

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

接受贵院（2017）新01执86号《鉴定委托书》的委托，新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司（以下简称“本公司”），依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》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》GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，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的市场价值，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属于新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司所有，位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处稻香北路东侧紫荆豪庭小区01幢2层203室，其所在建筑物为一栋钢筋混凝土结构19层底商住宅楼，本次估价对象位于01幢2层203室，实际用途为商业。本次评估对象范围为建筑面积892.87平方米的不动产权，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：

建筑物名称	实际用途	权证号	房屋性质	房产状态	登记时间	建筑面积(m <sup>2</sup> )
新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处稻香北路东侧紫荆豪庭小区01幢2层203室	商业	00056217	存量房产	当前手	2011-05-11	892.87
建筑面积合计						892.87

（三）价值时点：2018年7月25日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（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 2018 年 7 月 25 日的房地产市场总价值为人民币 785.28 万元，大写人民币柒佰捌拾伍万贰仟捌佰元整，评估结果详见下表：

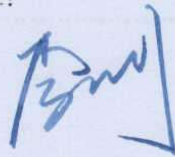
评估结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 2 层 203 室	00056217	钢混	第 2 层	892.87	8795.00	785.28
2	合计				892.87		785.28

以上内容摘自估价对象房地产鉴定估价报告书，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

2018 年 09 月 03 日



### 三、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

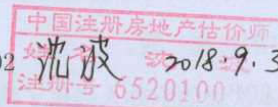
（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、李刚于2018年08月07日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了案件当事人（申请人）及承办人提供的相关资料，案件当事人（申请人）及承办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。

（九）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



中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077

