



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》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：

估价对象位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处益民社区米东大道西侧招商市场 A 座 01 幢 0 单元 300 室，产权人：新疆方宇房地产开发有限公司，用途为商业，为建筑面积 4376.25 平方米的商业用房及其分摊 1567.68 平方米的土地使用权。

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、收益法

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 8 月 18 日的市场价值为：

估价结果一览表



相关结果	估价方法	比较法、收益法
	评估价值	评估总价(元)
评估单价(元/平方米)		4551

总价大写金额：人民币壹仟玖佰玖拾壹万陆仟叁佰壹拾肆元整

单价大写金额：人民币肆仟伍佰伍拾壹元每平方米

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》、《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：

二零一六年十一月二日





估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4. 注册房地产估价师是按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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 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	中国注册房地产估价师 姓名 宋晓燕 注册号 6520050037	2016年11月2日
杨波	6520050039	中国注册房地产估价师 姓名 杨波 注册号 6520050039	2016年11月2日