

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

地 址：乌鲁木齐市滨河中路 655 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

联系人：戴涛      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

王泉军名下的位于乌鲁木齐市新市区迎宾路 608 号住宅楼（莱茵庄园二期）B19 栋 8 层 2 单元 801 跃层，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、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益，不含装修价值（因被执行人不配合，无法进入室内）

#### 2、估价对象房产和土地基本状况

房屋坐落	乌鲁木齐市新市区迎宾路 608 号住宅楼（莱茵庄园二期）B19 栋 8 层 2 单元 801 跃层				
房屋产权证件 (名称及证号)	乌房新市区预字第 385178 号				
权利人/房屋所有人	王泉军	产权证书填发日期	2014 年 03 月 11 日		
房屋性质/产别	私有	现房产权性质	/	房屋结构	钢筋混凝土
房屋总层数	8	所在层数	8	建筑面积 (平方米)	158.22
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	/	土地面积	/
四至	东：木材运输公司家属院；西：莱茵庄园三期；南：新疆交通建设集团家属院；北：迎宾路		
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 and 场地平整，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 and 场地平整		
备注	估价对象设有他项权，他项权利人为招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行，债权履行起止时间为2014年03月12日至2026年03月12日，至价值时点未解押，估价对象已被查封，查封法院为乌鲁木齐市米东区人民法院、乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院。至价值时点未解封		

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	钢筋混凝土	维护状况	维护状况优
小区名称	莱茵庄园二期		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1部电梯		
设施、设备	暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护良好，设有1部电梯					
地形状况	平地、地势平坦	区域内主要物业类型	住宅	景观	距小游园1.0公里	
装饰装修	委估对象楼栋外墙贴瓷砖，公共部分地面地砖，顶棚石膏吊顶，墙面扣板包墙，入室防盗门电子单元防盗门。					
特殊情况说明	因被执行人不配合，无法进入室内					

(五) 价值时点：2019年02月14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2019年02月14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

本次评估结果包括房屋、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，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债

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 2019 年 02 月 14 日的估价结果如下：（币种：人民币）

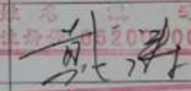
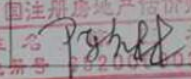
房地产总价：¥1304682 元

大写金额：人民币壹佰叁拾万零肆仟陆佰捌拾贰元整

评估单价：8246 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 戴涛 注册号 6520020036	签名日期
戴涛	6520020036		2019 年 02 月 28 日
陈应林	6520060035		2019 年 02 月 28 日

（十二）实地查勘期：2019 年 02 月 20 日

（十三）估价作业日期：2019 年 02 月 14 日—02 月 28 日

（十四）估价报告应用的有效期限：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）

