



## 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，对中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市水磨沟区支行与秦红霞公证债权文书纠纷一案中，秦红霞名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路313号嘉和园小区馨苑2栋4单元102室房地产市场价值及房屋装修价值进行评定估算。

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。本次价值时点以勘察现场日2017年9月11日为基准。该房屋的建筑面积为135.25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房地产市场价值为：人民币964333元（玖拾陆万肆仟叁佰叁拾叁元整），单价为人民币7130元/平方米（柒仟壹佰叁拾整）；装修价值为人民币334217元（叁拾叁万肆仟贰佰壹拾柒元整），房屋装修价值评估明细见秦红霞住宅装修预算表，估价对象特此函告。

特别提示：根据估价人员调查此次评估中的估价对象至价值时点尚有部分物业费未缴纳，及该委估对象至估价时点尚未取得国有土地使用权证，提请报告使用者注意。

-2-



新疆迪发房地产评估有限公司

新疆迪发房地产评估有限公司

法定代表人：张 晔

二零一七年九月十二日





## 估价结果报告

一、委托方：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：0991-5562241

二、估价方：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

本次评估范围为秦红霞名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 313 号嘉和园小区馨苑 2 栋 4 单元 102 室住宅房地产，委估房地产建筑面积为 135.25 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阿勒泰路 313 号嘉和园小区馨



苑2栋4单元102室住宅房地产。产权人为秦红霞，该房地产总层数为陆层，委估对象位于壹层，用途住宅，建筑面积为135.25平方米。

### (三) 土地基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路313号嘉和园小区馨苑2栋1层4单元102室，该地块紧邻阿勒泰路高架，区域公共交通较好，附近有59路、7路、153路、BRT4号线等多条公交线路通行，该地块东为阿勒泰路，南临平顶山，西为住宅区，北临蜘蛛山；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七十小学、乌鲁木齐市第八十八中学、新疆农业大学、新疆医科大学、新疆医科大学第一附属医院、兰州军区总医院等单位，周围住宅小区较多，人口较集中，居住氛围较好。开发程度较为完善。

### (四) 建筑物基本状况

房屋产权人为秦红霞，产别为私有，房屋坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路313号嘉和园小区馨苑2栋1层4单元102室，房屋总层数：陆层，委估对象位于壹层，房屋所有权证号为：乌房权证乌市沙依巴克区字第2013409486号，用途住宅，建筑面积135.25平方米，产权来源为买卖，修建年代：2006年。建筑结构为砖混。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。建筑物外墙刷涂料，客厅、卧室、餐厅内墙均粉刷硅藻泥，客厅、餐厅地面铺设地砖，卧室地面铺设木质地板，厨房、卫生间内墙及地面均铺设瓷砖，楼梯大理石，楼梯扶手实木制。厨房有集成橱柜。花园设有铁艺围墙，铺设地砖。



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，处于正常使用状态。

## 五、价值时点

二零一七年九月十一日

## 六、价值类型

本次评估的价值是乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 313 号嘉和园小区馨苑 2 栋 1 层 4 单元 102 室住宅房地产的市场价值。市场价值是指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。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以





n: 房地产的收益期限;

年净收益的确定是根据本市房地产租赁市场价格信息, 对比同类地段、规模、通达性、装修情况的出租物业租金水平, 结合估价对象具体情况确定, 并假设每年不变; 报酬率以现行一年定期存款利率作为安全利率, 加上我国部分城市中等风险水平的调整值, 和近年行业平均资金利润率, 两者的加权平均确定; 收益年限采用估价对象的经济寿命, 并考虑其物质、经济上的折旧来确定。

### 十、估价结果

估价人员根据委估对象的特点和本次估价的目的, 遵循真实性、可靠性和合理性的操作规则和估价原则, 选择适当的估价方法, 经过科学的分析测算, 确定估价对象在价值时点房地产的市场价值为: 人民币 964333 元(玖拾陆万肆仟叁佰叁拾叁元整), 单价为人民币 7130 元/平方米(柒仟壹佰叁拾整); 房屋装修价值为人民币 334217 元(叁拾叁万肆仟贰佰壹拾柒元整)。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖叶华	中国注册房地产估价师 姓名 肖叶华 注册号 6520110013	肖叶华	2017年9月 21日
赵晓梅	中国注册房地产估价师 姓名 赵晓梅 注册号 652004012	赵晓梅	2017年9月21日

### 十二、实地查勘期

2017年9月11日