

致 估 价 委 托 人 函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

一、 估价目的

对王玉聪与王福顺民间借贷纠纷案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

二、 估价对象

估价对象为王福顺所有的房地产（评估范围包括房屋、不可移动的设施设备、室内装修及分摊的土地使用权），坐落于乌鲁木齐市新市区太原路8号亚中机电市场五栋1至2层168号，证载建筑面积为86.75平方米，设计用途为商服，商品房。

房产登记信息如下表：

房产证号	房屋坐落	房屋所有权人	结构	总层数	所在层	建筑面积(m ²)	设计用途	修建年份	附记
2005090451号	乌鲁木齐市新市区太原路8号亚中机电市场五栋1至2层168号	王福顺	砖混	2	1-2	86.75	商铺	2002年	商品房

土地使用权证号	土地使用权人	地类(用途)	使用权类型	使用权面积	使用权终止日期
乌市国用(2009) 第 0025599 号	王福顺	商业用地	出让	62.41 平方米	2039-11-01

土地使用权信息如下：

三、 价值时点

本次评估的价值时点为 2018 年 8 月 10 日。

四、 价值类型

1、经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平本次评估价值类型为市场价值，即估价对象交易方式在价值时点自愿进行交易的金額。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2018 年 8 月 10 日）的评估价值为人民币 738763 元（大写：柒拾叁万捌仟柒佰陆拾叁元整），评估单价 8516 元/平方米。。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应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估价的假设和限制条件。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年九月二十一日

法定代表人：刘勇





$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V-收益价值

A_i-未来第 i 年的净收益

Y_i-未来第 i 年的报酬率

n-收益期

十、估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 10 日 的估价结果为人民币 738763 元 (大写:柒拾叁万捌仟柒佰陆拾叁元整), 评估单价 8516 元/平方米。

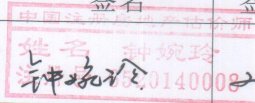
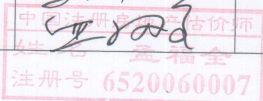
估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法	成本法
		测算结果	总价 (元)	738763	375454
	单价 (元/m ²)	8516	4328		
评估价值	总值 (元)	738763			
	单价 (元/m ²)	8516			

相关结论详见估价技术报告, 使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
钟婉玲	6520140008	 钟婉玲	2018.9.21
孟福全	6520060007	 孟福全	2018.9.21

十二、实地查勘期：

本次估价的实地查勘日期为 2018 年 8 月 10 日 13 点至 2018 年 8 月 10 日 15 点。

十三、估价作业期：

本次估价作业期为 2018 年 8 月 01 日至 2018 年 9 月 21 日。

