



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

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》、《中华人民共和国资产评估法》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：评定估价对象房地产市场价值，为法院司法裁定提供价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象位于乌鲁木齐市天山区人民路17号（中亚精品和田玉交易中心）2层；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；为建筑面积935.66平方米的商业用房及分摊132.64平方米的土地使用权，估价对象位于第二层；建筑结构为钢筋混凝土结构；《房屋所有权证》证号：乌房权证天山区字第2012369218号；《国有土地使用证》证号：乌国用（2012）第0037764号，使用权类型：出让，终止日期：2042-12-12；权属人均为林元弘。

三、价值时点：2017年10月21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：

### 估价结果汇总表



相关结果	估价方法	比较法
	测算结果	总价(元)
单价(元/平方米)		21811
评估价值	总价(元)	20407680
	单价(元/平方米)	21811

总价大写金额：人民币贰仟零肆拾万零柒仟陆佰捌拾元整

单价大写金额：人民币贰万壹仟捌佰壹拾壹元每平方米

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》。

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：

二零一七年十月三十一日





### 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按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)的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 本次评估由注册房地产估价师郑冕（注册号：6520050035）全程参与，注册房地产估价师杨波（注册号：6520050039）只参与了评估报告的撰写未实地查勘。现场查勘日期：2017年10月25日。
6. 没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 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	中国注册房地产估价师 姓名 郑冕 注册号 6520050035	2017年10月31日
杨波	6520050039	中国注册房地产估价师 姓名 杨波 注册号 6520050039	2017年10月31日