

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，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为余彬名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 1469 号住宅楼（歌林小镇二期）HMY-13 栋 1-2 层 A-01 室住宅用房及应分摊土地，不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 1469 号住宅楼（歌林小镇二期），四至为东至空地，南至观园路，西至空地，北至空地。

估价对象所在楼栋为地上二层（三层为阁楼和晒台）、地下一层砖混结构别墅，外墙涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，室内未进行装修。估价对象位于一至二层，建筑面积 224.82 平方米，规划用途为住宅，修建年代为 2014 年。估价对象目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料，估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地七级地价覆盖范围内，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

截止价值时点估价对象尚未取得《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，依据《商品房预售合同》买受人为余彬，估价对象所在宗地为新疆一龙房地产开发有限公司以出让方式取得的位于水磨沟区观园路 1469 号住宅用地，土地证号为乌国用(2012)第 0038787 号，土地面积为 170037.01 平方米，土地使用年限 2012 年 9 月 25 日至 2062 年 4 月 9 日止。依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与余彬、新疆一龙房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中涉及的余彬名下位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 1469 号住宅楼（歌林小镇二期）HMY-13 栋 1-2 层 A-01 室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为 2017 年 12 月 13 日，估价人员实地查勘日为 2017 年 12 月 19 日。

四、价值类型

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，不包括房屋二次装修价值；

（三）依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2017 年 12 月 13 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 2260790 元，房地产单价 10056 元/平方米，人民币大写金额贰佰贰拾陆万零柒佰玖拾元整。

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文，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，请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一七年十二月二十七日



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、本次估价结果不包含房屋二次装修价值。

8、依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘彬（注册号 6520110003）



刘彬 2017.12.27

注册房地产估价师：张书杰（注册号 6520080006）



张书杰 2017.12.27