

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

接受贵院（2018）新 0105 执 4 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：委估对象属新疆经惠伦房地产开发有限公司所有，位于克拉玛依市克拉玛依区胜利路甲 44-4 号，其所在建筑物为一栋钢筋混凝土结构 6 层底商商业楼，修建年代 2006 年，本次估价对象位于克拉玛依市克拉玛依区胜利路甲 44-4 号，规划用途为商铺，实际用途为商铺。本次评估对象范围为建筑面积 534.12 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	用途		权证号	房屋性质	登记时间	建筑面积 (m ²)
	规划	实际				
新疆经惠伦房地产开发有限公司位于克拉玛依市克拉玛依区胜利路甲 44-4 号商铺	商铺	商铺	00212297	市场化商品房	2016-03-21	534.12

（三）价值时点：2018 年 4 月 18 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 4 月 18 日的房地产市场总价值为人民币 531.29 万元，大写人民币伍佰叁拾壹万贰仟玖佰元整，评估结果详见下表：

至价值时点房屋产权明晰，来源合法，无权利纠纷。存在司法限制、查封等使用管制及其他特殊权利受限情况（查封法院：高级人民法院，查封文号（2005）新民一初字第16-1号，查封时间：2012年04月19日，查封期限：2012年04月19日至2013年04月18日是否解封：是。查封法院：新疆维吾尔自治区高级人民法院，查封文号：（2005）新民一初字第16-1号，查封时间2015年04月18日，查封期限：2015年04月18日至无期，是否解封：否）。

3、建筑物基本状况

估价对象坐落于克拉玛依市克拉玛依区胜利路甲44-4号，其所在建筑物为一栋钢筋混凝土结构地上6层底商商业楼，建成于2006年，建筑物外墙刷浅黄色和灰色涂料，楼宇内设有单跑楼梯、水泥台阶，楼道墙面刷白色涂料。估价对象室内装修状况：室内白色瓷砖，墙面刷乳胶漆。安装铝合金玻璃门，造型柱，部分石膏吊顶，房间安玻璃窗。至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、消防、通风、通气等设施设备齐全，运行正常（目前出租为4S店，店名鈇通汽车），建筑物整体维护及保养状况良好，系完好房。委对象室内布局合理、装饰装修较新，适合经营。

（五）价值时点

本次价值时点根据估价委托人《鉴定委托书》出具之日2018年4月18日作为本次评估对象的价值时点。

（六）价值类型

本次评估估价对象价值类型为房地产市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2018年4月18日所具有的客观合理价值。

（七）估价原则

我们估价时遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则上，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要

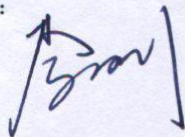
估价结果汇总表

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 ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(万元)
1	新疆经惠伦房地产开发有限公司位于克拉玛依市克拉玛依区胜利路甲44-4号商铺	00212297	钢混	第1层	534.12	9947.00	531.29
2	合计				534.12		531.29

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6月4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、罗云于2018年4月27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（申请执行人）提供的相关资料，案件当事人（申请执行人）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 2018.6.4

中国注册房地产估价师：罗 云 注册号：6520060045



罗云 2018.6.4