

## 致委托方函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

接受您的委托，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：乌鲁木齐市天山区人民路1号南门国际城D4栋8层804室、10层1004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，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益；估价对象804室、1004室建筑面积均为165.29平方米，法定用途及实际用途均为住宅用房；位于楼幢总层数18层的第8层及第10层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为齐斐。

价值时点：2018年9月6日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
房号		评估单价（元/㎡）	评估总价（元）
市场价值	乌鲁木齐市天山区人民路1号南门 国际城D4栋8层804室	8854	1463478
	乌鲁木齐市天山区人民路1号南门 国际城D4栋10层1004室	8784	1451907
	合计		2915385元
	大写（人民币元）		贰佰玖拾壹万伍仟叁佰捌拾伍元整

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）因工作所限，本次评估现场勘查未进入1004室内现场勘查，其估价结果不包含二次装修价值，估价对象804室已进行了室内现场勘查，其估价结果包含二次装修价值。（3）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（4）本估价结果不应作为价格实现的保证。（5）本估价报告使用期限自二〇一八年九月二十六日至二〇一九年九月二十五日。（6）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：薛山

二〇一八年九月二十六日


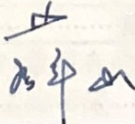

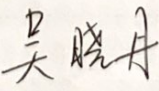




## 估价师声明

### 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. 注册房地产估价师吴晓丹于 2018 年 9 月 6 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 	6520020009		2018.9.26.
吴晓丹 	6520150007		2018.9.26.





估价原则，采用成本法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

804 室估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
804 室测算结果	总价(元)	1492734	1434056
	单价(元/m <sup>2</sup> )	9031	8676
804 室评估价值	总价(元)	1463478	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8854	

1004 室估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
1004 室测算结果	总价(元)	1482321	1421494
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8968	8600
1004 室评估价值	总价(元)	1451907	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8784	

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权（包含土地出让金）及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。





十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009	薛山	2018.9.26
吴晓丹	6520150007	吴晓丹	2018.9.26

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2018年9月6日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2018年8月29日至2018年9月29日，评估报告提交日期为2018年9月26日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在2018年9月26日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自二〇一八年九月二十六日至二〇一九年九月二十五日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司  
二〇一八年九月二十六日

