



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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》、《资产评估法》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/T50291-2015）、《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：为司法裁定提供价值参考依据而评估房地产市场价格；

二、估价对象：

估价对象位于新市区天津北路 234 号嘉华园小区北区 7 栋 1 层商铺 9，产权人：童锁锁，设计用途为商业用房，房屋建筑面积 73.14 平方米，产权证号：乌房权证新市区字第 2013333294 号。

三、价值时点：2017 年 4 月 1 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：

评估单价：14699 元/平方米

单价大写金额：人民币壹万肆仟陆佰玖拾玖元每平方米

评估总值：1075085 元

总价大写金额：人民币壹佰零柒万伍仟零捌拾伍元整

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》。

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：

二零一七年四月十日



有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

本次对商业房地产市场价值进行评估，采用比较法、收益法作为估价方法。

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。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，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 2017 年 4 月 1 日的市场价值为 1075085 元（壹佰零柒万伍仟零捌拾伍元整），单价：14699 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

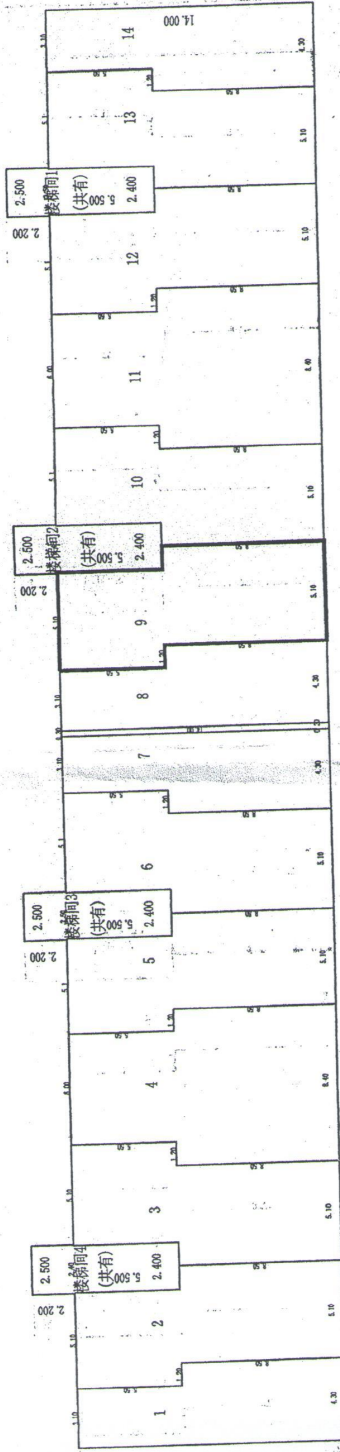
参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 觅	6520050035		2017 年 4 月 10 日
蔡 莉	6520070064		2017 年 4 月 10 日

房屋分层分户平面图

丘号	结构	套内建筑面积, m ²	71.4
幢号	层数	共有分摊面积, m ²	1.74
户号	层次	产权面积, m ²	73.14
产权人	座落	乌鲁木齐市新市区天津北路234号嘉华园小区北区7栋1层9室	

标注单位: (_米)



1:300

نومۇرلۇق -

ئۇب ھەك

房地证 字第 2013332228 号
新市区

乌

ئۆي باھىدا ھوقۇقى ئىگىسى 房屋他项权利人	吴长录
ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	童锁锁
ئۆي ئىگىدارلىق كىملىكى نومۇرى 房屋所有权证号	乌房地证新市区字第 2013333294号
ئۆي ئورنى 房屋坐落	新市区天津北路234号嘉华园小 区北区7栋1层商铺9
باشقا ھوقۇق تۈرلىرى 他项权利种类	一般抵押
ھىسابلىنىدىغان سوممىسى 债权数额	人民币600000元
تىزىملىغان ۋاقتى 登记时间	2013-05-23

قوشۇمچە ئىزاھات

附 记

业务编号: 2341566

房屋编号: 803790

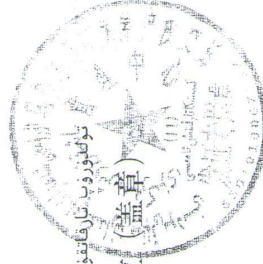
持证人身份证件名称: 居民身份证

持证人身份证号码: 650102194503150754

产别: 私有房产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 买卖



ئۈرۈمچى شەھەر تەنھەرىكەت بۆلۈمى (تامغا)

填发单位 (盖章)