



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，对魏成光位于乌鲁木齐市水磨沟区宁远四巷 317 号住宅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借款合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

魏成光名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区宁远四巷 317 号自建房屋，根据评估委托书要求，根据评估委托书要求，本次评估范围：宁远四巷 317 号地上 1-2 层房屋（建筑面积 617.24 m²）、地下一层房屋（建筑面积 173.47 m²）和应分摊的国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室外附属工程价值、室内装修价值、不包括可移动的家具、电器等物品价值，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	魏成光					
房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区宁远四巷 317 号					
序号	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	竣工时间	所在层/总层数	用途	备注
1	2004005065	617.24	1997	1-2/6	住宅	查封信息： 查封机关：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院，查封文号：（2018）新 0105 执 727 号，查封起止时间：2018-10-11 至 2021-10-10
2	2004005065	173.47	1997	-1/6	地下室	抵押信息： 抵押权人：潘锦菊，他项权证号：2013364256，债权数额：4000000 元，债权履行起止时间：2013-12-12 至 2023-12-12
小计		790.71				

三、价值时点：2018 年 12 月 24 日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值



1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 12 月 24 日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵

本次估价结果包含了应分摊的国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、装修、安装及室外附属工程价值、室内装修价值，不包括室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：

比较法、成本法

六、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 2018 年 12 月 24 日的估价结果为：房地产总价：¥3787268 元（币种：人民币），大写金额：人民币叁佰柒拾捌万柒仟贰佰陆拾捌元整，单价详见下表：

序号	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	所在层/总层数	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	2004005065	617.24	1-2/6	5669	3499134
2	2004005065	173.47	-1/6	1661	288134
小计		790.71			3787268

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2019 年 01 月 07 日起至 2020 年 01 月 06 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：张岚

2019 年 01 月 07 日





估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，我们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
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、【GB/T 50899-2013】《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价方（注册房地产估价师陈应林、估价员江策）、申请人、被申请方已于 2018 年 12 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，现场查勘仅限于建筑物外观、室内外状况、周边环境状况等，其他注册房地产估价师未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
- 6、当事人如需提请复议，自收到评估报告起五日内，向委托法院提出复议申请。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

房 地 产 估 价 师

姓 名	注册号	中国注册房 姓名 注册号 章 估 价 师	签名日期
颜 洁 林	6520170011	颜洁林 6520170011	2019 年 01 月 07 日
陈 应 林	6520060035	中国注册房 姓名 注册号 章 估 价 师 应 林 6520060035	2019 年 01 月 07 日