

致委托方函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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：乌鲁木齐市米东区揽胜东街 538 号嘉珑园新村 1、2 综合楼 1、2 栋 20 层 2 单元 2004 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 118.7 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出让建设用地；位于楼幢总层数 25 层的第 20 层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为李艳秋。

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	乌鲁木齐市米东区揽胜东街 538 号嘉珑园新村 1、2 综合楼 1、2 栋 20 层 2 单元 2004 室	5336 元/m ²	633383 元
大写（人民币元）		陆拾叁万叁仟叁佰捌拾叁元整	

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一日至二〇一九年七月三十一日。（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
 电话：0991-8834067、6133139

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。

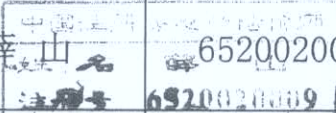
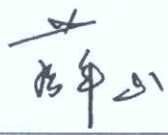
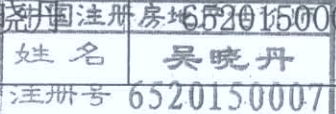
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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. 注册房地产估价师吴晓丹于 2018 年 7 月 30 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	吴晓丹	2018.8.8