



致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

我单位接受委托，对孙海永位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城·百合公寓二期 27222 室房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人因借款合同纠纷一案所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

孙海永名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城·百合公寓二期 27222 室，为私有房产，本次估价结果包含了估价对象房产、土地使用权价值及室内二次装修，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

房屋所有权人	孙海永			
房屋所有权证号	乌房权证水磨沟区字第 2014419392 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城·百合公寓二期 27222 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
27	2	2	27222	4
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
钢筋混凝土结构	2013 年	住宅	297.42	/
共有情况	产别	产权来源		
单独所有	私有	买卖		

三、价值时点：2017 年 7 月 19 日（根据人民法院出具的司法评估确认



首选比较法估价方法，故未选取成本法。

2. 未选取假设开发法理由：

估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

2. 未选取收益法理由：

估价对象为高端物业，类似房产出租案例较少，故未选取收益法

本次运用估价方法定义和公式

(1) . 比较法定义：就是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2017 年 7 月 19 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥5090045 元

大写金额：伍佰零玖万零肆拾伍元整

评估单价：17114 元/平方米

(十一) 估价人员：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	中国注册签名 姓名 注册号	估价师 姓名 注册号	签名日期
戴涛	6520020036	戴涛	6520020036	2017.8.19
陈应林	6520060035	陈应林	6520060035	2017.8.19

(十二) 实地查勘期：2017 年 8 月 30 日

(十三) 估价作业日期：2017 年 7 月 19 日-9 月 19 日

(十四) 估价报告应用的有效期：自报告完成之日起一年内

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

