

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵方的委托，我们对拟执行于莉所属经济技术开发区迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层住宅房地产的市场价值进行了评估。

估价对象：系指于莉所属经济技术开发区迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层住宅房地产，砖混结构，建筑面积为 188.43 平方米。

于估价期日委托方及产权人未提供与委估房产相关的国有土地使用证及相关资料。

估价目的：根据乌鲁木齐市头屯河区人民法院出具的乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书(2017)新 0106 执 212 号，为确定交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行与于莉公证债权文书一案所涉及的于莉所属经济技术开发区迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层住宅房地产提供价值参考依据。

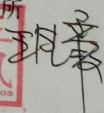


价值时点：二〇一七年十月二十一日。

价值类型：市场价值。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准估价对象采用比较法进行分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年十月二十一日的市场价值为人民币 1,036,000.00 元（大写：人民币壹佰零叁万陆仟元整），评估单价：5498.92 元/平方米。

特别提示：至价值时点，委估房地产存在抵押、查封情况，本次估价未考虑已抵押、查封对评估值的影响。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所
法定代表人
二〇一七年十一月一日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

单位住所：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市头屯河区北站公路 51 号

二、房地产估价机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：王凤霞

机构住所：乌鲁木齐市新华北路 8 号红山新世纪大厦 13 楼

估价资质等级：一级

资质证书编号：新建估证 [2014]1-001

三、估价目的

根据乌鲁木齐市头屯河区人民法院出具的乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书(2017)新 0101 执 212 号，为确定交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行与于莉公证债权文书一案所涉及的于莉所属经济技术开发区迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层住宅房地产提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象基本情况

估价对象系指乌鲁木齐市头屯河区人民法院委托评估于莉所属经济技术开发区迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层住宅房地产，建筑面积 188.43 平方米。

1. 建筑物状况

委估房产位于经济技术开发区迎宾路 136 号，“龙庭·林清园”建于 2010 年，地下一层，地上共六层，砖混结构，本次委估第六层 601 跃层，建筑面积为 188.43 平方米。委估房产在价值时点作为住宅用房使用，目前使用情况正常。具体建筑物详情见

下表:

房屋产权证号	项目名称	坐落	层数	结构	建筑年代	面积 (M ²)	用途
乌房权证经济技术开发区字第 2014443549 号	龙庭·林清园小区 13 栋 2 单元 601 跃层	经济技术开发区迎宾路 136 号	第 6 层/共 6 层	砖混	2010 年	188.43	住宅
项目名称	地面	基础	内墙	外墙	设备	成新度	装修
龙庭·林清园小区 13 栋 2 单元 601 跃层	地砖	条形基础	乳胶漆、壁纸	涂料	有上下水电暖	九成	中装

2. 土地基本状况

于估价期日委托方及产权人未提供与委估房产相关的国有土地使用证及相关资料。

(二) 估价对象区位状况

估价对象坐落于经济技术开发区迎宾路 136 号, 该区域主要用地类型为住宅、商业, 东临太原北路; 南临科技园路; 西邻迎宾丽舍小区; 北邻迎宾路。周边主要有迎宾丽舍小区、博洋雅居小区、海棠铭居小区、晨光雅园小区、众志公学、乌鲁木齐火炬学校、乌鲁木齐第四十七中学、友好超市等单位, 区域条件较优。

(三) 估价对象权益状况

根据委托方提供资料, 委估经济技术开发区迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层房产证号: 乌房权证经济技术开发区字第 2014443549 号, 房屋所有权人为于莉。在价值时点预告登记权利人为交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行, 且已被乌鲁木齐市头屯河区人民法院查封。

五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇一七年十月二十一日, 此日期为实地勘查日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2017 年 10 月 21 日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估期间进行正常公平交易的价值估计数额。

成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价或价值的方法。与委估类似房产近期交易情况较多，故本次评估采用比较法估价。

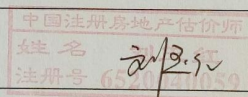
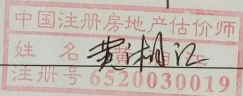
比较法优点：该方法是利用实际发生、经过市场“检验”的与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象的价值或价格，所以它是一种最直接、较直观且有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准估价对象采用比较法进行分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年十月二十一日的市场价值为人民币 1,036,000.00 元（大写：人民币壹佰零叁万陆仟元整），评估单价：5498.92 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘玉红	6520040059	 中国注册房地产估价师 姓名 刘玉红 注册号 6520040059	2017年11月2日
黄湘江	6520030019	 中国注册房地产估价师 姓名 黄湘江 注册号 6520030019	2017年11月2日

十二、实地查勘期

二〇一七年十月二十一日

十三、估价作业日期

二〇一七年十月二十一日至二〇一七年十一月二日