

## 一、致估价委托方函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

### (一) 估价对象

实地查勘发现位于乌鲁木齐市米东区府前路南三巷 31 号房屋已通过征收方式拆除，故位于乌鲁木齐市米东区府前路南三巷 31 号房屋无法作为估价对象，因此确定本次评估的估价对象是位于乌鲁木齐市米东区稻香南路 922 号 22 栋 1 至 2 层涉案房产（以下简称估价对象），房屋为混合结构，规划用途为住宅，建筑面积为 628.91 平方米。

### (二) 估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房产市场价值。

### (三) 价值时点

价值时点 2019 年 1 月 10 日，作为取价依据。

### (四) 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。市场价值是指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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### (五) 估价方法

采用成本法作为基本方法确定房产价值。

### (六) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，估价对象房产在 2019 年 1 月 10 日的市场价值为人民币 1943332 元，大写：人民币壹佰玖拾肆万叁仟叁佰叁拾贰元整，单位价格为 3090 元/平方米。

### (七) 特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解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。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一九年一月十六日

法定代表人：



## 二、估价师声明

估价师声明应严格按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)规定撰写, 我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章(注册号: 6520040066)、杨和江(注册号: 6520150011)郑重声明:

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的, 没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论, 但受到估价报告中已说明的估价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, 也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作, 撰写估价报告。

5、注册房地产估价师杨和江(注册号: 6520150011)、罗炳章(注册号: 6520040066)已于二〇一九年一月二日至二〇一九年一月十日对估价对象进行了必要的实地勘察。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	估价师签字	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2019年1月16日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2019年1月16日