

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方委托，本公司对新疆福宁房地产开发有限公司博乐分公司位于博乐市建国路8号第五师86团福宁商贸城8#楼一层、二层共计30套商铺的市场价值进行了评估。估价对象预测建筑面积3147.91平方米，其中8#楼一层101商铺预测建筑面积为71.71平方米、8#楼一层102商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层103商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层106商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层107商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层108商铺预测建筑面积为71.42平方米、8#楼一层110商铺现状为消防通道、8#楼一层111商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层113商铺预测建筑面积为71.42平方米、8#楼一层114商铺预测建筑面积为53.35平方米、8#楼一层121商铺预测建筑面积为71.71平方米、8#楼一层122商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层123商铺预测建筑面积为57.04平方米、8#楼一层124商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层125商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层126商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层131商铺预测建筑面积为54.75平方米、8#楼一层132商铺预测建筑面积为53.35平方米、8#楼一层133商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层134商铺现状为消防通道、8#楼一层135商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层136商铺预测建筑面积为54.72平方米、8#楼一层138商铺预测建筑面积为57.45平方米、8#楼一层139商铺预测建筑面积为53.35平方米、8#楼一层142商铺预测建筑面积为54.72

平方米、8#楼一层 143 商铺预测建筑面积为 54.72 平方米、8#楼一层 147 商铺预测建筑面积为 53.35 平方米、8#楼二层 201 商铺预测建筑面积为 402.35 平方米、8#楼二层 202 商铺预测建筑面积为 218.87 平方米、8#楼二层 203 商铺预测建筑面积为 218.87 平方米、8#楼二层 204 商铺预测建筑面积为 381.88 平方米、8#楼二层 205 商铺预测建筑面积为 488.26 平方米价；价值时点为 2016 年 6 月 15 日，估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；价值类型为房地产公开市场价值。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用成本法和收益法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为 1191.68 万元（大写金额：人民币壹仟壹佰玖拾壹万陆仟捌佰元整），平均评估单价 3786 元/平方米。详见估价结果明细表

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；估价的详细结果、过程及相关说明，详见《估价结果》、《估价技术报告》。

估价结果明细表

序号	估价对象	评估单价 元/平方米	建筑面积 平方米	评估总价 万元	
1	8#楼1层101	4238	71.71	30.39	✓
2	8#楼1层102	4307	54.72	23.57	✓
3	8#楼1层103	4307	54.72	23.57	✓
4	8#楼1层106	4307	54.72	23.57	
5	8#楼1层107	4307	54.72	23.57	
6	8#楼1层108	4238	71.42	30.27	✓
7	8#楼1层111	4307	54.72	23.57	
8	8#楼1层113	4238	71.42	30.27	✓
9	8#楼1层114	4307	53.35	22.98	
10	8#楼1层121	4340	71.71	31.12	
11	8#楼1层122	4307	54.72	23.57	
12	8#楼1层123	4307	57.04	24.57	
13	8#楼1层124	4307	54.72	23.57	✓
14	8#楼1层125	4307	54.72	23.57	✓
15	8#楼1层126	4307	54.72	23.57	✓
16	8#楼1层131	4307	57.45	24.74	✓
17	8#楼1层132	4307	53.35	22.98	✓
18	8#楼1层133	4307	54.72	23.57	✓
19	8#楼1层135	4307	54.72	23.57	✓
20	8#楼1层136	4307	54.72	23.57	✓
21	8#楼1层138	4307	57.45	24.74	✓
22	8#楼1层139	4307	53.35	22.98	
23	8#楼1层142	4307	54.72	23.57	
24	8#楼1层143	4307	54.72	23.57	
25	8#楼1层147	4448	53.35	23.73	
26	8#楼2层201	3335	402.35	134.18	✓
27	8#楼2层202	3394	218.87	74.28	✓

新疆正阳房地产评估测绘有限公司
房地产司法鉴定评估报告

28	8#楼 2 层 203	3394	218.87	74.28	✓
29	8#楼 2 层 204	3335	381.88	127.36	✓
30	8#楼 2 层 205	3335	488.26	162.83	✓
	合计		3147.91	1191.68	

新疆正阳房地产评估测绘有限公司

法人（签字、签章）

2016年6月25日

