

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，新疆国通房地产评估有限公司（以下简称“本公司”），对马红艳所有的位于沙依巴克区西城街 685 号荣和城二期 B10 栋 1 层 2 单元 102 室，建筑面积为 109.57 平方米住宅房地产进行了评估。估价目的是为委托方确定申请人苏霞与被申请人马红艳民间借贷纠纷一案中涉及的房地产市场价值提供参考依据。价值时点是二〇一六年三月三十日，价值类型是房地产市场价值，即是指经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在公开市场上于价值时点自愿进行交易的金额。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法对估价对象进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为人民币 786,713 元，大写金额人民币柒拾捌万陆仟柒佰壹拾叁元整，房地产单价为 7,180 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、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人： 

二〇一六年六月一日

- 3. 估算有效毛收入;
- 4. 选择具体估价方法;
- 5. 估算收益期或持有期;
- 6. 估算未来收益;
- 7. 确定报酬率或资本化率、收益乘数;
- 8. 计算收益价值。

## 十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	789,781	783,645
	单价(元/m <sup>2</sup> )	7,208	7,152
评估价值	总价(元)	786,713	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	7,180	

估价结果内涵：本估价结果反映估价对象在价值时点，房屋及分摊土地使用权在满足“估价假设和限制条件”的市场价值，包括房屋及应分摊的土地使用权价值。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009		
张长庚	6520070036	张长庚	2016.6.1

## 十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2016年4月15日。

## 十三、估价作业日期

估价作业日期为2016年3月30日至2016年6月1日，评估报告提交日

