



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，我们对刘勇位于乌鲁木齐县萨尔达坂乡西泉街 777 号万泰·阳光城二期 78-1-1902 的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于乌鲁木齐县萨尔达坂乡西泉街 777 号万泰·阳光城二期 78-1-1902 的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 111.30 平方米；规划用途及实际用途均为住宅用房，位于楼幢总层数 24 层的第 19 层；建筑结构为框剪，房屋所有权人为刘勇。

估价目的：为申请人李伟与被申请人因借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2018 年 1 月 24 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日 2018 年 1 月 24 日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2018 年 1 月 24 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

---



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价结果				
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
刘勇	位于乌鲁木齐县萨尔达坂乡西泉街 777 号万泰·阳光城二期 78-1-1902	4993	111.30	55.5721
大写 (人民币元)		伍拾伍万伍仟柒佰贰拾壹元整		

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自 2018 年 3 月 24 日至 2019 年 3 月 23 日。(5) 评估详情，请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一八年三月二十四日



## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在2018年1月24日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：55.5721万元

（大写：人民币伍拾伍万伍仟柒佰贰拾壹元整。）

评估总建筑面积：111.30平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：4993元/平方米。

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的**价值类型为市场价值类型**，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	6520060027	陈新军	2018年3月24日
潘文斌	6520060030	潘文斌	2018年3月24日

## 十二、实地查勘期

2018年1月24日。