

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

接受贵院的委托，我公司对李瑞琴位于珠海市拱北夏湾侨光路广发花园 5 栋 601 室房地产进行了评估，我公司根据国家有关房地产估价的相关规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、估价测算，并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下：

### 一、估价目的

为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

**估价对象范围：**李瑞琴位于珠海市拱北夏湾侨光路广发花园 5 栋 601 室房地产，为普通多层单元住宅楼房的其中一套住宅房地产。估价对象范围包括估价对象房产、房屋装修及应分摊的土地使用权价值，不包括室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

**估价对象规模：**证载建筑面积 109.30 平方米，证载分摊土地使用权面积 79.60 平方米。

**用途：**住宅。

**权属：**依据委托方提供的权属资料证明，估价对象已办理产权登记，权属人为李瑞琴，已取得珠海市《房地产权证》，房地产权证号：粤房地证字第 2974060 号。

### 三、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为 2019 年 9 月 19 日（实地查勘之日）。

### 四、价值类型

#### 1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值，是指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

本次估价结果包含了估价对象房产、房屋装修及其应分摊的土地使用权价值，不包括室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

### 五、估价方法

比较法和收益法。

### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法和收益法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，通过上述对两种估价测算过程和结果的综合分析，考虑当前珠海市房地产市场状况及

评估方法的适用性，结合本次估价目的，根据估价师的经验，比较法更能反映当地房地产市场状况，故本次估价舍去收益法

评估得出估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果，确定估价对象在 2019 年 9 月 19 日估价结果为：

**估价结果汇总表**

(币种：人民币)

相关结果	估价方法	比较法
评估单价 (元/平方米)		15969
建筑面积 (平方米)		109.30
评估总价 (元)		1745412
大写 (元)		壹佰柒拾肆万伍仟肆佰壹拾贰元整

**七、关于估价结果使用的特别说明**

(一) 财产拍卖 (或者变卖) 日期与评估报告载明的价值时点不一致的，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。

(二) 在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

(三) 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使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。

(四) 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。

(五) 经与乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院执行法官沟通，本次估价对象交易税费负担方式为正常负担。

(六) 涉执房地产处置司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(七) 经与乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院执行法官沟通，本次估价结果不包含相关费用 (水电暖物业费)，本次评估时也未考虑此类拖欠费用对评估价值的影响。

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人：贾俊丽

二〇一九年九月二十五日



## 房地产估价结果报告

受托对李瑞琴位于珠海市拱北夏湾侨光路广发花园5栋601室住宅，以“为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院确定财产处置参考价提供依据”的估价工作已完成，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  
机构地址：乌鲁木齐市沙依巴克区滨河中路655号  
法定代表人：宋国建  
联系人：热西提

### 二、房地产估价机构

单位名称：新疆中浩房地产评估有限公司  
机构地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室  
法定代表人：贾俊丽  
资格等级：国家贰级  
证书编号：新建估证2-033  
联系电话：0991-4665222

### 三、估价目的

为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

李瑞琴位于珠海市拱北夏湾侨光路广发花园5栋601室房地产，为普通多层单元住宅楼房的其中一套住宅房地产。估价对象范围包括估价对象房产、房屋装修及应分摊的土地使用权价值，不包括室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### （二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见下表：

估价对象基本状况

基本状况	项目名称	珠海市拱北夏湾侨光路广发花园 5 栋 601 室的涉案住宅房地产市场价值评估			
	坐落	珠海市拱北夏湾侨光路广发花园 5 栋 601 室			
	规模	证载建筑面积为 109.30 平方米			
	用途	规划用途	住宅	登记用途	住宅
		实际用途	住宅		
	权属	土地所有权		国有土地	
		土地使用权	权利种类	出让	
			土地使用权人	李瑞琴	
		房屋所有权	所有权人	李瑞琴	
	权属登记编号		粤房地证字第 2974060 号		

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：

估价对象土地基本状况

项目	基本状况	
项目名称	珠海市拱北夏湾侨光路广发花园 5 栋 601 室的涉案住宅房地产市场价值评估	
坐落	珠海市拱北夏湾侨光路广发花园 5 栋 601 室	
权属状况	权属人名称	土地使用权人为李瑞琴
	权属登记编号	粤房地证字第 2974060 号
土地使用期限	1990 年 12 月 05 日至 2060 年 12 月 05 日	
土地分摊面积	证载土地分摊面积 79.60 平方米	
四至	东至华平路；南至侨光路；西至侨怡园；北至都市花园	
开发程度	宗地内外达到“六通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地内场地平整	
形状	估价对象所在住宅土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利	

(四) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见下表：

**估价对象建筑物基本状况**

建筑结构	混合结构
设施设备	防盗门, 安装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、气等基础设施设备齐全, 维护状况较优
建成时间	设定房屋竣工日期为 1994 年
使用及维护状况	无明显损毁状况, 现状良好, 使用正常, 属基本完好房, 约七成新
装饰装修	估价对象为普通单元楼房, 其附属设施指室内房屋装修, 估价对象入户门: 防盗门; 客厅: 地砖地面, 乳胶漆墙面, 乳胶漆顶, 钢窗, 木门。卧室一: 地砖地面, 乳胶漆墙面, 乳胶漆顶。卧室二: 地砖地面, 乳胶漆墙面, 乳胶漆顶。卧室三: 地砖地面, 乳胶漆墙面, 乳胶漆顶。卧室四: 地砖地面, 乳胶漆墙面, 乳胶漆顶。厨房: 地砖地面, 墙砖墙面, 乳胶漆顶, 木门, 钢窗, 砖砌橱柜。卫生间: 地砖地面, 墙砖墙面, 乳胶漆顶, 木门, 钢窗, 洗脸池, 坐便。

**五、价值时点**

根据本次估价目的, 结合委托方要求, 综合确定本次评估价值时点为 2019 年 9 月 19 日 (实地查勘之日)。

**六、价值类型**

1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值, 是指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

本次估价结果包含了估价对象房产、房屋装修及其应分摊的土地使用权价值, 不包括室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

**七、估价原则**

本评估报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场, 评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

2. 合法原则: 要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象, 而是指依法判定估价对象是哪种状况下的房地产, 就应将其作为那种状况下的房地产来估价。

3. 价值时点原则: 遵循价值时点原则, 要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的客观合理价格或价值。



## 九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

**比较法：**是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价值或价格的方法。依据《房地产估价规范》，运用比较法进行房地产估价的步骤：

- 1、收集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；
- 7、计算比较价值。

**收益法：**收益法是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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。依据《房地产估价规范》，具体估价步骤如下：

- 1、选择具体的收益估价方法；
- 2、测算收益期或持有期；
- 3、测算未来收益；
- 4、确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- 5、计算收益价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法和收益法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，通过上述对两种估价测算过程和结果的综合分析，考虑当前珠海市房地产市场状况及评估方法的适用性，结合本次估价目的，根据估价师的经验，比较法更能反映当地房地产市场状况，故本次估价舍去收益法

评估得出估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果，确定估价对象在 2019 年 9 月 19 日估价结果为：

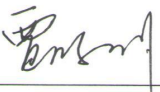
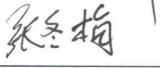
### 估价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果	估价方法	比较法
评估单价 (元/平方米)		15969
建筑面积 (平方米)		109.30
评估总价 (元)		1745412

大写（元）	壹佰柒拾肆万伍仟肆佰壹拾贰元整
-------	-----------------

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贾俊丽	中国注册房地产估价师 姓名 贾俊丽 注册号 6520060041		2019年9月25日
张冬梅	中国注册房地产估价师 姓名 张冬梅 注册号 6520040012		2019年9月25日

### 十二、实地查勘期

估价人员于2019年9月19日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

### 十三、估价作业期

估价作业日期二〇一九年九月十九日至二〇一九年九月二十五日，估价报告出具日期二〇一九年九月二十五日。



# 房地产权证

粤房地证字第 2974060 号







# 宗地图



比例尺 1:1800

绘图日期 2000-09-11

绘图员 祝熙雯

审核日期 \_\_\_\_\_

审核员 \_\_\_\_\_



01201909190744

# 珠海市不动产登记情况查询结果



校验码: 4715

查询条件: 香洲区拱北夏湾侨光路广发花园5栋601房的不动产登记情况如下:

序号	不动产权证书号码	权证类型	不动产坐落	共有情况	不动产用途	建筑面积(m²)	土地性质	土地来源	登记时间	有无抵押	有无查封	有无异议
1	2974060	房地产权证	香洲区拱北夏湾侨光路广发花园5栋601房	李瑞琴全部	成套住宅	109.3	国有	出让	2000-11-03	无	有	无

上述房产抵押、查封、异议登记情况如下:

抵押登记情况	查封登记情况	异议登记情况
无	1) 案卷编号: xa201962; 来文单位: 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院; 限制文号: (2017)新01执544号之三; 申请人: 赵静; 限制时间: 2019-01-22 至 2022-01-21; 限制金额: _____。	无

**备注:**

- 1、本查询结果仅证明本中心不动产登记信息系统在珠海市辖区内在此查询条件、查询时间点、有效(不含已转让的)的不动产登记状态及记录。
- 2、不动产登记信息存在已过期查封的,权利人可向中心申请失效注销。
- 3、若本证明内容与不动产登记簿不一致,以不动产登记簿为准。
- 4、查询结果可通过网站 (<http://www.zhfdc.gov.cn>) 或采用手机扫描二维码验证。
- 5、不动产登记部门拥有最终解释权。



经办人: 林小娟

第1页, 共1页

查询时间: 2019-09-19 14:37:47