

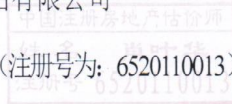
房地产估价报告

房地产估价项目名称: 招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与辛斌借款合同纠纷一案中, 辛斌名下位于乌鲁木齐市新市区铁路局 08-38-01 室住宅房地产市场价值评估

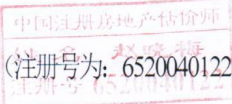
委托人: 乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构: 新疆迪发房地产评估有限公司

估价人员: 注册估价师: 肖叶华 (注册号为: 6520110013)



注册估价师: 赵晓梅 (注册号为: 6520040122)



估价作业日期: 二零一七年四月十九日至二零一七年四月二十五日

估价报告编号: 迪发评字 (2017-013) 号



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，对招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与辛斌借款合同纠纷一案中，辛斌名下位于乌鲁木齐市新市区铁路局 08-38-01 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 4 月 19 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 800239 元（捌拾万零贰佰叁拾玖元整），单价为人民币 8348 元/平方米（捌仟叁佰肆拾捌元整）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

二零一七年四月二十五日



筑物外墙涂料粉刷。

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

估价对象位于辛斌名下位于乌鲁木齐市新市区铁路局 08-38-01 室住宅房产。该地块紧太原南路，区域公共交通较好，有 153 路、304 路、309 路、BRT4 号线等多条公交线路通行，该地块东为北京中路，南临河南西路，西为太原南路，北临北纬三路；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八十三中学、乌鲁木齐市第六十八中、乌鲁木齐市第十四幼儿园等教育机构；新疆医科大学第五附属医院等医疗机构；汇嘉时代购物广场、铁路局商圈等。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

原告方提供的乌鲁木齐市房屋所有权证及国有土地使用权证记载的内容为：

委估对象房屋产权人为辛斌，产别为私有，房屋坐落于乌鲁木齐市新市区铁路局 08-38-01 室住宅房地产，房屋总层数：陆层，委估对象位于第壹层，房屋所有权证号为：乌房权证乌市新市区字第 00393602 号，用途住宅，建筑面积 95.86 平方米，产权来源为买卖，修建年代：1988 年。土



地使用权人为辛斌，坐落于乌市新市区河南西路，地号为 03-034-01-10，用途为住宅，使用权类型为划拨，土地使用权分摊面积为 66.29 平方米，国有土地使用权证书号为乌市国用（2007）第 00195176 号。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。

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

二零一七年四月十九日

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执恢68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）；