



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》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：

新源县那拉提镇那拉提街086号院芳香那拉提5#商业楼76-(1-3)/那1-8、(8-12)/那1-8商业房地产；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；房屋总建筑面积778.34平方米；法定用途及实际用途均为商业，截止价值时点当事人尚未办理《国有土地使用证》分割，设定土地使用权类型为国有建设出让用地；楼栋总层数三层，估价对象位于第一层；建筑结构为框架、钢混结构；权属人为新疆上策房地产开发有限公司，《房屋所有权证》产权证号：新源县房权证2015字第00026375号、新源县房权证2015字第00026376号。

三、价值时点：2017年09月13日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：收益法

六、估价结果：



估价结果汇总表

名称	证号	产权人	坐落	所在层	建筑面积 (m ²)	规划用途	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)
房地产 总价值	新源县房权证 2015 字第 00026376 号	新疆上策房地 产开发 有限公司	新源县那拉提镇那拉提街 086 号院芳香那拉提 5#商业楼 76-(1-3)/ 那 1-8	1 层	140.27	商铺	7326	1027618
					52.37		7326	383663
					81.47		7326	596849
	新源县房权证 2015 字第 00026375 号		新源县那拉提镇那拉提街 086 号院芳香那拉提 5#商业楼 76-(8-12)/ 那 1-8	1 层	504.23	商铺	7326	3693989
房地产价值合计					778.34			5702119

总价大写金额：人民币伍佰柒拾万零贰仟壹佰壹拾玖元整

单价大写金额：人民币柒仟叁佰贰拾陆元每平方米

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：

二零一七年十月二十四日





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觅（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17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
郑觅	6520050035	 郑觅	2017年10月24日
杨波	6520050039	 杨波	2017年10月24日