

## 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，我们对王明国位于乌鲁木齐市米东区东山街 1862 号颐和花园小区二期 2-19 号住宅楼 1 单元 603 室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东山街 1862 号颐和花园小区二期 2-19 号住宅楼 1 单元 603 室的住宅用途房地产；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 164.80 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 6 层（总 6 层）建筑结构为钢筋混凝土。

估价目的：为徐州华东防腐安装工程有限公司与王明国建设工程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：2019 年 7 月 25 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 25 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 25 日的估价结果如下：

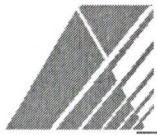
估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：72.3307 万元

（大写：人民币柒拾贰万叁仟叁佰零柒元整。）

评估总建筑面积：164.80 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：4389 元/平方米。



# 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

估价结果一览表:

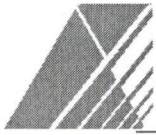
估价结果			
房屋坐落	估价对象建筑 面积单价 (元/ m <sup>2</sup> )	估价建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
王明国位于乌鲁木齐市米东区东山 街 1862 号颐和花园小区二期 2-19 号 住宅楼 1 单元 603 室	4389	164.80	72.3307
大写 (人民币元)	柒拾贰万叁仟叁佰零柒元整		

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确。特请报告使用者注意。(4) 本估价报告使用期限自 2019 年 8 月 2 日至 2020 年 8 月 1 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

二〇一九年八月二日



# 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	 6520060027		2019 年 8 月 2 日
李晓春	 6520060049		2019 年 8 月 2 日