



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，对燕涛与魏宇、王卫东民间借贷纠纷一案中，魏宇名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区骑马山路西三巷196号兴国紫园2栋14层3单元1402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2017年4月26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878068元（捌拾柒万捌仟零陆拾捌元整），单价为人民币7172元/平方米（柒仟壹佰柒拾贰元整）。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

二零一七年五月二日



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正、专业的分析意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。有关假设限制条件见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)进行分析形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师肖叶华（注册号为：6520110013）已于 2017 年 4 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并进行记录。此次评估限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任。
- 6、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。
- 8、本估价报告是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，为估价对象提供市场价值目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。



r: 房地产的报酬率(%)；

n: 房地产的收益期限；

年净收益的确定是根据本市房地产租赁市场价格信息，对比同类地段、规模、通达性、装修情况的出租物业租金水平，结合估价对象具体情况确定，并假设每年不变；报酬率率以现行一年定期存款利率作为安全利率，加上我国部分城市中等风险水平的调整值，和近年行业平均资金利润率，两者的加权平均确定；收益年限采用估价对象的经济寿命，并考虑其物质、经济上的折旧来确定。

十、估价结果

估价人员根据委估对象的特点和本次估价的目的，遵循真实性、可靠性和合理性的操作规则和估价原则，选择适当的估价方法，经过科学的分析测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：人民币 878068 元（捌拾柒万捌仟零陆拾捌元整），单价为人民币 7172 元/平方米（柒仟壹佰柒拾贰元整）。

十一、特别事项说明

- 1、评估值仅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。
- 2、本次评估的价值是估价对象在本次估价目的、价值时点、公开市场条件下客观合理价值的基础上，考虑各影响因素后确定。
- 3、本次评估时，估价对象修建年代及相关资料均以产权登记资料为准。
- 4、当事人双方在收到本报告之日起 10 日内，如对评估结果或报告内容有异议，可向法院提出复核申请，同时书面提交相关证据材料。本公



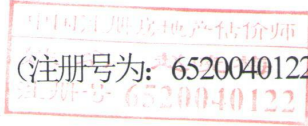
司在收到法院通知后对评估报告进行复核。

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：6520040122）



十三、估价作业日期

2017年4月26日至2017年5月2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5月2日至2018年5月1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。



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2017-dak021-03459

根据 魏宇 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

申请查询区域范围	【 】 1.天山区 【 】 2.沙依巴克区 【 】 3.水磨沟区 【 】 4.新市区(高新区) 【 】 5.米东区 【 】 6.其他		
被查询人姓名	魏宇	证件号	650103196910290610
房屋坐落	沙依巴克区骑马山路西三巷196号兴国紫园2栋14层3单元1402		
权证号	乌房权证沙依巴克区字第2014400880号		
权利人	魏宇	房屋性质	存量房产
登记日期	2014年08月18日	建筑面积	122.43
房产状态	当前手	建成年份	2013
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
他项权利状	他项权人	中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐中山路支行	他项权证 乌房沙依巴克区他字第2015303704号
	债券数额	580000	权利种类 一般抵押
	登记日期	2015年01月22日	约定期限 2013年05月06日至2035年05月05日
	房屋坐落	沙依巴克区骑马山路西三巷196号兴国紫园2栋14层3单元1402	
查封状况	查封文件及文号		(2016)新0103执保215号
	查封法院		沙依巴克区人民法院
	查封期限		2016-07-14至2019-07-13
	房屋坐落	沙依巴克区骑马山路西三巷196号兴国紫园2栋14层3单元1402	
本次查询结果共 1 条			



魏宇