

他财产或者权益。

五、估价方法：

比较法

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 4 月 4 日的估价结果如下：（币种：人民币）

· 房地产总价：¥602661 元

大写金额：陆拾万零贰仟陆佰陆拾壹元整

评估单价：5700 元/平方米

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2018 年 5 月 2 日起至 2019 年 5 月 1 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018年5月2日



## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、【GB/T 50899-2013】《房地产估价基本术语标准》以及与其估价目的的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、由于被申请方的原因，估价人员未能进入室内，估价方、申请人已进入现场，注册房地产估价师颜洁林、估价人员荔文华等人已于 2018 年 4 月 22 日对本估价报告中的估价对象的室外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观，其他注册房地产估价师未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
- 6、当事人如需提请复议，自收到评估报告起十日内，向委托法院提出复议申请。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师为：

序号	姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 签名 注册号	日期
1	戴涛	6520020036	戴涛 20020036	2018年5月2日
2	陈应林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名 签名 注册号 6520060035	2018年5月2日

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

### (二) 房地产估价机构

估 价 方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

资格等级：贰级

资格编号：新建估证 2-012

资质证书有效期：2016 年 7 月 28 日至 2019 年 7 月 28 日

联系人：陈应林 联系电话：09912325519

地 址：乌鲁木齐东风路 138 号聚天大厦 14-F

(三) 估价目的：为委托方确定双方当事人借款合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

### (四) 估价对象：

#### 1、估价对象范围

裴红涛名下的位于乌鲁木齐市米东区古河路 1169 号 15 幢 2 单元 102 室，本次评估范围包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器、室内装修价值（因被申请人不配合，估价人员未能进入室内）等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象房产和土地基本状况

房屋坐落	乌房权证米字第 2015388654 号				
房屋产权证 (名称及证 号)	乌鲁木齐市米东区古河路 1169 号 15 幢 2 单元 102 室				
房屋共有人	裴红涛		产证书填发日期		
房屋性质/产别	私有	现房产权性质	/		房屋结构 砖混
房屋总层数	6	所在层数	1	建筑面积 (平方米)	105.73 平方米

建成年份(代)	2005	房屋用途/设计用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/		土地面积		/
四至	东至小区；西至小区；南至广兴西街；北至碱沟西路				
开发程度	宗地红线外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整				
备注	估价对象设有他项权，他项权利人为李春庭，约定日期为2015年09月14日至2016年09月13日，至价值时点未解押。 估价对象已被查封，查封文件及文号：2017新0105执1165号 查封法院：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院 查封期限：2018-02-05至2021-02-04				

#### 4、建筑物基本状况见下：

建筑修建年代	2005年	建筑结构	砖混	维护状况	为八成新，维护状况一般
小区名称		小区规模	较大	社区成熟度	成熟
小区环境	一般	绿地	一般	停车状况	地上临时停车位
户型	/	电梯情况	/		
设施、设备	暗装供水、供电，电话线路；水、电、暖等基础设施设备齐全，维护良好				
地形状况	平地、地势平坦	区域内主要物业类型	住宅、	景观	/
装饰装修	外墙刷乳胶漆，保温已做，电子单元防盗门，房屋入户门为防盗门，因被申请人不配合，估价人员未能进入室内，				
特殊情况说明	因被申请人不配合，估价人员未能进入室内。				

(五) 价值时点：2018年4月4日（根据人民法院出具的评估委托书）。

#### (六)、价值类型：

##### 1、价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点2018年4月4日在现状利用条件下的房地产的公开市场价值。

##### 2、价值内涵

本次估价结果包含了包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土



房地产总价：¥6026611 元

大写金额：人民币陆拾万零贰仟陆佰陆拾壹元整

评估单价：5700 元/平方米

(十一) 估价人员：注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 注册号	签名日期
戴 涛	6520020036	戴涛 6520020036	2018年5月2日
陈应林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2018年5月2日

(十二) 实地查勘期：2018年4月22日

(十三) 估价作业日期：2018年4月4日—5月2日

(十四) 估价报告应用的有效期：自报告完成之日起一年

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

