



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【（2018）新01执681号】案件中涉及的博尔塔拉蒙古自治州泰源房地产开发有限责任公司名下的位于博乐市北京路华泰明珠酒店7-13层部分住宅建筑面积为2,775.50 m²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30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：

评估总价：人民币**961**万元

评估单价：人民币**3461**元/平方米

大写金额：人民币玖佰陆拾壹万元整（取整万元）

序号	幢号	房号	面积	评估单价	评估总额
1	1幢	1-701	74.53	3296.5	245,688.15
2	1幢	1-801	74.53	3331.2	248,274.34
3	1幢	1-803	128.22	3331.2	427,126.46
4	1幢	1-901	74.53	3365.9	250,860.53
5	1幢	1-1001	74.53	3400.6	253,446.72
6	1幢	1-1101	74.53	3400.6	253,446.72
7	1幢	1-1103	128.22	3400.6	436,024.93
8	1幢	1-1201	74.53	3435.3	256,032.91
9	1幢	1-1301	74.53	3470	258,619.10
10	1幢	1-1302	82.68	3470	286,899.60
11	1幢	1-1501	74.53	3574.1	266,377.67
12	1幢	1-1502	82.68	3574.1	295,506.59
13	1幢	1-1701	74.53	3608.8	268,963.86
14	1幢	1-1702	82.68	3608.8	298,375.58
15	1幢	1-1801	74.53	3643.5	271,550.06
16	1幢	1-1901	74.53	3678.2	274,136.25
17	1幢	1-1902	82.68	3678.2	304113.58



18	1 幢	1-2001	74.53	3712.9	276,722.44
19	1 幢	1-2002	82.68	3712.9	306,982.57
20	1 幢	1-2101	74.53	3747.6	279,308.63
21	2 幢	2-703	103.83	3261.8	338,672.69
22	2 幢	2-801	128.22	3296.5	422,677.23
23	2 幢	2-803	103.83	3296.5	342,275.60
24	2 幢	2-1003	103.83	3365.9	349,481.40
25	2 幢	2-1101	128.22	3400.6	436,024.93
26	2 幢	2-1103	103.82	3400.6	353,050.29
27	2 幢	2-1201	128.83	3435.3	442,569.70
28	2 幢	2-1203	103.83	3435.3	356,687.20
29	2 幢	2-1301	128.22	3470	444,923.40
30	2 幢	2-1303	103.83	3470	360,290.10
总计			2775.5		9,605,109.21

提别提示：1、本估价报告自 2018 年 07 月 12 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

二零一八年七月十二日





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30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。

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7月 12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7月 12日