

致委托方函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

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：乌鲁木齐市新市区鲤鱼山北路 88 号金城华府商住小区 1 幢 2 单元 305 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）、二次装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象面积为 74.88 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 18 层的第 3 层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为于皓。

价值时点：2018 年 7 月 11 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	乌鲁木齐市新市区鲤鱼山北路 88 号金城华府商住小区 1 幢 2 单元 305 室	8274 元/m ²	619557 元
大写 (人民币元)		陆拾壹万玖仟伍佰伍拾柒元整	

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二〇一八年八月八日至二〇一九年八月七日。(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


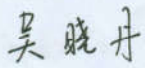
法定代表人：薛山

二〇一八年八月八日

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 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》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
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 7 月 27 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		2018.8.8
吴晓丹	6520150007		2018.8.8