

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司(以下简称“本公司”)接受贵院的委托，根据贵院(2017)新0104执610号《鉴定委托书》，鉴定涉案房地产的市场价值为法院拍卖提供参考依据这一估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，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》，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

(一) 估价目的：鉴定涉案房地产在价值时点2017年5月24日的市场价值，为法院拍卖提供价值参考依据。

(二) 估价对象：委估对象产权人为孙胜利，位于青格达湖乡房产和土地使用权。本次委估对象位于第1层，规划用途为办公室，实际用途为办公室。本次评估对象位于青格达湖乡建筑面积为776.45平方米的房屋所有权及房产所在宗地土地使用权面积为10746.10平方米国有工业用地土地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。估价对象基本状况见下表： 表(1-1)

序号	项目名称	产权证号	建筑结构	所在楼层	产权来源	用途或土地使用权性质	建筑面积或土地使用权面积(m ²)
1	青格达湖乡房产	乌县房权2012字第0008401号	砖混	第1层	自建	办公室	776.45
2	青格达湖乡国有土地使用权	乌县国用(2012)第00000074号				出让级外工业用地	10746.10

(三) 价值时点：2017年5月24日。

(四) 价值类型：市场价值。

(五) 估价方法：房产采用成本法；土地使用权采用基准地价法和成本法。

(六) 估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素

的基础上,最终确定估价对象在价值时点 2017 年 5 月 24 日的房地产市场价值为人民币 439.99 万元,大写人民币肆佰叁拾玖万玖仟玖佰元整。评估结果详见下表:

评估结果汇总表

序号	项目名称	产权证号	建筑结构	所在楼层	建筑面积或土地使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	青格达湖乡	乌县房权 2012 字第 0008401 号	砖混	第 1 层	776.45	587.40	45.61
2	青格达湖乡国有土地使用权	乌县国用 (2012) 第 00000074 号			10746.10	367.00	394.38
3	房地产合计						439.99

欲了解估价项目的全面情况,请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本次估价的假设和限制条件

法定代表人签章:



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2017 年 7 月 6 日

