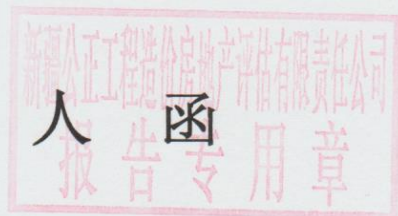


致 估 价 委 托



乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

一、 估价目的

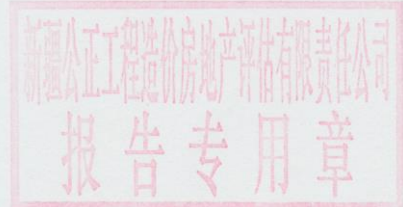
对招商银行股份有限公司乌鲁木齐市分行与吴建华、刘泽亚、吴克萍、汪样林、肖世东、欧华、查艳茹、魏亮、魏新波、王乐琴案中所涉及的房地产价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

二、 估价对象

估价对象为王乐琴所有的房地产（评估范围包括房屋、不可移动的设施设备、室内装修及分摊的土地使用权），坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟路 20 号金源新城之碧云苑 1 栋 1 层 174 号（金粮源贸易城 B 区 174 号），证载建筑面积为 13.21 平方米，规划用途为商铺。房产信息如下表

房产证号	房屋坐落	房屋所 有权人	结构	总层 数	所在 层	建筑面 积 (m ²)	规 划 用 途	修建 年 份	备注
乌房权证乌市沙依巴克区字第 2009035119 号	乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟路 20 号金源新城之碧云苑 1 栋 1 层 174 号	王乐琴	框架	6	1	13.21	商铺	2007	土地使用权至 2045 年 6 月

三、 价值时点



本次评估的价值时点为 2018 年 9 月 30 日。

四、 价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，即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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

五、 估价方法

本次估价采用收益法。

六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，认真分析现有资料结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点(2018 年 9 月 30 日)的评估价值为人民币 350025 元（大写：叁拾伍万零贰拾伍元整），评估单价 26497 元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

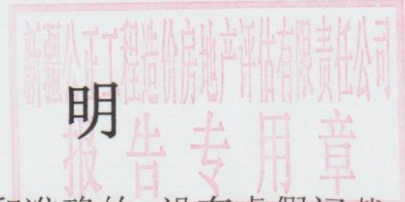
以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

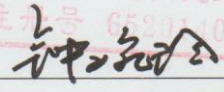
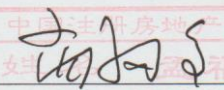
二零一八年十月二十四日

法定代表人：刘勇

估 价 师 声 明



1. 我们在本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. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师孟福全、钟婉玲于 2018 年 9 月 30 日对估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
钟婉玲	6520140008	 钟婉玲 注册号 6520140008	2018.10.24
孟福全	6520060007	 孟福全 注册号 6520060007	2018.10.24