评估服务, 土地评估咨询代理服务, 土地整治服务, 土地规划服务, 土地登记服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 2001年09月13日

营业期限 2001年09月13日至 长期

住所 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街

766号911室

登记机关



2019 年 09 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：新疆精宏房地产估价所（有限责任公司）

法定代表人：张新明
(执行事务合伙人)

住所：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街766号911室

统一社会信用代码：91650100731800474G

备案等级：壹级

证书编号：乌房估证 1-006

有效期限：2019年12月18日至2022年12月18日

发证机关(公章)



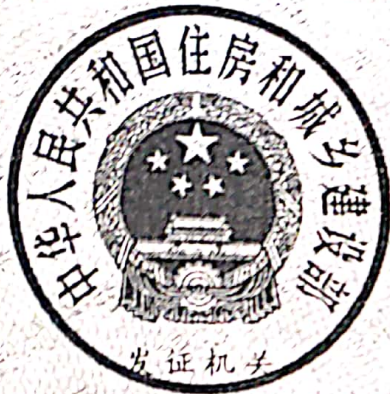
扫描全能王 创建

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00198105

姓名 / Full name

张新明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

652722198011170239

注册号 / Registration No.

6520070002

执业机构 / Employer

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

有效期至 / Date of expiry

2022-10-28

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00227446

姓名 / Full name

李新华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

652301196209090362

注册号 / Registration No.

6519960049

执业机构 / Employer

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建