

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

接受贵院（2014）乌中执字第5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》、《中华人民共和国资产评估法》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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：委估对象属新疆林森房地产开发有限公司所有，位于乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西路364号林森国际商住小区（一期）负二层，钢筋混凝土结构，建于2014年，规划用途地下车库，实际用途车库，室内水泥地面、墙面及屋顶刷白色涂料。经现场勘察，目前通风、消防、暖气、照明等配套设施未安装完成，未投入使用；本次评估对象范围为建筑面积共计10906.73平方米的房屋所有权及对应分摊的国有建设用地土地使用权，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。估价对象基本状况如下：

建筑物名称	土地、规划及销售证件证号	建筑结构	所在楼层	建筑层高(m)	建筑面积(m ²)
林森国际商住小区（一期） 负二层车库	《建设用地批准书》（乌鲁木齐市[2012]国土局字第011号） 《国有土地使用证》（乌国用（2012）第0038925号） 《建设用地规划许可证》（地字第650103201100497号） 《建设工程规划许可证》（建字第650103201201267号） 《建筑工程施工许可证》（编号：650101201306140301.0223） 《商品房预售许可证》（乌房预许字2014000043号）	钢混	负2层	3.9	10906.73

（三）价值时点：2019年5月31日（现场勘察完成之日）。

（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 2019 年 5 月 31 日的房地产市场总价值为人民币 4014.77 万元，大写人民币肆仟零壹拾肆万柒仟柒佰元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象				估价结果	
	项目及其结果				单价 (元/m ²)	总价 (万元)
	建筑物名称、建筑结构、所在楼层			建筑面积 m ²		
1	林森国际商住小区 (一期)负二层车库	钢筋混凝土	负 2 层	10906.73	3681	4014.77
	合计			10906.73		4014.77

(七) 特别提示

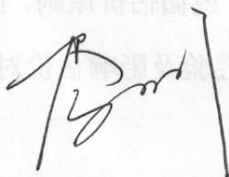
1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读，正确理解、规范使用本报告。

2、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

3、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

4、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度的变化，不能直接使用本报告的专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司



2019年6月11日

三、估价师声明

我们对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

（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》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）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、估价人员张仲雄于2019年5月31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）本报告依据了案件双方当事人提供的相关资料，案件双方当事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。

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
沈波	6520100002	 中国注册房地产估价师 姓名 沈波 注册号 6520100002 沈波	2019年6月11日
李刚	6520040077	 中国注册房地产估价师 姓名 李刚 注册号 6520040077 [Handwritten signature]	2019年6月11日