

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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）、田睢（注册号 6520160009）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：乌鲁木齐市高新区长春南路 588 号苏杭明珠花园小区二期 2 栋 17 层 1 单元 1704 室住宅房地产；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，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；估价对象面积为 89.45 平方米；法定用途及实际用途均为住宅用房，土地使用权类型为国有建设用地出让用地；位于楼幢总层数 31 层的第 17 层；建筑结构为框架，房屋所有权人为孙光利。

价值时点：2018 年 04 月 25 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	
	房号	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
市场价值	苏杭明珠花园小区二期 2 栋 17 层 1 单元 1704 室	7,614	681,072
大写（人民币元）		陆拾捌万壹仟零柒拾贰元整	

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 5 月 22 日至 2019 年 5 月 21 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

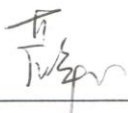
法定代表人：[Signature]

三〇一八年五月二十三日

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. 注册房地产估价师田睢于 2018 年 5 月 10 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		2018.5.23
田睢	中国注册房地产估价师 姓名 田睢 注册号 6520160009	田睢	2018.5.23