

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 55 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，为法院拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属新疆福地园房地产开发有限责任公司所有，位于乌鲁木齐市米东区红光山 18 号观山居居住小区 7 栋 03 号、05 号、06 号、07 号住宅底商，其所在建筑物为一栋钢混结构底商住宅楼，建成于 2014 年，南北朝向，规划用途为商业，实际用途为商业。本次评估对象范围为建筑面积合计为 404.65 平方米的房屋所有权及土地使用权，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：

建筑物名称	坐落	用途		商品房预售许可证号	建成年份	结构	建筑面积 (m ²)
		规划	实际				
新疆福地园房地产开发有限责任公司位于乌鲁木齐市米东区红光山 18 号观山居居住小区 7 栋 03 号、05 号、06 号、07 号住宅底商	乌鲁木齐市米东区红光山 18 号观山居居住小区 7 栋 03 号商业	商业	商业	乌房预许字 2013000998 号	2014 年	钢混	84.79
	乌鲁木齐市米东区红光山 18 号观山居居住小区 7 栋 05 号商业	商业	商业		2014 年	钢混	125.74
	乌鲁木齐市米东区红光山 18 号观山居居住小区 7 栋 06 号商业	商业	商业		2014 年	钢混	84.79
	乌鲁木齐市米东区红光山 18 号观山居居住小区 7 栋 07 号商业	商业	商业		2014 年	钢混	109.33
合计							404.65

(三) 价值时点: 2018年1月31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1月31日的房地产市场总价值为人民币933.08万元, 大写人民币玖佰叁拾叁万零捌佰元整, 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	商品房预售许可证号	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	新疆福地园房地产开发有限责任公司位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区7栋03号商业	乌房预许字 2013000998号	钢混	第1层	84.79	23059.00	195.52
2	新疆福地园房地产开发有限责任公司位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区7栋05号商业		钢混	第1层	125.74	23059.00	289.94
3	新疆福地园房地产开发有限责任公司位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区7栋06号商业		钢混	第1层	84.79	23059.00	195.52
4	新疆福地园房地产开发有限责任公司位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区7栋07号商业		钢混	第1层	109.33	23059.00	252.10
5	合计					404.65	

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4月11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。

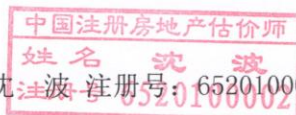
（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、李刚于 2018 年 3 月 23 日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了案件委托方提供的相关资料，案件委托方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。

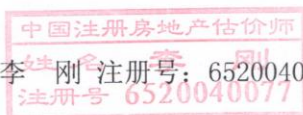
（九）本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002



沈波 2018.4.11

中国注册房地产估价师：李刚 注册号：6520040077



李刚 2018.4.11