



## 致委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构秉着独立、客观、公正的原则，对乌鲁木齐高新技术产业开发区飞越建材五金机电商行与侯培发买卖合同纠纷一案中，侯培发名下位于乌鲁木齐市高新区（新市区）鲤鱼山南路 619 号商住楼，宏鑫大厦（商业、酒店）3 单元 1302 室住宅房地产市场价值进行评定估算。

估价目的是为乌鲁木齐市新市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 3 月 13 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：委估对象住宅房地产价值为人民币 1048345 元（壹佰零肆万捌仟叁佰肆拾伍元整），单价为人民币 7566 元/平方米（柒仟伍佰陆拾陆元整）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

二零一七年三月十七日



的方法。收益法的基本公式如下：

$$v = \frac{a}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

其中:a:房地产的未来净运营收益，通常简称净收益；

r: 房地产的报酬率（%）；

n: 房地产的收益期限；

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：房地产价值为人民币 1048345 元（壹佰零肆万捌仟叁佰肆拾伍元整），单价为人民币 7566 元/平方米（柒仟伍佰陆拾陆元整）。

## 十一、特别事项说明

- 1、评估值仅为乌鲁木齐市新市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：

注册估价师：肖叶华（注册号为：6520110013）

注册估价师：赵晓梅（注册号为：6520040122）

## 十三、估价作业日期

2017 年 3 月 13 日至 2017 年 3 月 17 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 3 月 17 日至 2018 年 3 月 16 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。