

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，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、吴晓丹（注册证号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于乌鲁木齐市米东区米泉南路 1068 号 3 栋 5 层 2 单元 501 室（鹭园小区）住宅房地产；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、二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象面积为 94.61 平方米；法定用途及实际用途均为住宅用房；位于楼幢总层数 6 层的第 5 层；建筑结构为混合，房屋所有权人为刘连君。

价值时点：2018 年 10 月 24 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
	房屋坐落	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
市场价值	米东区米泉南路 1068 号 3 栋 5 层 2 单元 501	6,283	594,435
大写（人民币元）		伍拾玖万肆仟肆佰叁拾伍元整	

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 12 月 12 日至 2019 年 12 月 11 日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：薛山

二〇一八年十二月十二日

估价师声明

我们郑重声明：

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. 估价报告中的分析、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。
4. 注册房地产估价师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。
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《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 进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师薛山于 2018 年 12 月 4 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	中国注册房地产估价师 姓名 薛山 注册号 6520020009	薛山	2018.12.12
吴晓丹	中国注册房地产估价师 姓名 吴晓丹 注册号 6520150007	吴晓丹	2018.12.12