



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/T 50291-2015）、《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，为司法鉴定提供价值参考依据。

二、估价对象：

估价对象 1 位于阿克苏市新城区文化路宏运小区 1 幢 2 层商铺，房屋所有权证：阿克苏市房权证 2009004732 字第 0087121 号，国有土地使用证：阿市国用（2011）第 68488 号，房屋所有权人：张慈玲，用途为商业，估价对象 1 为建筑面积 1370.62 平方米的商业用房及其分摊 297.41 平方米的土地使用权。

估价对象 2 位于阿克苏市新城区文化路，国有土地使用证：阿市国用（2011）第 68487 号，土地使用权人：阿克苏地区宏运房地产开发有限责任公司，用途为城镇单一住宅用地，使用权面积：11148.70 平方米。

三、价值时点：2016 年 12 月 7 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法；市场比较法、基准地价系数修正法



六、估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2016 年 12 月 7 日的市场价值为：

估价结果一览表

房屋所有权证	设计用途	建筑面积 (m ²)	结构	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
阿克苏市房权证 2009004732 字第 0087121 号	商业	1370.62	框架	4804	6584458
国有土地使用证	用途	使用权面积 (m ²)	使用权类型	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
阿市国用 (2011) 第 68487 号	城镇单一住宅用地	11148.70	出让	557	6209826
合计					12794284

总价大写金额：人民币壹仟贰佰柒拾玖万肆仟贰佰捌拾肆元整

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》、《估价技术报告》。

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：才杨立
二零一七年三月二十三日



易情况、交易日期、区域因素以及个别因素与待估宗地之间的差异，修正得出待估宗地土地价格的一种方法。

基准地价系数修正法：是利用城镇土地基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照系数修正表选取相应的修正系数，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的一种方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2016 年 12 月 7 日的市场价值为：

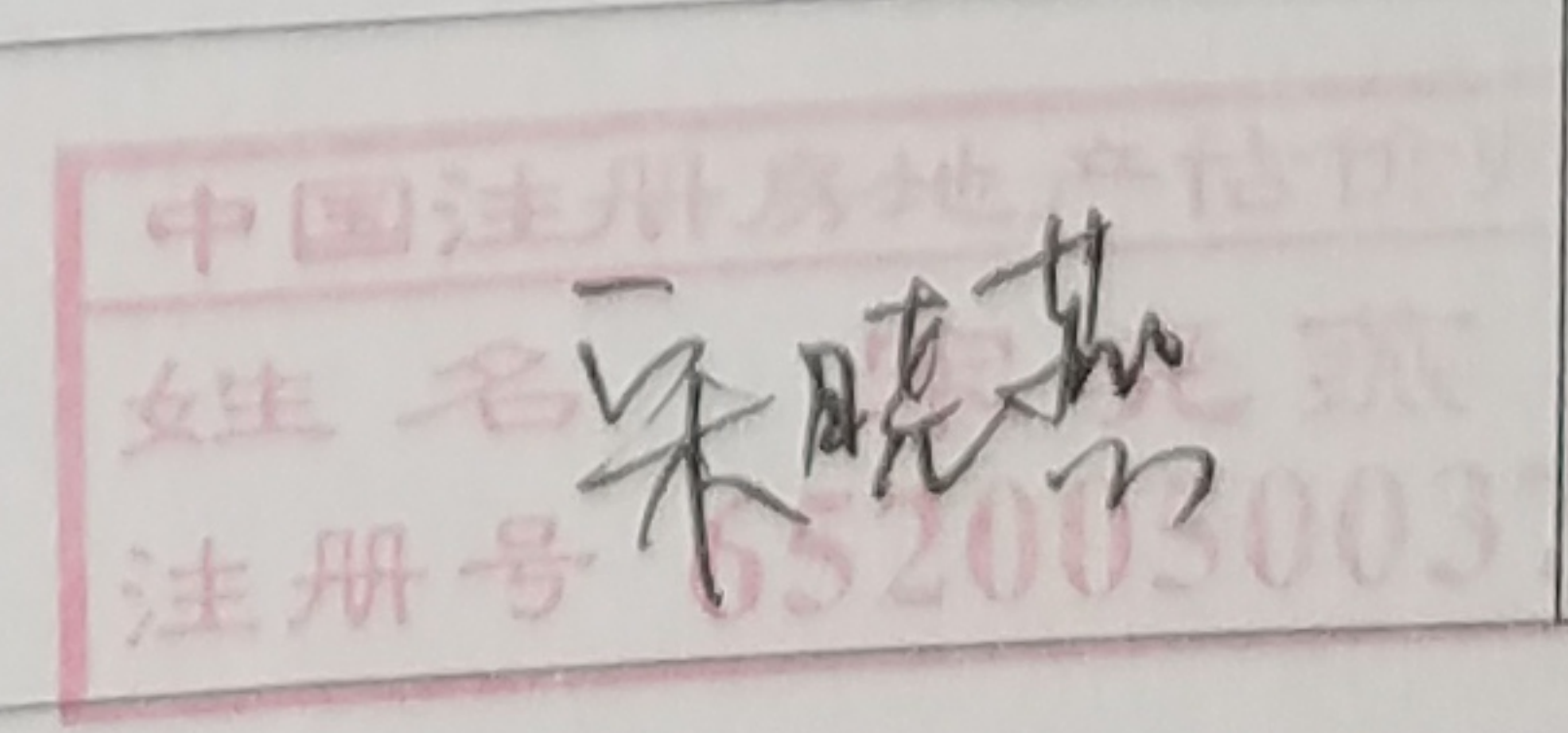
估价结果一览表

房屋所有权证	设计用途	建筑面积 (m ²)	结构	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
阿克苏市房权证 2009004732 字第 0087121 号	商业	1370.62	框架	4804	6584458
国有土地使用证	用途	使用权面积 (m ²)	使用权类型	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
阿市国用 (2011) 第 68487 号	工业用地	11148.70	出让	557	6209826
合计					12794284

总价大写金额：人民币壹仟贰佰柒拾玖万肆仟贰佰捌拾肆元整

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
宋晓燕	6520050037		2017年3月23日



杨波	6520050039	中国注册房地产估价师 姓名 杨波 注册号 6520050039	2017年3月23日
----	------------	---------------------------------------	------------

十二、 实地查勘期

二零一七年一月十日

十三、 估价作业期

二零一六年十二月七日至二零一七年三月二十三日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司

二零一七年三月二十三日

