

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执恢20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：委估对象属巴州鑫都房地产开发有限公司所有，位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”，其所在建筑物为一栋钢筋混凝土结构地下1层、地上17层底商住宅楼，修建年代2013年，共3个单元，本次估价对象位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋负一层地下室、1栋1至3层大厅及1号楼20套住宅。本次评估对象范围为建筑面积7385.35平方米（其中商铺面积5187.45平方米，住宅面积2197.90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 | 幢号 | 所在房号 | 房屋结构 | 预售许可证号 | 建筑面积（m ² ） |
|----|---|----|------|------|----------------|-----------------------|
| 1 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋负一层地下室 | 1 | -1 | 框剪 | 新建预售字（2013）20号 | 1,375.39 |
| 2 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋一层大厅 | 1 | 1 | 框剪 | 新建预售字（2013）20号 | 407.46 |
| 3 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋二层 | 1 | 2 | 框剪 | 新建预售字（2013）20号 | 1716.29 |
| 4 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋三层地下室 | 1 | 3 | 框剪 | 新建预售字（2013）20号 | 1688.31 |
| 5 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋五层 | 1 | 503 | 框剪 | 新建预售字（2013）20号 | 109.63 |
| 6 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋六层 | 1 | 603 | 框剪 | 新建预售字（2013）20号 | 109.63 |
| 7 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋七层 | 1 | 703 | 框剪 | 新建预售字（2013）20号 | 109.63 |

| | | | | | | |
|----|--|---|------|----|----------------|----------|
| 8 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋八层 | 1 | 803 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 109.63 |
| 9 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋九层 | 1 | 903 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 109.63 |
| 10 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十层 | 1 | 1003 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 109.63 |
| 11 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥十一层 | 1 | 1103 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 109.63 |
| 12 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十二层 | 1 | 1203 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 109.63 |
| 13 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十三层 | 1 | 1303 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 109.63 |
| 14 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十四层 | 1 | 1403 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 109.63 |
| 15 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋五层 | 1 | 501 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 |
| 16 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋六层 | 1 | 601 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 |
| 17 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋七层 | 1 | 701 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 |
| 18 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋八层 | 1 | 801 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 |
| 19 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋九层 | 1 | 901 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 |
| 20 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十层 | 1 | 1001 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 |
| 21 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥十一层 | 1 | 1101 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 |
| 22 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十二层 | 1 | 1201 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 |
| 23 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十三层 | 1 | 1301 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 |
| 24 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十四层 | 1 | 1401 | 框剪 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 |
| 25 | 建筑物面积合计 | | | | | 7,385.35 |

(三) 价值时点: 2018年5月30日。

(四) 价值类型: 市场价值。

(五) 估价方法: 假设开发法。

(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30日的房地产市场总价值为人民币2525.92万元, 大写人民币贰仟伍佰贰拾伍万玖仟贰佰元整, 评估结果详见下表:

估价结果汇总表

币种：人民币

| 序号 | 建筑物名称 | 幢号 | 所在房号 | 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 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋负一层地下室 | 1 | -1 | 新建预售字(2013)20号 | 1,375.39 | 2634.00 | 362.28 |
| 2 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋一层大厅 | 1 | 1 | 新建预售字(2013)20号 | 407.46 | 9801.00 | 399.35 |
| 3 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋二层 | 1 | 2 | 新建预售字(2013)20号 | 1716.29 | 4701.00 | 806.83 |
| 4 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋三层 | 1 | 3 | 新建预售字(2013)20号 | 1688.31 | 3529.00 | 595.80 |
| 5 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋五层 | 1 | 503 | 新建预售字(2013)20号 | 109.63 | 1589.00 | 17.42 |
| 6 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋六层 | 1 | 603 | 新建预售字(2013)20号 | 109.63 | 1589.00 | 17.42 |
| 7 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋七层 | 1 | 703 | 新建预售字(2013)20号 | 109.63 | 1589.00 | 17.42 |
| 8 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋八层 | 1 | 803 | 新建预售字(2013)20号 | 109.63 | 1722.00 | 18.88 |
| 9 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋九层 | 1 | 903 | 新建预售字(2013)20号 | 109.63 | 1722.00 | 18.88 |
| 10 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十层 | 1 | 1003 | 新建预售字(2013)20号 | 109.63 | 1617.00 | 17.73 |
| 11 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县十一层 | 1 | 1103 | 新建预售字(2013)20号 | 109.63 | 1617.00 | 17.73 |
| 12 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十二层 | 1 | 1203 | 新建预售字(2013)20号 | 109.63 | 1617.00 | 17.73 |
| 13 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十三层 | 1 | 1303 | 新建预售字(2013)20号 | 109.63 | 1697.00 | 18.60 |
| 14 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十四层 | 1 | 1403 | 新建预售字(2013)20号 | 109.63 | 1697.00 | 18.60 |
| 15 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋五层 | 1 | 501 | 新建预售字(2013)20号 | 110.16 | 1589.00 | 17.50 |
| 16 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋六层 | 1 | 601 | 新建预售字(2013)20号 | 110.16 | 1589.00 | 17.50 |
| 17 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋七层 | 1 | 701 | 新建预售字(2013)20号 | 110.16 | 1589.00 | 17.50 |
| 18 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋八层 | 1 | 801 | 新建预售字(2013)20号 | 110.16 | 1722.00 | 18.97 |
| 19 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋九层 | 1 | 901 | 新建预售字(2013)20号 | 110.16 | 1722.00 | 18.97 |
| 20 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十层 | 1 | 1001 | 新建预售字(2013)20号 | 110.16 | 1617.00 | 17.81 |
| 21 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县十一层 | 1 | 1101 | 新建预售字(2013)20号 | 110.16 | 1617.00 | 17.81 |
| 22 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十二层 | 1 | 1201 | 新建预售字(2013)20号 | 110.16 | 1617.00 | 17.81 |
| 23 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耆县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十三层 | 1 | 1301 | 新建预售字(2013)20号 | 110.16 | 1697.00 | 18.69 |

| | | | | | | | |
|----|--|---|------|----------------|----------|---------|----------|
| 24 | 巴州鑫都房地产开发有限公司位于巴州焉耇县新桥东路“汇鑫佳苑小区”1号楼商铺1栋十四层 | 1 | 1401 | 新建预许字(2013)20号 | 110.16 | 1697.00 | 18.69 |
| 25 | 合计 | | | | 7,385.35 | | 2,525.92 |

以上内容摘自估价对象房地产司法鉴定估价报告书，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8月17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。

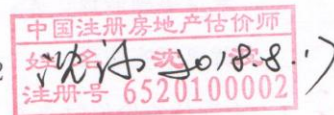
（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、李刚于2018年6月28日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（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（原告）提供的相关资料，案件当事人（原告）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

