


估价师声明

Declaration of Appraisers

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、估价方（注册房地产估价师颜洁林、估价员王千）、申请人已于2019年5月21日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，仅限于估价对象的外观和目前维护管理状况，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，自收到评估报告起五日内，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。

房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
颜洁林	6520170011		2019年6月4日
陈应林	6520060035		2019年6月4日



估价结果报告

Summary Appraisal Report

(一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市天山区人民法院

地 址：乌鲁木齐市天山区金银路 246 号

联系人：李晓梦

联系电话：18999909667

(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）

营业执照号码：916501007108842694

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票据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

估价对象 1：卫月莉位于乌鲁木齐市经济技术开发区河南西路 279 号铁 22 街 4 栋 4 层 3 单元 402，估价对象 2：新疆东瀚科技发展有限公司位于天山区新华南路 808 号怡和大厦 1 栋 5 层 B 座 2 单元 504 住宅，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修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（见表 2-1、2-2）



估价对象 1
表 2-1

房屋坐落	乌鲁木齐市经济技术开发区河南西路 279 号铁 22 街 4 栋 4 层 3 单元 402				
房屋产权证(名称及证号)	乌房权证经济技术开发区字第 2009363305 号				
房屋所有权人	卫月莉	登记日期	2009 年 9 月 11 日		
房屋性质/产别	/	现房屋产权性质	/	房屋结构	砖混结构
房屋地上总层数	地上 6 层	所在层数	4 层	建筑面积(平方米)	56.22 平方米
建成年份(代)	/	证载房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	乌市国用(2007)第 00203458 号				
土地用途	住宅	土地使用权面积	37.91		
土地使用权类型	划拨	形状 地势	形状较规则 地势平坦		
四至	东:河南西路北巷;南:河南西路;西:新疆林业学校;北:新疆塑料总厂住宅楼				
土地使用期限	/	地号、图号	地号:03-055-010-2 图号:59.00-43.75 59.00-43.5		
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整				
备注	该房产已被查封,查封机关为天山区人民法院。				

估价对象 2
表 2-2

房屋坐落	乌鲁木齐市天山区新华南路 808 号怡和大厦 1 栋 5 层 B 座 2 单元 504				
房屋产权证(名称及证号)	乌房权证天山区字第 2013327526 号				
房屋所有权人	新疆东瀚科技发展有限公司	登记日期	2013 年 3 月 13 日		
房屋性质/产别	/	现房屋产权性质	/	房屋结构	钢筋混凝土
房屋地上总层数	地上 27 层	所在层数	5 层	建筑面积(平方米)	118.43 平方米
建成年份(代)	2011	证载房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	乌国用(2014)第 0041123 号				
土地用途	住宅	土地使用权面积	16.64		



土地使用权类型	出让	形状 地势	形状较规则 地势平坦
四至	东：河坝三巷；南：河坝巷；西：新华南路；北：华侨小区		
土地使用期限	/	地号、图号	地号：0442000026
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、通气和场地平整		
备注	该房产已被查封，查封机关为天山区人民法院。		

3、建筑物基本状况见下：（表 3-1、3-2）

估价对象 1 表 3-1

建筑修建年代	/		建筑结构	砖混	维护状况	保养状态一般
小区名称	铁二十二街住宅小区		小区规模	一般	社区成熟度	成熟度高
小区环境	较优		绿地	较优	停车状况	一般
建筑形式	板式		屋面形式	非上人屋面	景观	铁路花园
门禁系统	有		电梯情况	无		
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					
外立面装修	涂料	入户门	防盗门	内门	木门	
窗	钢窗	装修档次	中装	朝向	南北	
实际用途	住宅	使用现状	出租	单元户数	一梯 2 户	
公共部位	地面	水泥地面	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
客厅	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆+木线条
卧室	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆+木线条
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	扣板吊顶
	其它	马桶、洗手池				
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	扣板吊顶



	其它	洗手池、橱柜、吊柜
特殊情况说明	套装门、卧室装有衣柜、电脑桌、包暖气、包门套、包窗套	

估价对象 2
表 3-2

建筑修建年代	2011		建筑结构	钢筋混凝土结构	维护状况	保养状态较优
小区名称	怡和大厦		小区规模	一般	社区成熟度	成熟度高
小区环境	较优		绿地	较优	停车状况	较优
建筑形式	板式		屋面形式	非上人屋面	景观	南公园
门禁系统	有		电梯情况	两部电梯		
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					
外立面装修	石材	入户门	防盗门	内门	木门	
窗	塑钢窗	装修档次	中装	朝向	南北	
实际用途	住宅	使用现状	出租	单元户数	两梯 5 户	
公共部位	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	石膏吊顶
客厅	地面	地砖	墙面	墙纸	顶棚	石膏吊顶带射灯
卧室	地面	地砖	墙面	墙纸	顶棚	石膏线条
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	集成吊顶
	其它	马桶、洗手台				
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	集成吊顶
	其它	洗手池、橱柜、吊柜				
特殊情况说明	经现场查勘核实二单元五层共有五户，室内装修有套装门、卧室装有衣柜、包窗套					

(五) 价值时点：2019年5月17日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

(六)、价值类型：



1. 运用比较法求取估价对象房地产比较价值。
2. 运用收益法求取估价对象房地产收益价值。
3. 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。

(十) 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和收益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 05 月 17 日的估价结果如下：（币种：人民币）

名称	估价对象 1	估价对象 2
估建筑面积 (m ²)	56.22 m ²	118.43 m ²
房产总价 (元)	420468 元	1265069 元
大写金额	肆拾贰万零肆佰陆拾捌元整	壹佰贰拾陆万伍仟零陆拾玖元整
评估单价 (元/m ²)	7479 元/m ²	10682/m ²

各方法测算结果详见下表（币种：人民币）

估价对象 1

相关结果		估价方法		备注
		比较法	收益法	
测算结果	总价 (元)	403828	467301	
	单价 (元/m ²)	7183	8312	
评估价值	总价 (元)	420468		
	单价 (元/m ²)	7479		



估价对象 2


相关结果		估价方法		备注
		比较法	收益法	
测算结果	总价 (元)	1402803	943650	
	单价 (元/m ²)	11845	7968	
评估价值	总价 (元)	1265069		
	单价 (元/m ²)	10682		

(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	印章	签名日期
颜洁林	6520170011	中国注册房地产估价师 姓名 颜洁林 注册号 6520170011	2019年6月4日
陈应林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2019年6月4日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
王千		2019年6月4日

(十二) 实地查勘期：2019年5月21日，并于当日完成了查勘

(十三) 估价作业日期：2019年5月17日—6月4日

(十四) 估价报告有效期：2019年6月4日—2020年6月3日

新疆德旺房地产估价事务所 (有限公司)

