

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，根据贵院(2016)新01执896号《鉴定委托书》，鉴定涉案房地产的市场价值为法院判决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》，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2016年11月9日的市场价值，为法院判决提供价值参考依据。

(二) 估价对象：委估对象产权人为宁波富帆集团有限公司，位于宁波市扬帆路999弄2号。本次委估对象位于第12层，规划用途为办公，实际用途办公。本次评估对象位于宁波市扬帆路999弄2号第12层(房号12-1)建筑面积合计为518.98平方米的房屋所有权及房产所分摊的面积为244.44平方米国有办公用地土地使用权，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。估价对象基本状况见下表：

表(1-1)

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	规划用途	共有情况	建筑面积(平方米)
1	宁波市扬帆路999弄2号(房号12-1)	甬房权证新州字第20101043005号	钢混	第12层	办公	单独所有	518.98

(三) 价值时点：2016年11月9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2016年11月9日的房地产市场价值为人民币531.95万元，大写人民币伍佰叁拾壹万玖仟伍佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估值(万元)
1	宁波市扬帆路999弄2号(房号12-1)	甬房权证浙州字第20101043005号	钢混	第12层	518.98	10250.00	531.95
2	合计				518.98		531.95

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12月6日

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，根据贵院(2016)新01执896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》，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2016年11月9日的市场价值，为法院判案提供价值参考依据。

(二)估价对象：委估对象产权人为宁波富帆集团有限公司，位于宁波市扬帆路999弄2号。本次委估对象位于负1层，规划用途为车库，实际用途车库。本次评估对象位于宁波市扬帆路999弄地下汽车库(房号-1-337至-342；-1-541至-544)建筑面积合计为167.87平方米的房屋所有权及房产所分摊的面积为167.87平方米国有车库用地土地使用权，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。估价对象基本状况见下表：

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	规划用途	建筑面积(平方米)	土地使用权面积(平方米)
1	宁波市扬帆路999弄地下汽车库(房号-1-337)	甬房权证浙州字第20101043011号	钢混	负1层	车库	14.98	14.98
2	宁波市扬帆路999弄地下汽车库(房号-1-338)	甬房权证浙州字第20101043009号	钢混	负1层	车库	14.98	14.98
3	宁波市扬帆路999弄地下汽车库(房号-1-339)	甬房权证浙州字第20101043008号	钢混	负1层	车库	18.02	18.02
4	宁波市扬帆路999弄地下汽车库(房号-1-340)	甬房权证浙州字第20101043017号	钢混	负1层	车库	18.02	18.02
5	宁波市扬帆路999弄地下汽车库(房号-1-341)	甬房权证浙州字第20101043007号	钢混	负1层	车库	15.80	15.80
6	宁波市扬帆路999弄地下汽车库(房号-1-342)	甬房权证浙州字第20101043019号	钢混	负1层	车库	15.80	15.80
7	宁波市扬帆路999弄地下汽车库(房号-1-541)	甬房权证浙州字第20101043020号	钢混	负1层	车库	18.72	18.72
8	宁波市扬帆路999弄地下汽车库(房号-1-542)	甬房权证浙州字第20101043010号	钢混	负1层	车库	16.88	16.88

9	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-543)	甬房权证浙州字第 20101043021 号	钢混	负 1 层	车库	16.24	16.24
10	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-544)	甬房权证浙州字第 20101043016 号	钢混	负 1 层	车库	18.43	18.43
11	合计					167.87	167.87

(三) 价值时点: 2016 年 11 月 9 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 2016 年 11 月 9 日的房地产市场价值为人民币 100.00 万元, 大写人民币壹佰万元整。评估结果详见下表:

评估结果汇总表

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	建筑面积 (平方米)	评估单价 (万元/每个车位)	评估值 (万元)
1	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-337)	甬房权证浙州字第 20101043011 号	钢混	负 1 层	14.98	10.00	10.00
2	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-338)	甬房权证浙州字第 20101043009 号	钢混	负 1 层	14.98	10.00	10.00
3	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-339)	甬房权证浙州字第 20101043008 号	钢混	负 1 层	18.02	10.00	10.00
4	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-340)	甬房权证浙州字第 20101043017 号	钢混	负 1 层	18.02	10.00	10.00
5	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-341)	甬房权证浙州字第 20101043007 号	钢混	负 1 层	15.80	10.00	10.00
6	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-342)	甬房权证浙州字第 20101043019 号	钢混	负 1 层	15.80	10.00	10.00
7	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-541)	甬房权证浙州字第 20101043020 号	钢混	负 1 层	18.72	10.00	10.00
8	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-542)	甬房权证浙州字第 20101043010 号	钢混	负 1 层	16.88	10.00	10.00
9	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-543)	甬房权证浙州字第 20101043021 号	钢混	负 1 层	16.24	10.00	10.00
10	宁波市扬帆路 999 弄地下汽车库 (房号-1-544)	甬房权证浙州字第 20101043016 号	钢混	负 1 层	18.43	10.00	10.00
11	合计				167.87		100.00

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

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章:

2016 年 12 月 6 日



二、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》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2016年11月14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）本报告依据了委托人及本案当事人提供的相关资料，委托人及本案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。

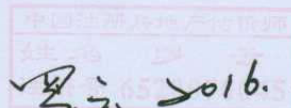
本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002



沈波 2016.12.6

中国注册房地产估价师：罗云 注册号：6520070045



罗云 2016.12.6