



致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对申报估价对象进行估价，估价工作业已完成，估价情况如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

财产范围包括党小云女士位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房房屋；估价对象范围包含相应分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房，证载用途及实际用途均为成套住宅，房屋所有权取得方式为 2009 年向马莉、杨银花购买，层数 12，建筑面积为 122.81m²，南北朝向，空间分区布局合理。估价对象所在小区为锦绣荣城小区，小区宗地四至为东临鸡啼门和华发水郡省级湿地公园用地，南临水郡二路和华发水郡小区用地，西临珠峰大道和水郡二路，北临珠峰大道和世荣作品壹号小区用地，宗地外开发程度达到了“七通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气），宗地内开发程度达到了“六通一平”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖及场地平整）。所在土地为住宅用地。

3、估价对象权益状况

房屋：粤房地权证珠字第 0300009152 号，房地产权属人为党小云，房屋坐落珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房，规划用途为成套住宅，房屋所有权取得方式为 2009 年向马丽、杨银花购买，共有情况为单独所有，房屋结构为钢筋混凝土，层数 12，建筑面积为 122.81m²，套内建筑面积为 105.03 m²。

土地：地号为预 2101123，土地性质为国有，共用面积为 106399.98 m²，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅用地自（1996-12-12 至 2066-12-12 止）。

二、估价目的

为人民法院审理案件需要而评估估价对象的房地产市场价格。

三、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 9 月 6 日。

四、价值类型



1、价值类型及定义

本次评估的价值类型是房地产市场价值。房地产市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、价值内涵

本次估价的市场价格包含了估价对象房屋及相应分摊的土地价值。

五、估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行估价。

六、估价结果

经估价，确定估价对象（党小云女士位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房房地产）在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2019 年 9 月 6 日的房地产市场价值评估结果为：1,437,658.00 元（大写人民币壹佰肆拾叁万柒仟陆佰伍拾捌元整）。详细评估结果和评估单价见下表(评估结果均取整数到元)：

房地产权证号	房地产权属人	房屋坐落	建筑面积(m ²)	房产评估价值(元)	评估单价(元/m ²)
粤房地权证珠字第 0300009152 号	党小云	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区(锦绣荣城) 17 栋 3 单元 201 房	122.81	1437658.00	11706.36

七、特别提示

1、本次估价是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，估价人员在估价过程中恪守职业道德和规范，进行了认真细致的工作。

2、报告所称“市场价值”是指本报告书中所列明的目的而提出的价值类型，其市场价值的实现，受市场客观条件的限制和买卖双方的需求、交易市场的开放程度、价值实现所必须的时间等因素影响，故本公司对其市场价值的实现不负任何责任，本报告仅为委托方本次估价目的而使用，不得用于其他一切用途。

3、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能够正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。

4、若该估价对象采用拍卖方式进行处置，则拍卖底价应充分考虑快速变现率。我们在确定评估结果时未考虑此因素，如进入拍卖程序，可由有资格的拍卖机构和人民法



院依据有关法规确定。本报告也未考虑估价对象在快速变现时应负担的拍卖交易等相关税费。估价对象快速变现时往往难以达到正常价格水平，本公司对价值时点后估价对象发生变现而未达到正常价格水平不负任何责任。

5、对报告使用期间可能产生的房地产其他风险，估价报告使用者应给予关注：估价对象可能会由于房屋现状变化、周边环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整、房地产交易政策变化等原因导致房产市场价值减损。

6、估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房产时快速变现及相应费用对房产实现价值的影响。关注当房产估价报告出具后至交易实现之间，是否会出现法定优先受偿权力。

7、定期或者在房地产市场价格变化比较快时对房产市场价值进行再估价。

8、需要特别声明的事项

(1)、根据司法鉴定程序，2019 年 7 月 23 日我们接受乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托并组成了鉴定小组，同时告知委托人通知当事人一起勘查现场，委托人答复称委托人及当事人此次都无法去现场。我们告知委托人勘查现场时需要入户，期间委托人一直协调入户房门钥匙未果。2019 年 8 月 30 日委托人给我公司估价师出具《协助调查函》委托我公司估价师全权调查，且委托人办案法官询问过被执行人党小云（以下简称被执行人）估价对象内部装修情况，被执行人答复：“估价对象房屋内部为毛坯房，如果需要进入内部可以找开锁公司开锁后进入查看。”我公司估价师徐红、朱琳于 2019 年 9 月 5 日赶赴珠海市，2019 年 9 月 6 日开始勘查作业。根据委托人提供的粤房地权证珠字第 0300009152 号房屋产权证记载的房屋坐落：珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房，经过我们对锦绣荣城管理处世荣物业的询问了解，以前的 17 栋变更为 43 栋，仅为楼栋的变更，单元号未变动，复印了珠海市公安局坭湾派出所下发的《楼牌、单元牌编制登记表》；并了解到涉案估价对象房屋尚拖欠 2008 年 8 月至 2019 年 9 月 1 日的物业费约 25938.08 元，其中 2008 年 8 月至 2010 年 12 月欠珠海华发物业管理服务有限公司物业费约 5258.2 元，2011 年 1 月 1 日至 2019 年 9 月 1 日欠珠海世荣物业管理服务有限公司里维埃拉一期锦绣荣城管理处物业费约 20679.88 元，据物业公司负责人口述所欠物业费还存在滞纳金，具体数据以锦绣荣城管理处世荣物业出具的有效书面数据为准。我公司估价师询问世荣物业若是开锁需要的程序，并拿出了乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院出具的《协助调查函》请求物业配合，物业公司负责人说需要联系坭湾派出所和南峰居委会一同派人作为开锁见证方可开锁。



证不能的法律后果”。根据上述规定可以看出证据的提供是双方诉讼当事人的责任。我们郑重声明：由于当事人双方缺乏举证能力或不予举证而造成的一切纠纷和后果，由应该举证方承担，评估机构和评估人员不承担任何责任。如报告发出后有新的经人民法院确认的证据并直接影响评估结论，可以按新的证据资料对评估结论进行调整。

估 价 机 构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法 定 代 表 人：罗志斌



二零一九年十月八日



珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元
201 房房地产市场价值估价结果报告书
新国志房评字[2019]第 12 号

我公司受乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托，对位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房房地产市场价值进行估价，估价工作业已完成，估价结果如下：

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

单位地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区滨河中路 655 号

邮编：830000

联系人：颜帅

联系电话：13029677263、0991-4534161

二、房地产估价机构

机构名称：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

机构地址：乌市民主西路中桥一巷 26 号 9 楼

估价资质级别：国家二级

资质证书编号：新建估证 2—006

法人代表：罗志斌

联系电话：0991-2303472

传真：0991-2303446

三、估价目的

为人民法院审理案件需要而评估估价对象的房地产市场价值。

四、估价对象的范围和在被评估时点的法定用途、实际用途及区位、实物、权益状况

1、估价对象的范围

财产范围包括党小云所有的位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房房屋、相应分摊的土地使用权；估价对象范围不包含动产、债



权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象在价值时点的法定用途、实际用途

估价对象在价值时点的法定用途与实际用途相符。法定用途和实际用途均为住宅。

3、估价对象的区位状况

估价对象位于珠海市斗门区，斗门区是广东省珠海市辖区，位于珠江三角洲西南端，珠海市的西部，东连中山市，北倚江门市，与澳门水域相连，介于东经 $113^{\circ} 0.5'$ 至 $113^{\circ} 25'$ ，北纬 $21^{\circ} 59'$ 至 $22^{\circ} 25'$ 之间，即磨刀门到崖门之间，从赤鼻岛至白蕉七围交界线，东西之间最宽 33.4 公里。斗门区下辖井岸、白蕉、斗门、乾务、莲洲 5 个镇，101 个村委会、23 个社区居委会。斗门区位于珠江的出海口，珠江出海口八大门中的五门（崖门、磨刀门、鸡啼门、坭湾门、虎跳门）经过斗门。区内河涌纵横交错，较大的河流有黄杨河、螺洲河、友谊河、大生河等，小河小涌不计其数，众多的河涌将斗门分割成一个个小岛，使斗门区成为珠三角著名的水乡。斗门区毗邻港澳，靠近高栏港和珠海机场，西部沿海高速公路、江珠高速公路贯通全境，正在建设的广珠铁路、机场高速公路、高栏港高速公路将使港口、机场的资源 and 功能辐射到斗门区广阔腹地。区内国家高新科技产业开发园区的新青工业园产业集聚效应凸现，市委、市政府委托斗门区管理的富山工业园发展迈入快车道，全区初步形成了以世界 500 强企业伟创力以及汉胜科技、方正科技为龙头的电子信息产业群，以格力电器为龙头的家用电器产业集群，以玉柴机器为龙头的船舶和海洋工程装备制造产业集群。斗门区作为地处南海之滨的“水果之乡”、“海鲜之乡”，是国家食品安全示范区和中国农学会国内首个授牌的“都市型现代农业示范区”。“斗门沙虾”、“五山青蟹”、“白蕉海鲈”、“鹤洲莲藕”、“白藤湖西芹”、“乡意浓有机米”等绿色农产品畅销海内外。此次估价对象为珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房（实际为 43 栋 3 单元 201 房）。锦绣荣城小区位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南段。该锦绣荣城一期，共有 5 个区，估价对象位于 2 区，估价对象紧邻小区五号出入口，小区内部环境如园林，十分适宜居住，内有珠海斗门容闳国际幼儿园、会所、盈亨酒楼、华润万家超市、商业步行街等完善的配套设施，周边还设有遵义五院、珠海市理工职业技术学校、珠峰实验学校、尖峰中学等，住宅楼盘有华发水郡、世荣作品壹号、晓江川雅园、五洲东方墅等。估价对象小区五号出口马路对面即水郡二路公交总站，公交线路有 303 路、308 路，周围还有机场大巴里维埃拉线、机场大巴斗门线等线路，其公共交通便捷度较好。

4、估价对象实物状况



(1)、房屋建筑物

因无法开门进入估价对象内部进行勘察，估价师通过百佳地产二手房经纪公司了解到类似估价对象户型图及入户查看了类似估价对象户型的 2 区 43 栋 2 单元 402 房。证载估价对象为珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房。实地查勘其所在建筑物原为 17 栋目前变更为 43 栋，建筑物建成于 2008 年，钢筋混凝土结构，南北朝向，共 12 层，层高 2.9 米，共 3 个单元，每个单元 1 部电梯，1 个消防楼梯，一梯两户。外墙贴釉面砖，单元门及窗为单框单玻型材门窗，进户门为钢制防盗门。楼梯间装修为地砖地面，面砖墙面，乳胶漆天棚，铁栏杆木扶手。估价对象户型为三室二厅一厨二卫二阳台，南北通透，通风效果很好，因小区绿化很好树木较多，估价对象又位于二层，故采光效果欠佳。据被执行人党小云口述，估价对象内部为毛坯。根据我们实际现场勘查，单元电表箱中 201 房无电表，到物业公司了解到该 201 房自建成后物业公司介入以来未交过物业费，也无法联系到房主，可见该 201 房自交工以来未曾有人入住过。

(2)、土地

据估价师现场勘查，估价对象宗地位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）。宗地座落土地地势平坦，基础设施完备，宗地外开发程度达到了“七通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气），宗地内开发程度达到了“六通一平”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖及场地平整）。宗地四至为：东临鸡啼门和华发水郡省级湿地公园用地，南临水郡二路和华发水郡小区用地，西临珠峰大道和水郡二路，北临珠峰大道和世荣作品壹号小区用地。宗地形状为近似菱形。

5、估价对象的权益状况

房屋和土地：估价对象已办理房地产权证，详细情况见下表。目前估价对象建筑物已办理了按揭，且抵押给了申请执行人马志贤，已被新疆乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院查封。

房地产权证号	房地产权属人	身份证明号	规划用途	房屋所有权取得方式	共有情况	房屋坐落	房屋结构	层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	地号	土地性质	共用面积 (m ²)	土地使用权取得方式	土地用途及使用权起止时间
粤房地权证珠字第 0300009152 号	党小云	身份证 (650103196206181824)	成套住宅	2009 年向马丽, 杨银花购买	单独所有	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区(锦绣荣城)17 栋 3 单元 201 房	钢筋混凝土	12	122.81	105.03	预 2101123	国有	106399.98	出让	住宅用地自 (1996-12-12 至 2066-12-12 止)



- 13、（2019）新 0103 执恢 134 号《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托书》；
- 14、2019 年 9 月 6 日现场勘查记录共 2 页；
- 15、估价师实地勘查、调查取得珠海市房地产市场信息资料。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、重置成本法、基准地价修正法等。经我们调查估价对象存在以下特点：

- 1、估价对象所在区域类似的房地产市场交易情况比较活跃，尤其是近期经我们走访了解有类似房产实际交易实例；
- 2、估价对象周边类似房产的客观收益可以通过市场调查准确取得；
- 3、估价对象有关房屋建筑物的建造成本、税费、开发利润等资料可以通过结算资料、政策文件和评估经验取得；有关土地的具体情况不详。因此无法对房产和土地分别采用成本法和基准地价修正系数法进行估价然后加总。
- 4、估价对象是已建成的空置状态的住宅，目前基本没有重新开发建设的可能。因此不适宜采用假设开发法。

根据上述分析，我们遵循房地产估价规范估价方法选用的相关规定：估价对象的同类房产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。从公正原则、合法原则、谨慎原则、公平原则的角度出发，本次估价采用比较法和收益法对估价对象房产进行估价，加权平均后最终确定为房产评估价值。

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象的价值或价格的方法。

收益法定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

评估人员根据上述估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公允的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过详细的测算，并结合估价经验与对房地产价格因素的分析，确定估价对象（党小云女士位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房房地产）在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2019 年 9 月 6 日的房地产市场价值评估结果为：1,437,658.00



元（大写人民币壹佰肆拾叁万柒仟陆佰伍拾捌元整）。详细评估结果和评估单价见下表（评估结果均取整数到元）：

房地产权证号	房地产权属人	房屋坐落	建筑面积(m ²)	房产评估价值(元)	评估单价(元/m ²)
粤房地权证珠字第 0300009152 号	党小云	珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 2 区（锦绣荣城）17 栋 3 单元 201 房	122.81	1437658.00	11706.36

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓 名 徐 红 注册号 6520040054	签名日期
徐 红	6520040054	徐 红	2019 年 10 月 8 日
朱 琳	6520180003	中国注册房地产估价师 姓 名 朱 琳 注册号 6520180003	2019 年 10 月 8 日

十二、实地查勘日

2019 年 9 月 6 日。

十三、估价作业期

2019 年 9 月 6 日至 2019 年 10 月 8 日

新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

二零一九年十月八日

