



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【（2017）新01执680号】案件中涉及的李根名下的位于伊宁市经济合作区上海路3511号七彩城商住小区商业楼122号、123号建筑面积为390.08 m²（其中：房屋序号1499237建筑面积为173.29 m²、房屋序号1499234建筑面积为216.79 m²并包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年05月31日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

项目名称	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总额（万元）
122号	173.29	10,077	175
123号	216.79		218
总计	390.08		393（取整至万元）

评估总价：人民币 393 万元

评估单价：人民币 10,077 元/平方米

大写金额：人民币叁佰玖拾叁万元整

提别提示：1、本估价报告自2018年06月22日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

二零一八年六月八日





注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、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。

我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、我们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，撰写本估价报告。

4、我公司房地产估价师于2018年05月31日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托方承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。



估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

项目名称	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总额 (万元)
122 号	173.29	10,077	175
123 号	216.79		218
总计	390.08		393 (取整至万元)

评估总价：人民币 393 万元

评估单价：人民币 10,077 元/平方米

大写金额：人民币叁佰玖拾叁万元整

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018 年 6 月 22 日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018 年 6 月 22 日

十二、实地查勘期

估价师于 2018 年 05 月 31 日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018 年 05 月 31 日至 2018 年 06 月 22 日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二零一八年六月二十二日