

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵单位的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任公司对郑文重、王亚力、姜波、郑平公证债权文书纠纷一案涉及的房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于上海市共和新路3088弄7号商业房地产，框架结构，用途为写字间，委估房地产证载建筑面积为212.07平方米。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	房地产权证编号	用途	所在楼层	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
祥腾财富广场7号楼506室	郑文重	沪房地闸字(2011)第004878号	写字间	第5层	框架	2010	212.07

委估房产《房地产权证》证号：沪房地闸字(2011)第004878号，证载用途为商业、办公用地，性质为出让，土地使用期限为2008年3月7日至2058年3月6日止，宗地总面积为27393平方米，未分摊，证载权利人为郑文重。

估价目的：受乌鲁木齐市米东区人民法院委托，对郑文重、王亚力、姜波、郑平公证债权文书纠纷一案涉及的房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一七年四月二十日。

价值类型：市场价值，即指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平的交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年四月二十日的估价结果为人民币5,512,000.00元（大写：人民币伍佰伍拾壹万贰仟元整）。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	房地产权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	房地产评估值(元)	单价(元/m ²)
祥腾财富广场7号楼506室	郑文重	沪房地闸字(2011)第004878号	框架	2010	212.07	5,512,000.00	25,990.00

特别提示说明：

本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，其已包含土地使用权价值。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人

二〇一七年五月三日



以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象开发完成年代较早，且无改扩建计划，虽然类似房地产开发项目市场销售案例较多，但房地产开发根据项目设计方案不同成本费用的确定也不相同，成本费用不同就不能准确的计算出待估房地产的客观价值，故本次估价未采用假设开发法。

3 收益法：是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估目的是为确定房地产市场价值提供参考依据，综合考虑比较法评估更接近市场价值，故本次估价未采用收益法。

综上所述，估价人员通过实地勘察、认真分析调查收集到的资料，根据估价目的，结合估价对象的具体情况，选用比较法进行分析和测算。


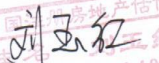
十、估价结果

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年四月二十日的估价结果为：人民币 5,512,000.00 元（大写：人民币伍佰伍拾壹万贰仟元整）。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	房地产权证编号	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	房地产评估值(元)	单价 (元/m ²)
祥腾财富广场 7 号楼 506 室	郑文重	沪房地闸字 (2011) 第 004878 号	框架	2010	212.07	5,512,000.00	25,990.00

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖涤	6520070005		2017年5月3日
刘玉红	6520060029		2017年5月3日

十二、实地查勘期