

## 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，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：新疆艾力狮尔商贸有限公司名下位于乌鲁木齐市天山区解放南路 460 号 1 栋-1 层 A1、A2、A7、A13、A14、A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、B24、B25、B26、B27、B28、B29、B31、C32、C33、C34、C35、D36、D37、D38、D42、D43、D44、D45、E48、E49、E50、E51、E52、G55、G56、G57、G58、H61、J62、J63、J64、J65、J66 共 47 套商服用房房地产；财产范围包括建筑物、对应的分摊土地使用权（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；估价对象合计总建筑面积为 347.63 平方米；法定用途为综合楼，实际用途为商铺；位于总层数 8 层的负 1 层；建筑结构为钢筋混凝土结构，房屋所有权人为新疆艾力狮尔商贸有限公司。

价值时点：2018 年 9 月 29 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

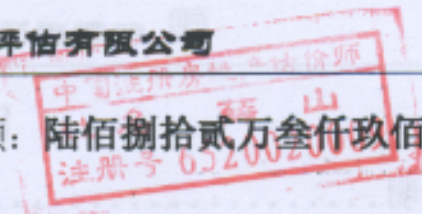
估价结果：见下表：

估价结果一览表

序号	权利人名称	座落	不动产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460 号 1 栋-1 层 A1	乌房权证天山区字第 2007331580 号	8.88	19630	174314
2	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460 号 1 栋-1 层 A2	乌房权证天山区字第 2007331578 号	8.59	19630	168622
3	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460 号 1 栋-1 层 A7	乌房权证天山区字第 2007331661 号	8.88	19630	174314
4	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460 号 1 栋-1 层 A13	乌房权证天山区字第 2007331651 号	6.75	19630	132503
5	新疆艾力狮尔	天山区解放南路	乌房权证天山区字	6.51	19630	127791

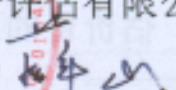
	商贸有限公司	460号1栋-1层A14	第2007331649号			
6	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层A15	乌房权证天山区字 第2007331647号	6.51	19630	127791
7	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层A16	乌房权证天山区字 第2007331645号	6.51	19630	127791
8	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层A17	乌房权证天山区字 第2014328037号	6.51	19630	127791
9	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层A18	乌房权证天山区字 第2007331643号	6.51	19630	127791
10	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层A19	乌房权证天山区字 第2007331637号	6.51	19630	127791
11	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层A20	乌房权证天山区字 第2007331635号	6.51	19630	127791
12	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层A21	乌房权证天山区字 第2007331634号	6.51	19630	127791
13	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层A22	乌房权证天山区字 第2007331633号	6.51	19630	127791
14	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层A23	乌房权证天山区字 第2007331632号	16.34	19630	320754
15	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层B24	乌房权证天山区字 第2007331631号	5.33	19630	104628
16	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层B25	乌房权证天山区字 第2007331630号	6.85	19630	134466
17	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层B26	乌房权证天山区字 第2007331629号	8.37	19630	164303
18	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层B27	乌房权证天山区字 第2007331627号	11.33	19630	222408
19	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层B28	乌房权证天山区字 第2014328035号	15	19630	294450
20	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层B29	乌房权证天山区字 第2014328034号	12.61	19630	247534
21	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层B31	乌房权证天山区字 第2014328033号	10.16	19630	199441
22	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层C32	乌房权证天山区字 第2007331622号	5.72	19630	112284
23	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层C33	乌房权证天山区字 第2007331621号	5.96	19630	116995
24	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层C34	乌房权证天山区字 第2007331619号	5.96	19630	116995
25	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层C35	乌房权证天山区字 第2007331618号	5.94	19630	116602
26	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路 460号1栋-1层D36	乌房权证天山区字 第2007331616号	5.68	19630	111498

27	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层D37	乌房权证天山区字第2007331615号	5.68	19630	111498
28	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层D38	乌房权证天山区字第2007331614号	6.39	19630	125436
29	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层D42	乌房权证天山区字第2007331611号	8.74	19630	171566
30	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层D43	乌房权证天山区字第2007331610号	8.74	19630	171566
31	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层D44	乌房权证天山区字第2007331609号	8.74	19630	171566
32	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层D45	乌房权证天山区字第2014328032号	9.12	19630	179026
33	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层E48	乌房权证天山区字第2014328031号	5.07	19630	99524
34	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层E49	乌房权证天山区字第2014328838号	3.39	19630	66546
35	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层E50	乌房权证天山区字第2014328030号	4.24	19630	83231
36	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层E51	乌房权证天山区字第2014328029号	3.39	19630	66546
37	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层E52	乌房权证天山区字第2014328038号	5.07	19630	99524
38	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层G55	乌房权证天山区字第2007331598号	7.18	19630	140943
39	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层G56	乌房权证天山区字第2007331597号	7.46	19630	146440
40	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层G57	乌房权证天山区字第2007331595号	7.46	19630	146440
41	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层G58	乌房权证天山区字第2007331594号	7.46	19630	146440
42	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层H61	乌房权证天山区字第2014328026号	10.5	19630	206115
43	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层J62	乌房权证天山区字第2014328028号	4.54	19630	89120
44	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层J63	乌房权证天山区字第2007331587号	7.72	19630	151544
45	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层J64	乌房权证天山区字第2007331585号	6.63	19630	130147
46	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层J65	乌房权证天山区字第2014328027号	7.78	19630	152721
47	新疆艾力狮尔商贸有限公司	天山区解放南路460号1栋-1层J66	乌房权证天山区字第2007331581号	5.39	19630	105806
<b>合计</b>				<b>347.63</b>		<b>6823975</b>



评估价值合计：**6823975** 元（大写金额：**陆佰捌拾贰万叁仟玖佰柒拾伍元整**）

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 11 月 5 日至 2019 年 11 月 4 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：  
二〇一八年十一月五日

## 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. 注册房地产估价师薛山于 2018 年 10 月 11 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	薛山	2018.11.5
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	2018.11.5