

# 致 估 价 委 托 人 函



乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

## 一、 估价目的

对韩雪与巴哈尔古丽·瓦依提、乌买尔江·买买提借款合同纠纷一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

## 二、 估价对象

估价对象为乌买尔江·买买提所有的房地产（评估范围包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及应分摊的土地使用权），坐落于乌鲁木齐市水磨沟区新民西街76号纪委家属院2栋2单元301室，错层框架结构，证载建筑面积为139.22平方米，设计用途为住宅，房改售房。

房产登记信息如下表：

产权证号	房屋坐落	房屋所有权人	结构	总层数	所在层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	设计用途	修建年份	附记
房权证乌鲁木齐市水磨沟区字第2005016845号	乌鲁木齐市水磨沟区新民西街76号2栋2单元301室	乌买尔江·买买提	框架	5	3	139.22	住宅	2003年	房改售房

土地信息如下：

土地证号	土地使用权人	地类(用途)	使用权类型	使用权面积	使用权终止日期
乌市国用(2006) 第00174330号	乌买尔江·买买提	住宅	划拨	77.58平方米	

三、价值时点

本次评估的价值时点为2018年7月19日。

三、价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

四、估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

五、估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2018年7月19日）的评估价值为人民币1141604元（大写：壹佰壹拾肆万壹仟陆佰零肆元整），评估单价8200元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

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。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年八月六日

法定代表人：刘勇 



# 估 价 师 声 明

1. 我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师孟福全、钟婉玲于 2018 年 7 月 19 日对估价对象进行了实地查勘。

7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
钟婉玲	6520140008	 钟婉玲	2018.8.6
孟福全	6520060007	 孟福全	2018.8.6