



致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价格，为司法鉴定提供价值参考依据。

二、估价对象：

1) 估价对象位于乌鲁木齐市天山区人民路1号南门国际城D4栋13层1303室，用途为住宅，为建筑面积165.05平方米的住宅用房及其分摊的土地使用权。

2) 估价对象位于乌鲁木齐市天山区人民路1号南门国际城D4栋13层1304室，用途为住宅，为建筑面积165.29平方米的住宅用房及其分摊的土地使用权。

三、价值时点：2016年6月8日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分



析，确定估价对象在价值时点 2016 年 6 月 8 日的市场价值为：

估价结果一览表

相关结果	估价方法	估价对象 1	估价对象 2
	评估价值	评估总价(元)	1367769
单价(元/平方米)		8287	8287
合计	总价(元)	2737527	
	单价(元/m ²)	8287	

总价大写金额：人民币贰佰柒拾叁万柒仟伍佰贰拾柒元整

单价大写金额：人民币捌仟贰佰捌拾柒元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人：

二零一六年六月三十日





市场交易较活跃，故本次对住宅房地产市场价值进行评估采用比较法作为估价方法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2016 年 6 月 8 日的市场价值为：

估价结果一览表

相关结果		估价方法	
		估价对象 1	估价对象 2
评估价值	评估总价(元)	1367769	1369758
	单价(元/平方米)	8287	8287
合计	总价(元)	2737527	
	单价(元/㎡)	8287	

总价大写金额：人民币贰佰柒拾叁万柒仟伍佰贰拾柒元整

单价大写金额：人民币捌仟贰佰捌拾柒元每平方米

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 冕	6520050035		2016年6月30日
杨 波	6520050039		2016年6月30日