

一、致估价委托方函

乌鲁木齐市中级人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

(一) 估价对象

此次贵单位委托评估的估价对象是位于乌鲁木齐市南湖家乐福超市1栋3层A区A102、103、104，米东区米东中路西一巷1号8栋1层、2至5层，米东区碱沟西路576号26栋1至2层1单元102，米东区皇渠路858号2栋1层08、2层4单元202、2层4单元201共计8宗涉案房地产（以下简称估价对象），房屋为钢筋混凝土或混合结构，用途商业服务或住宅，建筑面积合计为1477.05平方米。

(二) 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

(三) 价值时点

估价时点2018年10月8日，作为取价依据。

(四) 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况，谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(五) 估价方法

采用收益法、比较法作为基本方法确定房地产价值。

(六) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，估价对象房地产在2018年10月8日的市场价值为人民币9330857元，大写：人民币玖佰叁拾叁万零捌佰伍拾柒元整，单位价格详见评估明细表（表1）。

(七) 特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年十一月十五日



表 1 估价对象评估明细表

序号	不动产查询编号	不动产证号	不动产坐落	权利人名称	规划用途	建筑年代(年)	房屋结构	建筑面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(元)
房地产 1	20182938 38	2007011683	水磨沟区南湖路178号家乐福国际超市1栋3层A区A102	蒋召清	商业服务	2004	钢筋混凝土	6.71	27589	185122
房地产 2	20182938 38	2007011684	水磨沟区南湖路178号家乐福国际超市1栋3层A区A103	蒋召清	商业服务	2004	钢筋混凝土	6.71	27589	185122
房地产 3	20182938 38	2007011685	水磨沟区南湖路178号家乐福国际超市1栋3层A区A104	蒋召清	商业服务	2004	钢筋混凝土	6.71	27589	185122
房地产 4	20182938 38	乌房权证米东区字第2013453641号	米东区米东中路西一巷1号8栋1层	蒋召清	商业服务	----	混合	168.35	12995	2187708
	20182938 38		米东区米东中路西一巷1号8栋2至5层	蒋召清	住宅	----	混合	769.56	4593	3534589
房地产 5	20182938 38	乌房权证米东区字第2013465998号	米东区碱沟西路576号26栋1至2层1单元102	李萍	住宅	----	混合	238.4	5716	1362694
房地产 6	20182938 38	乌房权证米东区字第2013461761号	米东区皇渠路858号2栋1层08	李萍	商业服务	2003	混合	85.23	11151	950400
房地产 7	20182938 38	乌房权证米东区字第2013461764号	米东区皇渠路858号2栋2层4单元201	李萍	住宅	2003	混合	97.69	3788	370050
房地产 8	20182938 38	乌房权证米东区字第2013461762号	米东区皇渠路858号2栋2层4单元202	李萍	住宅	2003	混合	97.69	3788	370050
合计								1477.05		9330857

备注：①本报告中1个房产证计为1宗房地产。②根据当事人提供的土地证和估价人员实地查勘，委托书中位于米东区乌奇公路北的280.11平方米土地使用权是上述房地产4占用的土地，根据房地合一原则，上表中房地产4的房地产总价中已包含了土地价值，故不予单独罗列位于米东区乌奇公路北的280.11平方米土地使用的价值。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一八年十一月十五日

二、估价师声明

鉴证性估价报告的估价师声明应严格按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)规定撰写,不得随意添加或删减。我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章(注册号:6520040066)、杨和江(注册号:6520150011)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按照《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)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、注册房地产估价师杨和江(注册号:6520150011)、罗炳章(注册号:6520040066)已于二〇一八年九月二十八日至二〇一八年十月八日对估价对象进行了必要的实地勘察,估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2018年11月15日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2018年11月15日