

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《评估委托书》【（2016）新 0105 执 232 号】，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）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价目的：为委托方执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. 估价对象：为王胜伟、尹瑛共同买受，位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭 3 栋 7 层 1 单元 701 室的办公用途房地产，包括建筑面积 509.34 m²的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产等其他财产及权益。估价对象《商品房预售合同》【编号：YS0283612】，房屋代码：1073102，规划用途：办公用房，建筑总层数：23（-2）层，委估对象所在层数：第 7 层，建筑面积：509.34 m²，结构：钢筋混凝土结构，合同签订日期：2013 年 4 月 13 日。

3. 价值时点：2016 年 8 月 18 日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 914.73 万元，大写：人民币玖佰壹拾肆万柒仟叁佰元整，折合单价：人民币 17959.13 元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

7.1 本次评估未考虑估价对象租约限制。

7.2 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2016 年 9 月 8 日至 2017 年 9 月 7 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：



2016 年 9 月 8 日

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3. 我们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。

4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

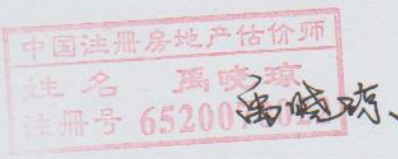
5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6. 注册房地产估价师中的禹晓琼已于2016年8月22日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师刘从明未对估价对象进行实地查勘。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告需经所有参加本次估价的注册房地产估价师签名及注明签名日期。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
禹晓琼	6520070022	
刘从明	6520040005	