



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构秉着独立、客观、公正的原则，对兴业银行股份有限公司乌鲁木齐友好路支行与姜红卫、廖连英公证债权纠纷一案中，姜红卫、廖连英名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路 383 号东方花园 2 栋 34 层 D 座住宅房地产市场价格价值进行评定估算。

估价目的是为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院审理案件提供价值参考依据。本次价值时点为 2017 年 5 月 11 日。该房屋建筑面积为 143.03 平方米。

在本报告中以说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：人民币 871195 元（捌拾柒万壹仟壹佰玖拾伍元整），单价为人民币 6091 元/平方米（陆仟零玖拾壹元整）估价对象特此函告。

新疆迪发房地产评估有限公司

法定代表人：张 晔

二零一七年五月十六日



## 估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路 301 号

联系电话：0991-5562595

二、房地产估价机构：新疆迪发房地产评估有限公司

证书编号：新建估证 2-016

法定代表人：张晔

住 所：乌鲁木齐市沙依巴克区友好北路 225 号宏运大厦 15 层 E 座

估价资格等级：贰级

三、估价目的

本次评估目的是为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院审理案件提供价值参考依据。

四、估价对象概况

(一) 估价对象范围

本次评估范围为姜红卫、廖连英名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路 383 号东方花园 2 栋 34 层 D 座住宅房地产，委估房地产建筑面积为 143.03 平方米。估价对象范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备的价值。

(二) 估价对象房地产基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路 383 号东方花园 2 栋 34



层 D 座住宅房地产。该房地产总层数为叁拾肆层，委估对象住宅位于第叁拾肆层，用途住宅，建筑结构为框剪，修建于 2003 年，入户门为防盗门，木质门套，外墙贴瓷砖，窗户为塑钢窗，内墙粉刷乳胶漆，做电视背景墙，天花为石膏板吊顶，灯具、洁具齐全，地面铺设 80\*80 地砖，厨房做有橱柜，房间内有木质衣柜、酒柜。

经估价人员实地查勘，估价对象土地形状规则，周围地势平坦，宗地外开发程度达到了七通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通天然气）和宗地内场地平整，估价对象为住宅用房，房屋主体结构完好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等完好，整体维护保养较好，处于正常使用状态。

### （三）估价对象位置及环境

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路 383 号东方花园 2 栋 34 层 D 座，该地块紧邻长江路，区域公共交通较好，有 BRT1 号线、157 路、305 路、51 路等多条公交线路通行，该地块东为长江路，南临棉花街，西临住宅区，北临伊宁路；项目地理位置较优越。外部配套设施齐全，附近有乌鲁木齐市第四十二小学、乌鲁木齐市第四中学、新疆维吾尔自治区中医医院、商贸城、德汇万达广场超市等单位，距离乌鲁木齐市火车南站较近。周围住宅小区较多，人口较集中，居住氛围较好。

### （四）估价对象权利状况

委托方提供的乌鲁木齐市住房情况查询记录表、他项权利证记载的内容为：





房屋产权人为姜红卫、廖连英，产别为私有，房屋坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路 383 号东方花园 2 栋 34 层 D 座住宅房地产，房屋总层数：叁拾肆层，委估对象位于第叁拾肆层，房屋所有权证号为：乌房权证沙依巴克区字第 2011373098 号、乌房权证沙依巴克区字第 2011373099 号，房屋他项所有权证号为：乌房他证沙依巴克区字第 2011326273 号。用途住宅，建筑面积 143.03 平方米，产权来源为买卖，修建年代：2003 年。根据委托方提供的资料及估价人员查询，委估对象已设定抵押权，房屋他项权利人为兴业银行股份有限公司乌鲁木齐友好路支行，他项权利证号为乌房他证沙依巴克区字第 2011326273 号。抵押期限：2009 年 07 月 15 日至 2026 年 07 月 15 日。该房屋于 2015 年 11 月 27 日被乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院查封，查封期限为 2015 年 05 月 14 日至 2018 年 05 月 13 日，查封文书号为（2015）沙民一初字第 1149-1 号。

## 五、价值时点

二零一七年五月十一日

## 六、价值类型

本次评估的价值是估价对象在本次估价目的、价值时点，依据公开市场条件下客观合理的公开市场价值，再考虑各因素对房产价值影响确定其价值。

## 七、估价依据

本次估价的主要依据为：

- 1、乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院（2017）新 0103 执 977 号评估委托书；



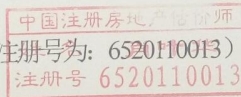
析测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：人民币 871195 元（捌拾柒万壹仟壹佰玖拾伍元整），单价为人民币 6091 元/平方米（陆仟零玖拾壹元整）。

### 十一、特别事项说明

- 1、评估值仅为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院审理案件提供价值参考依据。
- 2、本次评估的价值是估价对象在本次估价目的、价值时点、公开市场条件下客观合理价值的基础上，考虑各影响因素后确定。
- 3、本次评估时，估价对象修建年代及相关资料均以产权登记资料为准。
- 4、当事人双方在收到本报告之日起 10 日内，如对评估结果或报告内容有异议，可向法院提出复核申请，同时书面提交相关证据材料。本公司在收到法院通知后对评估报告进行复核。

### 十二、估价人员：

注册房地产估价师：肖叶华（注册号为：6520110013）



注册房地产估价师：赵晓梅（注册号为：6520040122）



### 十三、估价作业日期

2017 年 5 月 11 日至 2017 年 5 月 16 日

### 十四、估价报告应用的有效期

估价结果有效期：本次估价结果的有效期为估价报告提出日起一年内