



致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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天山区支行与牛建梅、魏建设借款合同纠纷案中，牛建梅名下位于乌鲁木齐市天山区五星南路 261 号 1 栋 5 层 4 单元 501 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天山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 7 月 4 日。该房屋建筑面积为 116.46 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 1058505 元（壹佰零伍万捌仟伍佰零伍元整），单价为人民币 9089 元/平方米（玖仟零捌拾玖元整）。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

二零一七年七月十一日



估价结果报告

一、估价委托人：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

联系电话：0991-8559038

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天山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

本次评估范围为牛建梅名下位于乌鲁木齐市天山区五星南路 261 号 1 栋 5 层 4 单元 501 室住宅房地产，委估房地产建筑面积为 116.46 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天山区五星南路 261 号 1 栋 5 层 4 单元 501 室。该房地产总层数为捌层，委估对象住宅位于伍层，用途住宅，建筑结



项权利证号为：2012348549 号。用途住宅，建筑面积 116.46 平方米，产权来源为买卖，修建年代：1999 年。根据委托方提供的资料及估价人员查询，委估对象已抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐天山区支行，债权数额为人民币 858000 元整。

五、价值时点

二零一七年七月四日

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、乌鲁木齐市天山区人民法院（2017）新0102执1874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》（法释〔1999〕16号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》



构为钢混，修建于1999年。委估对象入户门为防盗门、单元门为防盗门，外墙粉刷涂料，内墙分数涂料，地面铺设木质地板，厨房、卫生间的墙面、地面均铺设瓷砖，室内设有电视背景墙，客厅设有吊顶。

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天山区五星南路261号1栋5层4单元501室，该地块位于外环路，区域公共交通较好，有306路、60路、302路等多条公交线路通行，该地块东临外环路，南为住宅，西临西后街，北临前进路；项目地理位置较好。外部配套设施齐全，附近有兵团第二中学、乌鲁木齐市第十一小学、乌鲁木齐市第十三小学等教育机构，有乌鲁木齐市儿童医院、兵团医院等医疗机构，有简单的自发形成的超市等商业机构。小区周围住宅较多，人口较集中，居住氛围较好。

（四）估价对象权利状况

委托方提供的房屋产权证和房屋他项权利证记载的内容为：

房屋产权人为牛建梅，产别为私有，房屋坐落于乌鲁木齐市天山区五星南路261号1栋5层4单元501室，房屋总层数：八层，委估对象位于五层，房屋所有权证号为：乌房权证天山区字第2010329082号。房屋他



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



注册房地产估价师：赵晓梅



十三、估价作业日期

2017 年 7 月 4 日至 2017 年 7 月 11 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有效（即自 2017 年 7 月 11 日至 2018 年 7 月 10 日）。若估价报告超过价值时点有效期后使用，房地产的数量及作价标准应根据市场的具体情况发生变化，委托方应及时聘请估价机构重新确定其评估价值。