



致委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构秉着独立、客观、公正的原则，对交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行与李洁、王洪利借款合同纠纷案中，对李洁名下位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路 999 号中航翡翠城 B-11 栋一层至二层及地下室住宅房地产市场价值进行评定估算。

估价目的是为乌鲁木齐市新市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 6 月 28 日。

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：委估对象住宅房地产价值为人民币 8471806 元（捌佰肆拾柒万壹仟捌佰零陆元整），单价为人民币 11596 元/平方米（壹万壹仟伍佰玖拾陆元整）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

二零一七年七月五日





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，为估价对象提供市场价值目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

9、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义适用《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）相关规定。

注册估价师：肖叶华（注册号为：6520110013）
中国注册房地产估价师
注册号 6520110013

注册估价师：赵晓梅（注册号为：6520040122）
中国注册房地产估价师
注册号 6520040122

二〇一七年七月五日



估价结果报告

一、委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院

地址：乌市新市区苏州东街 675 号

联系电话：13999853235

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、估价对象概况

(一) 估价对象范围

本次评估范围为李洁名下位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路 999 号中航翡翠城 B-11 栋一层至二层及地下室住宅房地产，委估对象一层至二层建筑面积为 551.98 平方米，委估对象地下室建筑面积为 178.6 平方米，委估对象总建筑面积为 730.58 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新市区安宁渠路 999 号中航翡翠城 B-11 栋一层至二层及地下室住宅房地产。该房地产为独栋别墅，总层数两层，用途住宅，建筑结构为框架，修建于 2010 年，入户门为防盗门，毛坯房，



无装修，建筑物外墙粉刷涂料。由于被执行人不配合，未能进入室内进行勘察。

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。

(三) 估价对象位置及环境

估价对象位于李洁名下位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路 999 号中航翡翠城 B-11 栋一层至二层及地下室住宅房地产。该地块紧靠乌奎高速，区域公共交通较好，有 3025 路、551 路等多条公交线路通行，该地块东为空地，南临乌奎高速，西为空地，北临 102 省道；项目地理位置较好。外部配套设施齐全，附近有乌鲁木齐市第 129 小学、新疆大光华国际学校等教育机构；乌鲁木齐市老年康复医院等医疗机构。周围住宅较少，环境较好，居住氛围一般。

(四) 估价对象权利状况

乌鲁木齐市住房情况查询记录表登记记载的内容为：

委估对象房屋产权人为李洁，产别为私有，房屋坐落于乌鲁木齐市新市区安宁渠路 999 号中航翡翠城 B-11 栋一层至二层及地下室住宅房地产，房屋为独栋别墅，总层数为两层，委估对象房屋一层及二层所有权证号为：乌房权证新市区字第 2013353421 号，委估对象地下室房屋产权证号为：2013353423 号，用途住宅，一层及二层建筑面积 551.98 平方米，地下室



建筑面积 178.6 平方米，总建筑面积为 730.58 平方米，修建年代：2010 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，并已被人民法院查封。

四、估价目的

本次评估目的是为乌鲁木齐市新市区人民法院审理案件提供价值参考依据。

五、价值时点

二零一七年六月二十八日

六、价值定义

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、乌鲁木齐市新市区人民法院（2017）新0104执227号评估委托书；
- 2、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015年修正）；
- 6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》