

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

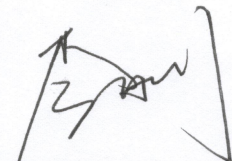
新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司(以下简称“本公司”)接受贵院的委托,依据贵院(2016)新01执227号《鉴定委托书》,鉴定涉案房地产的市场价值为法院判案提供参考依据这一估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定,依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》,在合理的估价假设条件下,采用比较法和收益法两种科学的估价方法,对郭晨、高晓俊与孙艺元因其他合同纠纷一案中涉及的孙艺元名下位于乌鲁木齐市米东区古河路1169号13栋2层1单元201室住宅建筑面积合计78.54平方米;乌鲁木齐市米东区碱沟西路1852号香缇印象住宅小区1栋2层商业2号商铺建筑面积合计92.59平方米的房地产在价值时点2016年6月8日的房地产市场价格进行了专业分析、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为142.49万元,大写人民币壹佰肆拾贰万肆仟玖佰元整,具体如下表:

评估结果一览表

序号	建筑物名称	产权证号/ 预售合同号	所在 楼层	建筑 结构	建筑面 积(m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	孙艺元名下位于乌鲁木齐市米东区古河路1169号13栋2层1单元201室住宅;	乌房权证 米东区字第 2014433855号;	第2层	砖混	78.54	4020.00	31.57
2	乌鲁木齐市米东区碱沟西路1852号香缇印象住宅小区1栋2层商业2号商铺	2015预0011889	第2层	钢混	92.59	11980.00	110.92
3	房地产价值合计				171.13		142.49

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18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》进行估价工作，撰写本估价报告。

(六) 本估价报告中的估价对象由注册房地产估价师韩旭红、李刚于 2016 年 6 月 23 日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观。注册房地产估价师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) 本报告依据了委托方提供的相关资料，委托人对提供的相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

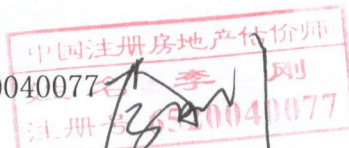
(九) 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

注册房地产估价师：韩旭红 注册号：6520070058



韩旭红 2016.8.18

注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



李 刚 2016.8.18