



致委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构秉着独立、客观、公正的原则，对中国银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行与任政铎公证债权文书纠纷案中，任政铎名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区环卫南路兰乔圣菲小区 B7 栋 4 层 1 单元 402 跃层住宅房地产市场价格价值进行评定估算。

估价目的是为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院审理案件提供价值参考依据。本次价值时点为 2017 年 5 月 2 日。

在本报告中以说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：人民币 2930845 元（贰佰玖拾叁万零捌佰肆拾伍元整），单价为人民币 11323 元/平方米（壹万壹仟叁佰贰拾叁元整），估价对象特此函告。

新疆迪发房地产评估有限公司

法定代表人：张 晔

二零一七年五月八日



年净收益的确定是根据本市房地产租赁市场价格信息，对比同类地段、规模、通达性、装修情况的出租物业租金水平，结合估价对象具体情况确定，并假设每年不变；报酬率以现行一年定期存款利率作为安全利率，加上我国部分城市中等风险水平的调整值，和近年行业平均资金利润率，两者的加权平均确定；收益年限采用估价对象的经济寿命，并考虑其物质、经济上的折旧来确定。

十、估价结果

估价人员根据委估对象的特点和本次估价的目的，遵循真实性、可靠性和合理性的操作规则和估价原则，选择适当的估价方法，经过科学的分析测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：人民币 2930845 元（贰佰玖拾叁万零捌佰肆拾伍元整），单价为人民币 11323 元/平方米（壹万壹仟叁佰贰拾叁元整）。

十一、特别事项说明

- 1、评估值仅为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院审理案件提供价值参考依据。
- 2、本次评估的价值是估价对象在本次估价目的、价值时点、公开市场条件下客观合理价值的基础上，考虑各影响因素后确定。
- 3、本次评估时，估价对象修建年代及相关资料均以产权登记资料为准。
- 4、当事人双方在收到本报告之日起 10 日内，如对评估结果或报告内容有异议，可向法院提出复核申请，同时书面提交相关证据材料。本公司在收到法院通知后对评估报告进行复核。

十二、估价人员：



中国注册房地产估价师 新疆迪发房地产评估有限公司

注册估价师：肖叶华 (注册号为：6520110013)

肖叶华
注册号 6520110013

注册估价师：赵晓梅 (注册号为：6520040122)

中国注册房地产估价师
赵晓梅
注册号 6520040122

十三、估价作业日期

2017年5月2日至2017年5月8日

十四、估价报告应用的有效期

估价结果有效期：本次估价结果的有效期为估价报告提出日起一年内有效（即自2017年5月8日至2018年5月7日）。若估价报告超过价值时点有效期后使用，房地产的数量及作价标准应根据市场的具体情况发生变化，委托方应及时聘请估价机构重新确定其评估价值。