



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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/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格，为法院司法裁定提供价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象 1 位于河南省灵宝万象新城小区 2 号楼 2-101、2-102、2-103、2-104、2-105、2-106、2-107、2-108 号，产权人：郭阿涛，规划用途为商业，房屋总建筑面积 1076.004 平方米，以其应分摊的商业用地土地使用权。

估价对象 2 位于河南省灵宝万象新城小区 9 号楼 2-103、2-203，产权人：郭阿涛，规划用途为住宅，房屋建筑面积 310.35 平方米，以其应分摊的住宅用地土地使用权。

估价对象 3 位于河南省灵宝市金都首府小区 5 号楼 01 号、02 号，产权人：崔丹茹，规划用途为商业，房屋建筑面积 492.92 平方米，《商品房买卖合同》编号：JH20140039，以其应分摊的商业用地土地使用权。

三、价值时点：2016 年 12 月 29 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：

估价结果汇总表



估价对象	所有权人	坐落	房号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
估价对象 1	郭阿涛	河南省灵宝万象新城小区	2号楼 2-101	商业	40.732	6546	266632
			2号楼 2-102	商业	198.92	6546	1302130
			2号楼 2-103	商业	158.19	6546	1035512
			2号楼 2-104	商业	158.19	6546	1035512
			2号楼 2-105	商业	158.19	6546	1035512
			2号楼 2-106	商业	158.19	6546	1035512
			2号楼 2-107	商业	162.86	6546	1066082
			2号楼 2-108	商业	40.732	6546	266632
		小计			1076.004		7043524
估价对象 2	郭阿涛	河南省灵宝万象新城小区	9号楼 2-103	住宅	161.69	2925	472943
			9号楼 2-203	住宅	148.66	2678	398111
			小计			310.35	
估价对象 3	崔丹茹	河南省灵宝市金都首府小区	5号楼 01号、02号	商业	492.92	13365	6341416
合计					1879.274		14255994

总价大写金额：人民币壹仟肆佰贰拾伍万伍仟玖佰玖拾肆元整。

注：评估结果包含其应分摊的土地使用权价值。

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：

二零一七年四月十日





## 注册房地产估价师声明

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	注册证号	签名	日期
杨立才	6520040067		2017年4月10日
杨波	6520050039		2017年4月10日