



## 致委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

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郭成疆、曾梅借款合同纠纷一案中，对郭成疆名下位于乌鲁木齐市水磨沟区新民西街 105 号 3 栋 6 层 5 单元 601 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水磨沟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 1 月 4 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：单价为人民币 5461 元/平方米（伍仟肆佰陆拾壹元整），总价为人民币 336834 元（叁拾叁万陆仟捌佰叁拾肆元整）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

二零一七年一月十日



## 估价结果报告

一、委托方：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市犁铧街 37 号

联系电话：18999872765

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

本次评估范围为郭成疆名下位于乌鲁木齐市水磨沟区新民西街 105 号 3 栋 6 层 5 单元 601 室房地产，委估房地产建筑面积为 61.68 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水磨沟区新民西街 105 号 3 栋 6 层 5 单元 601 室。该房地产总层数为陆层，委估对象位于陆层，用途住宅，建筑结构为砖混，修建于 2000 年。建筑物外墙贴瓷砖。由于被执行人不配合，未能进入室内进行勘察，故室内装饰装修状况无法描述。

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）和宗地内场地不平整，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

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区新民西街 105 号 3 栋 6 层 5 单元 601 室，该地块紧邻红山公园，区域公共交通较好，附近有 153 路、23 路、73 路等多条公交线路通行，该地块东为巷道，南临红山公园，西为西虹东路南一巷，北临新兴街西三巷；项目地理位置较好。外部配套设施齐全，附近有乌鲁木齐市华天医院、爱德华医院、逸夫小学、乌鲁木齐市第二十一中学、红山公园、华凌市场等，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

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：

房屋产权人为郭成疆，产别为私有，房屋坐落于乌鲁木齐市水磨沟区新民西街 105 号 3 栋 6 层 5 单元 601 室，房屋总层数：陆层，委估对象位于陆层，房屋所有权证号为：乌房权证水磨沟区字第 2013416309 号，用途住宅，建筑面积 61.68 平方米，产权来源为买卖，修建年代：2000 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水磨沟区人民法院审理案件提供价值参考依据。



## 十二、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：6520000122）

## 十三、估价作业日期

2017年1月4日至2017年1月9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1月10日至2018年1月9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。

