



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院的委托，我们对王涛位于乌鲁木齐市米东区府前西路 1378 号景盛苑小区 37 栋 1 层 2 单元 102 的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于乌鲁木齐市米东区府前西路 1378 号景盛苑小区 37 栋 1 层 2 单元 102 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 113.75 平方米；规划用途及实际用途均为住宅用房，位于楼幢总层数的第 1 层（总 18 层）建筑结构为钢筋混凝土。

估价目的：为乌鲁木齐米东浦发村镇银行股份有限公司与王允、王涛、摆丽、马振义公证债权文书一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2019 年 7 月 11 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日 2019 年 7 月 11 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 2019 年 7 月 11 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

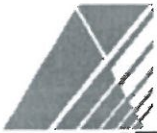
评估总价（人民币）：62.5511 万元

（大写：人民币陆拾贰万伍仟伍佰壹拾壹元整。）

评估总建筑面积：113.75 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：5499 元/平方米。

估价结果一览表：



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

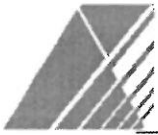
估价结果			
房屋坐落	估价对象建筑面积单价 (元/m ²)	估价建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)
王涛位于乌鲁木齐市米东区府前西路 1378 号景盛苑小区 37 栋 1 层 2 单元 102	5499	113.75	62.5511
大写 (人民币元)	陆拾贰万伍仟伍佰壹拾壹元整		

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，本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。特请报告使用者注意。(4) 本估价报告使用期限自 2019 年 7 月 23 日至 2020 年 7 月 22 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

二〇一九年七月二十三日



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，以估价人员查询的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》资料合法、真实、准确和完整有效为假设前提。

(二) 我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，本报告以估价对象内在质量安全，符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

(三) 估价对象房地产的利用现状与规划用途相一致，并且是其最佳的利用方式。

(四) 估价对象房地产的权属状况符合国家法律、法规的规定。

(五) 价值时点的房地产市场规模，交易情况正常，为公开、平等、自愿的交易市场。

三、背离事项假设

根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示：估价对象未进行土地面积分摊，本次估价结果为房地产价值。依据本次评估目的，本次估价不考虑抵押、查封状况、原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响，提醒报告使用者注意。

四、不相一致假设

本次估价因房屋占有人未予配合，估价师未进入委估房屋室内查勘，但履行了相关替代程序，本次估价未考虑装修因素，提请报告使用人注意。

五、依据不足假设

(一) 我们仅对委估物业作了一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。



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

八、本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准确。本次估价因房屋占有人未予配合，估价师未进入委估房屋室内查勘，但履行了相关替代程序，本次估价未考虑装修因素，提请报告使用人注意。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军			2019年7月23日
李晓春			2019年7月23日