

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方委托，本公司对新疆鑫圣达房地产开发有限公司所有位于乌鲁木齐市水磨沟区沿河路达坂城小镇小区内一栋地下一层、地上二层规划用途为幼儿园的房地产市场价格进行了评估。估价对象地下一层、地上二层建筑面积为 1760.8 平方米，价值时点为 2016 年 4 月 18 日，估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据；价值类型为房地产公开市场价值。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用成本法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为 842.89 万元（大写金额：人民币捌佰肆拾贰万捌仟玖佰元整），评估单价 4787 元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；估价的详细结果、过程及相关说明，详见《估价结果》、《估价技术报告》。

新疆正阳房地产评估测绘有限公司

法人（签字、签章）

2016 年 12 月 2 日



以及认真分析现有资料的基础上采用成本法，经过周密测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：估价对象在 2016 年 4 月 18 日的市场价值为 842.89 万元（大写金额：人民币捌佰肆拾贰万捌仟玖佰元整），评估单价 4787 元/平方米。详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	成本法	假设开发法
		测算结果	总价（万元）	842.89
	单价（元/平方米）	4787		
估价结果	总价（万元）	842.89		
	单价（元/平方米）	4787		

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
轩富强	6520130012		2016年12月2日
刘佳	6520030023	 中国注册房地产估价师 姓名 刘佳 注册号 6520030023	2016年12月2日

十二、实地查勘期：2016年4月18日至2016年4月18日