

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司(以下简称“本公司”)接受贵院的委托,依据贵院(2016)新01执65号《鉴定委托书》,鉴定涉案房地产的市场价值为法院判案提供参考依据这一估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》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》、《房地产估价基本术语标准》,在合理的估价假设条件下,采用比较法和收益法两种科学的估价方法,对交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行与乌鲁木齐金万发商贸有限公司、张建辉、沈丽萍借款合同纠纷案中涉及的乌鲁木齐金万发商贸有限公司名下位于乌鲁木齐市米东区东山街587号1栋-1层1、-1层2、1层1、1层2、2层1、3层1、4层1建筑面积共计3956.13平方米的房地产在价值时点2016年6月8日的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断,经过客观、公正的评估,确定委估房地产的市场总价值(包含土地使用权价值)为2303.58万元,大写人民币贰仟叁佰零叁万伍仟捌佰元整,具体为:

评估结果一览表

序号	建筑物名称	权证号	结构	楼层	证载用途	证载面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(万元)
1	乌鲁木齐金万发商贸有限公司位于乌鲁木齐市米东区东山街587号1栋-1层1	乌房权证米东区字第2013362157号	钢筋混凝土	负1层	车库	438.28	2533.00	111.02
2	乌鲁木齐金万发商贸有限公司位于乌鲁木齐市米东区东山街587号1栋-1层2	乌房权证米东区字第2013362325号	钢筋混凝土	负1层	库房	338.28	2533.00	85.69
3	乌鲁木齐金万发商贸有限公司位于乌鲁木齐市米东区东山街587号1栋1层1	乌房权证米东区字第2013362324号	钢筋混凝土	第1层	商业用房	645.04	9566.00	617.05
4	乌鲁木齐金万发商贸有限公司位于乌鲁木齐市米东区东山街587号1栋1层2	乌房权证米东区字第2013362322号	钢筋混凝土	第1层	厕所	82.51	9566.00	78.93
5	乌鲁木齐金万发商贸有限公司位于乌鲁木齐市米东区东山街587号1栋2层1	乌房权证米东区字第2013362323号	砖混	第2层	商业用房	817.34	6097.00	498.33
6	乌鲁木齐金万发商贸有限公司位于乌鲁木齐市米东区东山街587号1栋3层1	乌房权证米东区字第2013362321号	砖混	第3层	商业用房	817.34	5799.00	473.98

7	乌鲁木齐金万发商贸有限公司位于乌鲁木齐市米东区东山街587号1栋4层1	乌房权证米东区字第2013362326号	砖混	第4层	商业用房	817.34	5366.00	438.58
8	房地产市场价值合计 (包含土地使用权价值)					3956.13		2303.58

上述内容详见估价技术报告书，欲了解估价项目的全面情况，请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

2016年8月10日