

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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

估价对象为齐文名下的位于上海市徐汇区桂林路 70 弄 111 号 503 室住宅用房、应分摊土地及房屋室内二次装修，不包含动产、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上海师大科技园住宅小区，小区四至为东至上海师大新村，南至钦州南路，西至虹漕南路，北至上海师范大学。

估价对象所在楼栋为总层数十九层的钢混结构单元住宅楼，外墙涂料，单元电子防盗门，铝合金窗，两梯三户，估价对象位于第 5 层，估价对象户型为三室二厅、一厨两卫，建筑面积 123.13 平方米，用途为居住，所有权来源为买卖，房屋类型为公寓，竣工日期为 2002 年。

估价对象目前维护状况良好，室内进行了装修，客厅及餐厅地面为木地板，墙面贴壁纸，顶棚乳胶漆，卧室地面为木地板，墙面贴壁纸，顶棚乳胶漆，厨房及卫生间地面为地砖，墙面均贴瓷砖，顶棚均为集成吊顶，内门木门，铝合金窗。水、电、气等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

依据《上海市不动产登记簿》（房屋状况及产权人信息）显示，估价对象已取得徐 2015004650 号《房地产权证》，权利人为齐文；依据《上海市不动产登记簿》（土地状况信息）显示，估价对象土地坐落于桂林路 70 弄 111 号，权利人为齐文，土地宗地号：徐汇区漕河泾街道 326 街坊 4/1 丘，土地权属性质：国有建设用地使用权，使用权取得方式：出让，土地用途：住宅，宗地（丘）面积：18213.00 平方米，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

为委托方办理孙于涵与齐文、新疆浦墨科技发展有限公司民间借贷纠纷一案中涉及的齐文名下位于上海市徐汇区桂林路 70 弄 111 号 503 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2018年5月2日，估价人员实地查勘日为2018年5月9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及房屋二次装修价值；

(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2018年5月2日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为9510931元，人民币大写金额玖佰伍拾壹万零玖佰叁拾壹元整，房地产单价为77243元/建筑平方米。

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

二〇一八年五月十五日

4、遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则，估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

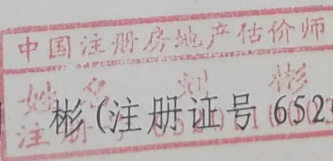
十、估价结果

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2018年5月2日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为9510931元，人民币大写金额玖佰伍拾壹万零玖佰叁拾壹元整，房地产单价为77243元/建筑平方米。

十一、估价人员

注册房地产估价师

刘



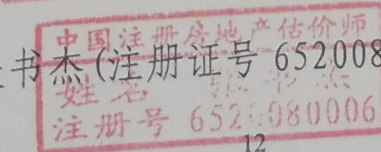
彬(注册证号 6520110003)

刘彬

2018.5.1

注册房地产估价师

张



书杰(注册证号 6520080006)

张书杰

2018.5.1

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2018年5月9日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自2018年5月2日至2018年5月15日，评估报告提交日期2018年5月15日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一八年五月十五日