

# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

委托方：新疆乌鲁木齐市中级人民法院

地 址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号

## (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

联系电话：[REDACTED]

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

兰云峰、康柳香名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东二路 7 号中央郡商住小区 26 栋 1 单元 2306 室本次评估范围包括房屋、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，不包括室内二次装修价值（被执行人无法联系，未能进入室内）、可移动的家具、电器等物品价值，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	乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东二路 7 号中央郡商住小区 26 栋 1 单元 2306 室				
权利人/房屋所有权人	兰云峰、康柳香		产权证书填发日期	/	
房屋性质/产别	私有	现房屋产权性质	商品房	房屋结构	钢混
房屋总层数	24	所在层数	23	建筑面积 (平方米)	116.79 平方米
建成年份(代)	/	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	住宅	土地面积	/
四至	东：金沙江路；南：克拉玛依西街；西：克拉玛依西街北一巷；北：平顶山东一路		
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、通暖，宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖和场地平整		
备注	<p>估价对象已被查封，查封法院为沙依巴克区人民法院、乌鲁木齐市中级人民法院，至价值时点未解封。</p> <p>预告状态：(1)预告权利人：兰云峰；预告证明号：乌房沙依巴克区预字第 272352 号</p> <p>预告抵押状态（按揭状态）：(1)预告权利人：招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行</p> <p>抵押预告证明号：乌房沙依巴克区预字第 276212 号；债券数额：620000；约定期限：2012 年 11 月 08 日至 2034 年 11 月 08 日。</p> <p>查封状况：(1)查封文件及文号：(2016)执字第 1748 号；查封法院：沙依巴克区人民法院；查封期限：2016-09-09 至 2019-09-08</p> <p>(2)查封文件及文号：(2017)新 01 执 13 号；查封法院：乌鲁木齐市中级人民法院；查封期限：2017 年 04 月 18 日至 2020 年 04 月 17 日</p>		

#### 4、建筑物基本状况见下：

##### 估价对象实物状况描述

建筑修建年代	/	建筑结构	钢混	维护状况	为九五成新，维护状况好
小区名称	中央郡	小区规模	大	社区成熟度	成熟
小区环境	较好	绿地	较优	停车状况	地下停车库、地上临时停车位，停车状况较优
户型	/	电梯情况	设有 3 部电梯		
设施、设备	水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护良好。设有 3 部电梯				
地形状况	地势较高	区域内主要物业类型	住宅	景观	距平顶山 1 公里以内
装修装饰	委估对象一至二层贴石材，二层以上贴瓷砖，入室防盗门，电子单元防盗门。				
特殊情况说明	由于被执行人联系不上，室内未进入。				

(五) 价值时点：2018 年 06 月 20 日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

#### (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 06 月 20 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

对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法。

**未选用其他方法的原因：**由于估价对象为住宅用途，成本法所得估价结果为积算价格，难以准确体现估价对象的市场价值，故未选取成本法；估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

(十) 估价结果：

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

评估单价：9075 元/平方米

房地产总价：¥1059869 元

大写金额：人民币壹佰零伍万玖仟捌佰陆拾玖元整

(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	姓名	签名日期
颜洁林	6520170011	颜洁林 6520170011	2018年7月19日
陈应林	6520060035	陈应林	2018年7月19日

(十二) 实地查勘期：2018年06月29日

(十三) 估价作业日期：2018年06月20日—2018年07月19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）

