

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

接受贵院（2018）新01执266号《评估委托书》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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元第2层至25层中的40套房地产，其所在建筑物为一栋钢筋混凝土结构25层住宅楼，本次估价对象紫荆公馆2栋1单元第2层至25层中的40套房地产，规划用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估对象范围为建筑面积9099.97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：

序号	建筑物名称	所在楼层	预售许可证号	建筑面积（㎡）
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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元201室	第2层	乌房预售字2013000009号	264.55
2	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元202室	第2层	乌房预售字2013000009号	187.72
3	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元301室	第3层	乌房预售字2013000009号	264.55
4	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元302室	第3层	乌房预售字2013000009号	187.72
5	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元401室	第4层	乌房预售字2013000009号	264.55
6	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元402室	第4层	乌房预售字2013000009号	187.72
7	新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市	第5层	乌房预售字	266.55

	米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 501 室		2013000009 号	
8	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 502 室	第 5 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
9	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 601 室	第 6 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
10	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 602 室	第 6 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
11	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 701 室	第 7 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
12	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 702 室	第 7 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
13	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 801 室	第 8 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
14	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 802 室	第 8 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
15	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 901 室	第 9 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
16	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 902 室	第 9 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
17	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1002 室	第 10 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
18	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1101 室	第 11 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
19	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1102 室	第 11 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
20	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1301 室	第 13 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
21	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1302 室	第 13 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
22	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1501 室	第 15 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
23	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1502 室	第 15 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
24	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1601 室	第 16 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
25	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1602 室	第 16 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
26	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1801 室	第 18 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
27	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1802 室	第 18 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
28	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1901 室	第 19 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
29	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 1902 室	第 19 层	乌房预售字 2013000009 号	188.93
30	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 2 栋 1 单元 2001 室	第 20 层	乌房预售字 2013000009 号	266.55
31	新疆鄂尔多斯森海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市	第 21 层	乌房预售字	266.55

	米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2101室		2013000009号	
32	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2102室	第21层	乌房预售字2013000009号	188.93
33	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2201室	第22层	乌房预售字2013000009号	266.55
34	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2202室	第22层	乌房预售字2013000009号	188.93
35	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2301室	第23层	乌房预售字2013000009号	266.55
36	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2302室	第23层	乌房预售字2013000009号	188.93
37	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2401室	第24层	乌房预售字2013000009号	266.55
38	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2402室	第24层	乌房预售字2013000009号	188.93
39	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2501室	第25层	乌房预售字2013000009号	266.55
40	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2502室	第25层	乌房预售字2013000009号	188.93
41	建筑物面积合计			9099.97

(三) 价值时点: 2018年5月23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5月23日的房地产市场总价值为人民币4235.11万元, 大写人民币肆仟贰佰叁拾伍万壹仟壹佰元整, 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	所在楼层	预售许可证号	建筑面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产评估价值(万元)
1	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元201室	第2层	乌房预售字2013000009号	264.55	4342.00	114.87
2	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元202室	第2层	乌房预售字2013000009号	187.72	4342.00	81.51
3	新疆鄂尔多斯嘉海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元203室	第3层	乌房预售字2013000009号	264.55	4366.00	115.50

栋1单元301室						
4	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元302室	第3层	乌房预许字2013000009号	187.72	4437.00	83.29
5	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元401室	第4层	乌房预许字2013000009号	264.55	4429.00	117.17
6	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元402室	第4层	乌房预许字2013000009号	187.72	4429.00	83.14
7	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元501室	第5层	乌房预许字2013000009号	266.55	4515.00	120.35
8	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元502室	第5层	乌房预许字2013000009号	188.93	4532.00	85.62
9	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元601室	第6层	乌房预许字2013000009号	266.55	4548.00	121.23
10	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元602室	第6层	乌房预许字2013000009号	188.93	4548.00	85.93
11	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元701室	第7层	乌房预许字2013000009号	266.55	4580.00	122.08
12	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元702室	第7层	乌房预许字2013000009号	188.93	4580.00	86.53
13	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元801室	第8层	乌房预许字2013000009号	266.55	4762.00	126.93
14	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元802室	第8层	乌房预许字2013000009号	188.93	4762.00	89.97
15	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元901室	第9层	乌房预许字2013000009号	266.55	4778.00	127.36
16	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元902室	第9层	乌房预许字2013000009号	188.93	4743.00	89.61
17	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1002室	第10层	乌房预许字2013000009号	188.93	4756.00	89.86
18	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1101室	第11层	乌房预许字2013000009号	266.55	5008.00	133.49
19	新疆鄂尔多斯泽海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1102室	第11层	乌房预许字2013000009号	188.93	5008.00	94.62

20	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1301室	第13层	乌房预许字2013000009号	266.55	5025.00	133.94
21	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1302室	第13层	乌房预许字2013000009号	188.93	5077.00	95.92
22	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1501室	第15层	乌房预许字2013000009号	266.55	4960.00	132.21
23	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1502室	第15层	乌房预许字2013000009号	188.93	4909.00	92.75
24	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1601室	第16层	乌房预许字2013000009号	266.55	4929.00	131.38
25	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1602室	第16层	乌房预许字2013000009号	188.93	4878.00	92.16
26	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1801室	第18层	乌房预许字2013000009号	266.55	4750.00	126.61
27	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1802室	第18层	乌房预许字2013000009号	188.93	4750.00	89.74
28	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1901室	第19层	乌房预许字2013000009号	266.55	4769.00	127.12
29	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元1902室	第19层	乌房预许字2013000009号	188.93	4719.00	89.16
30	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2001室	第20层	乌房预许字2013000009号	266.55	4692.00	125.07
31	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2101室	第21层	乌房预许字2013000009号	266.55	4674.00	124.59
32	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2102室	第21层	乌房预许字2013000009号	188.93	4674.00	88.31
33	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2201室	第22层	乌房预许字2013000009号	266.55	4644.00	123.79
34	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2202室	第22层	乌房预许字2013000009号	188.93	4644.00	87.74
35	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2301室	第23层	乌房预许字2013000009号	266.55	4536.00	120.91
36	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龙河南路485号紫荆公馆2栋1单元2302室	第23层	乌房预许字2013000009号	188.93	4536.00	85.70

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06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)提供的相关资料，案件当事人(申请人)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



沈波 2018.8.27

中国注册房地产估价师：李刚 注册号：6520040077



李刚 2018.8.27