



致估价委托方函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作业已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》【(2017)新0104执1099号】，本次估价为委托方核实估价对象（上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与魏玉君、景世博公证债权文书一案中被执行人魏玉君所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为魏玉君拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路118号龙庭·华清园小区的一套住宅。

估价对象财产范围为：龙庭·华清园小区24栋3层5单元302室（不包含室内装修及不可搬移的设备）；委托人没有提供房屋权属证书及土地使用证登记手续，其提供的房屋他项权证及《关于魏玉君房地产抵押价值的预评报告》载明建筑面积为162.53平方米，钢筋混凝土结构住宅。

估价对象基本状况为：估价对象所在龙庭·华清园小区共30栋高层和小高层住宅，估价对象所处24栋为小高层钢筋混凝土结构住宅楼（地上12层，地下一层为地下停车场），建造年代：2009年，南北朝向；小区配套幼儿园、地下车库、地上停车位，配置安检岗亭，安保状况良好，卫生环境良好。估价对象所处单元一梯两户，配套一部电梯，单元门为双扇防盗门配备语音系统。因被执行人无法联系，无法入户，室内情况不详。

三、价值时点



本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2017年8月10日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即专业估价人员接受资产所有权人委托，核实估价对象在价值时点的客观市场价格或价值。

五、估价方法

主要采用比较法、收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法、收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2017年8月10日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1396783元

大 写：人民币壹佰叁拾玖万陆仟柒佰捌拾叁元整。

房地产单价：¥8594元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币捌仟伍佰玖拾肆元整

特别提示：1、本次估价对象为魏玉君拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路118号龙庭·华清园小区24栋3层5单元302室住宅的市场价值（不包含室内装修及不可推移的设备）。

2、委托方没有提供估价对象房地产权属证书，拍卖后办理权属转移应予以注意。

3、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司

法定代表人：王蔚鹤

二零一七年八月二十二日



房地产单价：¥8594元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币捌仟伍佰玖拾肆元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	1451068	1312498
	建筑面积单价（元/m ² ）	8928	8260
估价结果	总价（元）	1396783	
	建筑面积单价（元/m ² ）	8594	

特别提示：1、本次估价对象为魏玉君拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路118号龙庭·华清园小区24栋3层5单元302室162.53平方米住宅的市场价值（不包含是室内装修及不可搬移的设备）。

2、委托方没有提供估价对象房地产权属证书，拍卖后办理权属转移应予以注意。

3、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

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	日期
王蔚鸿	6620020007		2017.8.22
吐雅	6519980023		2017.8.22

十二、实地查勘期

2017年8月10日至2017年8月11日

十三、估价作业期

2017年8月10日至2017年8月22日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司

二〇一七年八月二十二日

评估现场勘察一览表

勘察员:

2017年8月10日

编号:

产权所有人		魏玉君			面积	162.52m ²	
房屋等级		多市新市区鲤鱼山南路118号在苑·华清园24栋5单元202室					
产别	私有	用途	住宅	朝向	南北		
结构	钢混	基础		层数	B/2层	第3层	
开发年月		四至		东: 银川路 西: 新嘉花园小区 南: 鲤鱼山南路 北: 建新嘉·丽信水苑			
建造年代	2007年						
周边环境	医院	新嘉园·附属医院, 多市东方医院, 新嘉园医院					
	学校	新疆医科大学, 新疆师范大学, 新疆财经大学, 新疆警官高等专科学校					
	购物						
	交通	公交线路: 135路, 136路, 306路, 307路, 308路, 309路, 310路, 311路, 312路, 313路, 314路, 315路, 316路, 317路, 318路, 319路, 320路, 321路, 322路, 323路, 324路, 325路, 326路, 327路, 328路, 329路, 330路, 331路, 332路, 333路, 334路, 335路, 336路, 337路, 338路, 339路, 340路, 341路, 342路, 343路, 344路, 345路, 346路, 347路, 348路, 349路, 350路, 351路, 352路, 353路, 354路, 355路, 356路, 357路, 358路, 359路, 360路, 361路, 362路, 363路, 364路, 365路, 366路, 367路, 368路, 369路, 370路, 371路, 372路, 373路, 374路, 375路, 376路, 377路, 378路, 379路, 380路, 381路, 382路, 383路, 384路, 385路, 386路, 387路, 388路, 389路, 390路, 391路, 392路, 393路, 394路, 395路, 396路, 397路, 398路, 399路, 400路, 401路, 402路, 403路, 404路, 405路, 406路, 407路, 408路, 409路, 410路, 411路, 412路, 413路, 414路, 415路, 416路, 417路, 418路, 419路, 420路, 421路, 422路, 423路, 424路, 425路, 426路, 427路, 428路, 429路, 430路, 431路, 432路, 433路, 434路, 435路, 436路, 437路, 438路, 439路, 440路, 441路, 442路, 443路, 444路, 445路, 446路, 447路, 448路, 449路, 450路, 451路, 452路, 453路, 454路, 455路, 456路, 457路, 458路, 459路, 460路, 461路, 462路, 463路, 464路, 465路, 466路, 467路, 468路, 469路, 470路, 471路, 472路, 473路, 474路, 475路, 476路, 477路, 478路, 479路, 480路, 481路, 482路, 483路, 484路, 485路, 486路, 487路, 488路, 489路, 490路, 491路, 492路, 493路, 494路, 495路, 496路, 497路, 498路, 499路, 500路, 501路, 502路, 503路, 504路, 505路, 506路, 507路, 508路, 509路, 510路, 511路, 512路, 513路, 514路, 515路, 516路, 517路, 518路, 519路, 520路, 521路, 522路, 523路, 524路, 525路, 526路, 527路, 528路, 529路, 530路, 531路, 532路, 533路, 534路, 535路, 536路, 537路, 538路, 539路, 540路, 541路, 542路, 543路, 544路, 545路, 546路, 547路, 548路, 549路, 550路, 551路, 552路, 553路, 554路, 555路, 556路, 557路, 558路, 559路, 560路, 561路, 562路, 563路, 564路, 565路, 566路, 567路, 568路, 569路, 570路, 571路, 572路, 573路, 574路, 575路, 576路, 577路, 578路, 579路, 580路, 581路, 582路, 583路, 584路, 585路, 586路, 587路, 588路, 589路, 590路, 591路, 592路, 593路, 594路, 595路, 596路, 597路, 598路, 599路, 600路, 601路, 602路, 603路, 604路, 605路, 606路, 607路, 608路, 609路, 610路, 611路, 612路, 613路, 614路, 615路, 616路, 617路, 618路, 619路, 620路, 621路, 622路, 623路, 624路, 625路, 626路, 627路, 628路, 629路, 630路, 631路, 632路, 633路, 634路, 635路, 636路, 637路, 638路, 639路, 640路, 641路, 642路, 643路, 644路, 645路, 646路, 647路, 648路, 649路, 650路, 651路, 652路, 653路, 654路, 655路, 656路, 657路, 658路, 659路, 660路, 661路, 662路, 663路, 664路, 665路, 666路, 667路, 668路, 669路, 670路, 671路, 672路, 673路, 674路, 675路, 676路, 677路, 678路, 679路, 680路, 681路, 682路, 683路, 684路, 685路, 686路, 687路, 688路, 689路, 690路, 691路, 692路, 693路, 694路, 695路, 696路, 697路, 698路, 699路, 700路, 701路, 702路, 703路, 704路, 705路, 706路, 707路, 708路, 709路, 710路, 711路, 712路, 713路, 714路, 715路, 716路, 717路, 718路, 719路, 720路, 721路, 722路, 723路, 724路, 725路, 726路, 727路, 728路, 729路, 730路, 731路, 732路, 733路, 734路, 735路, 736路, 737路, 738路, 739路, 740路, 741路, 742路, 743路, 744路, 745路, 746路, 747路, 748路, 749路, 750路, 751路, 752路, 753路, 754路, 755路, 756路, 757路, 758路, 759路, 760路, 761路, 762路, 763路, 764路, 765路, 766路, 767路, 768路, 769路, 770路, 771路, 772路, 773路, 774路, 775路, 776路, 777路, 778路, 779路, 780路, 781路, 782路, 783路, 784路, 785路, 786路, 787路, 788路, 789路, 790路, 791路, 792路, 793路, 794路, 795路, 796路, 797路, 798路, 799路, 800路, 801路, 802路, 803路, 804路, 805路, 806路, 807路, 808路, 809路, 810路, 811路, 812路, 813路, 814路, 815路, 816路, 817路, 818路, 819路, 820路, 821路, 822路, 823路, 824路, 825路, 826路, 827路, 828路, 829路, 830路, 831路, 832路, 833路, 834路, 835路, 836路, 837路, 838路, 839路, 840路, 841路, 842路, 843路, 844路, 845路, 846路, 847路, 848路, 849路, 850路, 851路, 852路, 853路, 854路, 855路, 856路, 857路, 858路, 859路, 860路, 861路, 862路, 863路, 864路, 865路, 866路, 867路, 868路, 869路, 870路, 871路, 872路, 873路, 874路, 875路, 876路, 877路, 878路, 879路, 880路, 881路, 882路, 883路, 884路, 885路, 886路, 887路, 888路, 889路, 890路, 891路, 892路, 893路, 894路, 895路, 896路, 897路, 898路, 899路, 900路, 901路, 902路, 903路, 904路, 905路, 906路, 907路, 908路, 909路, 910路, 911路, 912路, 913路, 914路, 915路, 916路, 917路, 918路, 919路, 920路, 921路, 922路, 923路, 924路, 925路, 926路, 927路, 928路, 929路, 930路, 931路, 932路, 933路, 934路, 935路, 936路, 937路, 938路, 939路, 940路, 941路, 942路, 943路, 944路, 945路, 946路, 947路, 948路, 949路, 950路, 951路, 952路, 953路, 954路, 955路, 956路, 957路, 958路, 959路, 960路, 961路, 962路, 963路, 964路, 965路, 966路, 967路, 968路, 969路, 970路, 971路, 972路, 973路, 974路, 975路, 976路, 977路, 978路, 979路, 980路, 981路, 982路, 983路, 984路, 985路, 986路, 987路, 988路, 989路, 990路, 991路, 992路, 993路, 994路, 995路, 996路, 997路, 998路, 999路, 1000路					
道路关系		通达性		邻近道路等级			
商业繁华度	一般			与商业中心的接近程度			
宗地地形	地质	地势	日照	通风			
干燥	宽度	坡度	面积	形状			
临街状况							
装修	门						
	外墙						
	内墙						
	天花						
	地面						
基础设施完备度	照明	✓		燃气管道	✓		
	上、下水	✓		供热	✓		
	供电	✓		电讯	✓		

新

房地证 字第 01124017 号

上海浦东发展银行股份有限公司
信贷管理部
地址：浦东新区
房屋产权证
2014318495号

浦东新区御鱼山南路118号龙庭
华庭园小区24栋3层5单元302

抵押
抵押物
抵押人
抵押权人

2014-08-01

附 记

抵押人：XXX
抵押物：XXX
抵押权：XXX

