

(六) 估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点 2017 年 7 月 19 日的房地产市场总价值为人民币 87.04 万元，大写人民币捌拾柒万零肆佰元整，评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目及结果			估价结果	
	估价对象	建筑面积 m <sup>2</sup>		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
	建筑物名称、权证号				
1	裴一菲位于乌鲁木齐市经济技术开发区 17 号小区 7 栋 5 至 6 层 3 住宅	乌房权证经开字第 2016543277 号	154.16	5646.00	87.04
2	合计		154.16		87.04

以上内容摘自估价对象房地产鉴定估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合本次估价的假设和限制条件。

法定代表人签章：

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2017 年 8 月 10 日



### 三、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本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。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

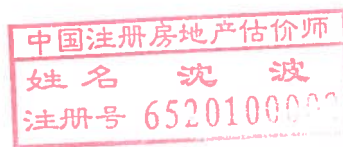
（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、李刚于 2017 年 7 月 23 日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了案件当事人（申请执行人）提供的相关资料，案件当事人（申请执行人）对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

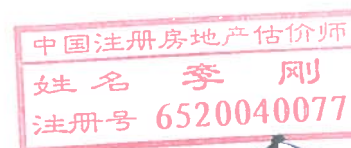
（九）本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师：沈 波 注册号：6520100002



沈波  
2017.8.10

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



李刚  
2017.8.10

## 五、申请人贾少龙与被执行人武卫卫、裴一菲、裴凯卿借款合同纠纷一案中的财产：被执行人裴一菲名下的位于乌鲁木齐市经济技术开发区 17 号小区 7 栋 5 至 6 层 3 的住宅估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院，承办人：刘玉胜，电话：13199837969；

申请执行人：贾少龙，电话：13201210039；

被 告：裴一菲，电话：15276660806。

### （二）房地产估价机构

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司，统一社会信用代码：91650103663621836D，类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 7 层（704、705、706、707、708）；法定代表人：李刚；房地产估价资格等级：贰级；资质证书编号：新建估证 2-011 号。

### （三）估价目的

鉴定涉案房地产在价值时点的市场价值，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

委估对象属于裴一菲所有，位于乌鲁木齐市经济技术开发区 17 号小区 7 栋 5 至 6 层 3，其所在建筑物为一栋砖混结构 6 层住宅楼，本次估价对象位于 5 至 6 层 3，规划用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估对象范围为建筑面积 154.16 平方米的房屋所有权及土地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。

#### 2、估价对象基本状况

本次委估对象属裴一菲所有，依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》房屋基本状况表：

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	房屋性质	所在楼层	建筑面积 (平方米)
1	裴一菲位于乌鲁木齐市经济技术开发区 17 号小区 7 栋 5 至 6 层 3 住宅	乌房权证 经开字第 2016543277 号	砖混	存量房产	第 5 至 6 层	154.16
2	建筑面积合计					154.16

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象		项目及结果	估价结果	
	建筑物名称、权证号		建筑面积m <sup>2</sup>	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	裴一菲位于乌鲁木齐市经济技术开发区17号小区7栋5至6层3住宅	乌房权证经开字第2016543277号	154.16	5646.00	87.04
2	合计		154.16		87.04

### (十一) 房地产变现能力分析

#### 1、估价对象的通用性、独立使用性和可分割转让行分析

(1) 通用性分析 估价对象的合法用途为住宅，砖混结构，面积较大，楼龄为17年，建筑物整体维护良好，周边商住氛围浓厚，市场交易中非常常见，市场流动性好，通用性好；

(2) 独立使用性分析 估价对象为成套居住物业，功能完整，不存在其他公用权人对估价对象使用的限制，也不存在地役权、通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响，其独立使用性较强。

(3) 可分割转让行分析 估价对象为一套居住物业，办有独立产权证，有独立的使用空间，不可分割使用、转让，估价对象的公共配套设施和水电等亦不可分割使用、转让。

#### 2、价值时点最可能实现价格与评估的市场价值的差异程度分析

假定在价值时点对估价对象变现处置，一般情况下包括司法强制处置拍卖；有序处置变卖、折价等；续用三种处置方式。前者变现能力较差，有序处置变现能力高于前者，而续用大多数情况下不具有市场条件。因此在进行变现能力分析时，我们设定为有序处置的市场状况进行分析。因短期内需要变现，造成市场推广力度较小，对购买方的心理因素有负面影响，因此可能实现的变现价格一般比公开市场价格要低。

#### 4、估价对象变现税费和清偿顺序说明

##### (1) 估价对象变现税费

处置房地产时，其变现的时间长短以及税费种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、增值税及部分手续费。委估标的房地产处置费用：