



致委托人函

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。本次价值时点为 2016 年 11 月 23 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：人民币 964333 元（玖拾陆万肆仟叁佰叁拾叁元整元整），单价为人民币 7130 元/平方米（柒仟壹佰叁拾元整）。

新疆迪发房地产评估有限公司

法定代表人：张 晔

二零一六年十二月五日



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：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。该房地产总层数为陆层，委估对象位于壹层，用途住宅，建筑结构为砖混，修建于 2006 年。建筑物外墙刷涂料。

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。由于被执行人的极度不配合，估价人员未能进到房屋内部进行勘察。

(三) 估价对象位置及环境

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、76 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。

(四) 估价对象权利状况

被告方提供的乌鲁木齐市房屋所有权证登记记载的内容为：

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。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。

四、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。

五、价值时点

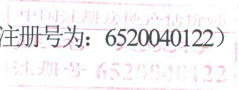
二零一六年十一月二十三日

六、价值定义



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）



十三、估价作业日期

2016年11月23日至2016年12月5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2016年12月5日至2017年12月4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。