



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

本公司接受贵院的委托，遵照中华人民共和国《房地产估价规范》及其他法律法规的规定，根据委托方提供的相关产权资料及本公司掌握的材料，按照估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，采用公认的估价方法和必要的估价程序，对委估房地产进行实地查勘和评定估算。现将估价情况及估价结果简要报告如下：

估价目的：为乌鲁木齐市米东区人民法院办理案件提供参考依据而评估该房地产市场价值。

估价对象：房屋坐落于乌鲁木齐市东山区石化住宅6区22栋1层1单元101室，规划用途为住宅，建筑面积为85.86平方米，产权人为马晓晨，房产证号乌房权证东山区字第2013394751号。此次估价对象财产范围包含证载面积房地产(包括建筑物、分摊的土地使用权)、二次装修及室内不可移动的公共配套设施设备的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：二〇一九年七月五日

价值类型：本次评估采用的市场价值标准为评估对象在公开市场上形成的客观合理价格。①. 本报告估价结果是采用公开市场状况下估算的估价对象在价值时点的市场价值。②. 本报告估价结果包括房屋所有权及应分摊的国有土地使用权价值。③. 本报告估价结果反映估价对象在满足“估价的假设和限制条件”下的市场价值

估价方法：本次评估所采用的评估方法为“比较法”与“收益



法”。

估价结果：本次评估经估价人员实地查勘和市场调查，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象估价结果：人民币 278959 元整（大写贰拾柒万捌仟玖佰伍拾玖元整），单价为元 3249 / m²（大写叁仟贰佰肆拾玖元整）。

特别提示：①估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金；②本估价结果不应作为价格实现的保证；③本估价报告使用期限自本报告出具之日起一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年；④以上内容摘自《估价结果报告》，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读《房地产估价报告》全文。

新疆正新房地产评估有限公司

法定代表人：肖叶华

2019年7月17日







估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、本估价报告中的分析、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
- 4、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语》进行分析形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师肖叶华已于 2019 年 7 月 5 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并进行记录。
- 6、没有其他人或机构对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖叶华	6520110013	 肖叶华	2019年7月7日
杨莉萍	6520070055	 杨莉萍	2019年7月21日