

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

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(2015)乌中执字第 679 号《鉴定委托书》，鉴定涉案房产的市场价值为法院判案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：鉴定涉案房产在价值时点 2016 年 6 月 29 日的市场价值，为法院判案提供价值参考依据。

(二) 估价对象：委估对象产权人为乌鲁木齐市立华雄丰种植农民专业合作社，位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 1 栋负 1 至第 3 层、2 栋第 1 至 3 层。本次委估对象位于负 1 层至第 3 层，规划用途为仓储，实际用途为冷库和加工车间。本次评估对象位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 1 栋负 1 至第 3 层、2 栋第 1 至 3 层建筑面积合计为 20315.33 平方米的房屋所有权，包含房屋内部的冷藏冷冻设备，不包含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：

序号	项目名称	产权证号	建筑结构	修建年代(年)	所在楼层	室内层高(米)	建筑面积(m ²)
1	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 1 栋-1 层 1	乌房权证米东区字第 2013453516 号	钢混	2013	负 1 层	4.70	4524.41
2	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 1 栋 1 层 1	乌房权证米东区字第 2013453534 号	钢混	2013	第 1 层	5.50	4570.92
3	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 1 栋 2 层 1	乌房权证米东区字第 2013453534 号	钢混	2013	第 2 层	5.50	4570.92
4	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 1 栋 3 层 1	乌房权证米东区字第 2013453534 号	钢混	2013	第 3 层	5.50	4570.92
5	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 2 栋 1 层 1	乌房权证米东区字第 2013453517 号	钢混	2013	第 1 层	4.60	692.72
6	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 2 栋 2 层 1	乌房权证米东区字第 2013453517 号	钢混	2013	第 2 层	4.60	692.72
7	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 2 栋 3 层 1	乌房权证米东区字第 2013453517 号	钢混	2013	第 3 层	4.60	692.72
8	合计						20315.33

(三) 价值时点：2016 年 6 月 29 日。

(四) 价值类型：市场价值。

(五) 估价方法：采用成本法；

(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 2016 年 6 月 29 日的房产市场价值为人民币 2127.35 万元，大写人民币贰仟壹佰贰拾柒万叁仟伍佰元整。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 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 1 栋-1 层 1	乌房权证米东区字第 2013453516 号	钢混	负 1 层	4524.41	1099.00	497.23
2	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 1 栋 1 层 1	乌房权证米东区字第 2013453534 号	钢混	第 1 层	4570.92	1208.00	552.17
3	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 1 栋 2 层 1	乌房权证米东区字第 2013453534 号	钢混	第 2 层	4570.92	970.00	443.38
4	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 1 栋 3 层 1	乌房权证米东区字第 2013453534 号	钢混	第 3 层	4570.92	970.00	443.38
5	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 2 栋 1 层 1	乌房权证米东区字第 2013453517 号	钢混	第 1 层	692.72	920.00	63.73
6	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 2 栋 2 层 1	乌房权证米东区字第 2013453517 号	钢混	第 2 层	692.72	920.00	63.73
7	乌鲁木齐市米东区古牧地镇下沙河村 2 栋 3 层 1	乌房权证米东区字第 2013453517 号	钢混	第 3 层	692.72	920.00	63.73
8	合计				20315.33		2127.35

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

2016 年 12 月 19 日



二、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：

(一) 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。

(二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三) 我们与本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。

(四) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(五) 我们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》形成意见和结论，撰写本估价报告。

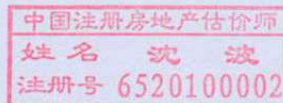
(六) 本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、罗云于 2016 年 7 月 14 日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

(七) 没有人对本报告提供重要专业帮助。

(八) 本报告依据了委托人及本案当事人提供的相关资料，委托人及本案当事人对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

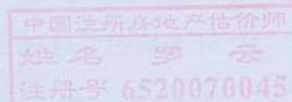
本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002



沈波 2016.12.19

中国注册房地产估价师：罗云 注册号：6520070045



罗云 2016.12.19

13