

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

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（注册号 6520150007）对估价对象进行了估价及汇总工作，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（汇总）房地产市场价格。

估价（汇总）对象：乌鲁木齐市天山区红旗路 27 号城市大酒店 1 栋地上 24 层（除第 10 层）、地下 2 层商业房地产评估（汇总）价值；财产范围包括建筑物、应分摊的建筑面积价值、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（汇总）对象共计建筑面积（除第 10 层外）为 22,993 平方米；实际用途为商业综合楼；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为：新疆吉盛和国际贸易有限责任公司。

价值时点：根据委托，以原司法鉴定委托时点作为各楼层的价值时点。

价值类型：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		
	所在层数	委托鉴定价值时点	房产证号	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
市场价值	-2 层	2018 年 1 月 17 日	乌房产证天山区字第 2013489677 号	2016	9,064	18,273,024 (大写：人民币壹仟捌佰贰拾柒万叁仟零贰拾肆元整)
	-1 层	2017 年 4 月 10 日	乌房产证天山区字第 2011448807、	741.66	11,016	8,170,127 (大写：人民币捌佰壹拾柒万零壹佰贰拾柒元整)
	1 层	2018 年 3 月 28 日	乌房产证天山区字第 2011405400 号	771	9,247	7,129,437 (大写：人民币柒佰壹拾贰万玖仟肆佰叁拾陆元整)
	2 层	2017 年 4 月 10 日	乌房产证天山区字第 2014345685 号	845	13,137	11,100,765 (大写：人民币壹仟壹佰壹拾万零柒佰陆拾伍元整)

**新疆国通房地产评估有限公司**

地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2888 号绿地中心 202 栋 709 室 电话（传真）：0991-8834067 邮编：830017

3层	2018年3月28日	乌房权证天山区字第2011405400号	914	12,073	11,034,722 (大写：人民币壹仟壹佰零叁万肆仟柒佰贰拾贰元整)
4层	2016年8月18日	乌房权证天山区字第2014393261号	914	9,447	8,634,558 (大写：人民币捌佰陆拾叁万肆仟伍佰伍拾捌元整)
5层	2018年3月28日	乌房权证天山区字第2011360200号	860.38	10,156	8,738,019 (大写：人民币捌佰柒拾叁万捌仟零壹拾玖元整)
6层	2017年4月11日	乌房权证天山区字第2011360199号	823.95	9,434	7,773,144 (大写：人民币柒佰柒拾柒万叁仟壹佰肆拾肆元整)
7层	2017年7月19日	乌房权证天山区字第2011360199号	959.67	9,222	885,0077 (大写：人民币捌佰捌拾伍万零柒拾柒元整)
8层	2016年4月13日	乌房权证天山区字第2011360182号	959.67	8,857	8,499,797 (大写：人民币捌佰肆拾玖万玖仟柒佰玖拾柒元整)
9层	2017年7月19日	乌房权证天山区字第2011360168号	959.67	8,876	8,518,031 (大写：人民币捌佰伍拾壹万捌仟零叁拾壹元整)
11层	2017年3月14日	乌房权证天山区字第2011405200号	952	8,487	8,079,624 (大写：人民币捌佰零柒万玖仟陆佰贰拾肆元整)
12层	2017年3月14日	乌房权证天山区字第2011405198号	956	8,487	8,113,572 (大写：人民币捌佰壹拾壹万叁仟伍佰柒拾贰元整)
13层	2017年3月14日	乌房权证天山区字第2011405197号	952	8,487	8,079,624 (大写：人民币捌佰零柒万玖仟陆佰贰拾肆元整)
14层	2017年7月11日	乌房权证天山区字第2011405196号	952	8,487	8,079,624 (大写：人民币捌佰零柒万玖仟陆佰贰拾肆元整)
15层	2016年4月13日	乌房权证天山区字第2011405195号	952	8,511	8,102,472 (大写：人民币捌佰壹拾万零贰仟肆佰柒拾贰元整)
16层	2018年3月1日	乌房权证天山区字第2011405194号	952	8,871	8,445,192 (大写：人民币捌佰肆拾肆万伍仟壹佰玖拾贰元整)
17层	2017年8月8日	乌房权证天山区字第2011405193号	952	8,668	8,251,936 (大写：人民币捌佰贰拾伍万壹仟玖佰叁拾陆元整)



**新疆国通房地产评估有限公司**

地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路2888号绿地中心202栋709室 电话（传真）：0991-8834067 邮编：830017

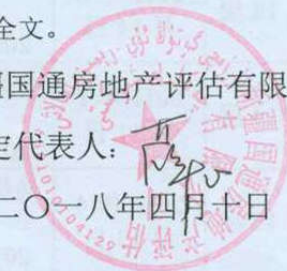
18层	2017年11月10日	乌房权证天山区字第2014380525号	952	8,757	8,336,664 (大写：人民币捌佰叁拾叁万陆仟陆佰陆拾肆元整)
19层	2017年5月10日	乌房权证天山区2011405191号	952	8,615	8,201,480 (大写：人民币捌佰贰拾万零壹仟肆佰捌拾元整)
20层	2017年5月10日	乌房权证天山区2011405190号	952	8,615	8,201,480 (大写：人民币捌佰贰拾万零壹仟肆佰捌拾元整)
21层	2016年12月21日	乌房权证天山区2011405189号	952	8,643	8,228,136 (大写：人民币捌佰贰拾贰万捌仟壹佰叁拾陆元整)
22层	2018年3月28日	乌房权证天山区2011405129号	952	9,166	8,726,032 (大写：人民币捌佰柒拾贰万陆仟零叁拾贰元整)
23层	2018年1月17日	乌房权证天山区2013489673号	400	9,064	3,625,600 (大写：人民币叁佰陆拾贰万伍仟陆佰元整)
24层	2018年1月17日	乌房权证天山区字第2013489674号	400	9,064	3,625,600 (大写：人民币叁佰陆拾贰万伍仟陆佰元整)
合计			22993	213,047,237 (大写：人民币贰亿壹仟叁佰零肆万柒仟贰佰叁拾柒元整)	

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。（4）本估价报告使用期限自2018年4月10日至2019年4月9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： 

二〇一八年四月十日



### 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）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、吴晓丹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	2018.4.10
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	2018.4.10.