



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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：为司法裁定提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象位于昌吉市 14 区福苑小区 1 丘 64 栋 6 至 7 层 3602 室，产权人：马国强，规划用途为住宅，房屋建筑面积 109.65 平方米，《房屋所有权证》产权证号：房权证昌市房字第 00157548 号。

三、价值时点：2016 年 8 月 18 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价结果汇总表

估价方法		比较法
相关结果	测算结果	
	总价(元)	370727
	单价(元/平方米)	3381
评估价值	总价(元)	370727
	单价(元/平方米)	3381

总价大写金额：人民币叁拾柒万零柒佰贰拾柒元整

单价大写金额：人民币叁仟叁佰捌拾壹元每平方米



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：
二零一六年八月二十六日





易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

本次对住宅房地产市场价值进行评估，采用比较法作为估价方法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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 8 月 18 日的市场价值为：

估价结果汇总表

估价方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价(元)	370727
	单价(元/平方米)	3381
评估价值	总价(元)	370727
	单价(元/平方米)	3381

总价大写金额：人民币叁拾柒万零柒佰贰拾柒元整

单价大写金额：人民币叁仟叁佰捌拾壹元每平方米

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



郑 觅	6520050035	新疆注册房地产估价师 姓名 郑 觅 注册号 6520050035	2016年 8月26日
张 寒	6520050038	中国注册房地产 姓名 张寒 注册号 6520050038	2016年 8月26日

十二、协助估价的人员

估价员:马白薇

十三、实地查勘期

二零一六年八月二十三日

十四、估价作业期

二零一六年八月十八日至二零一六年八月二十六日

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一六年八月二十六日

