

致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院：

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

估价对象为林剑华名下位于乌鲁木齐市米东区府前中路 1338 号华源·博瑞新村 H2A-H2B 栋 6 层 2 单元 601 室住宅房地产；财产范围包括建筑物及相应分摊土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。估价对象所在楼栋为总层数 17 层，结构为钢筋混凝土，外墙为保温层加涂料，单元防盗门，地面为地砖，墙面为壁纸，顶棚为石膏板吊顶。建筑面积 145.22 平方米，现状用途为住宅用房。因《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中未明确估价对象所在楼栋总层数及修建年代，依据估价人员实地查勘，确定估价对象所在楼栋总层数为 17 层，修建年代为 2011 年。四至为东至居西苑假日饭店，南至揽胜东街，西至乌鲁木齐米东国际大酒店，北至府前中路。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）。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 10 月 09 日。

四、价值类型

1、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；

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价结果包括房产和相应分摊土地使用权价值；

3、估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费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，估价方法选用比较法，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2019年10月09日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为906463元，人民币大写金额玖拾万零陆仟肆佰陆拾叁元整，房地产单价为6242元/平方米。

六、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

1、根据估价人员现场查勘得知：该房屋拖欠物业费2017年至2019年，共三年，累计拖欠7841.88元。该房屋拖欠暖气费2015年至2016年，共两年，累计拖欠5537.33元。热力公司现已发出停暖公告。由于未取得水卡电卡等相关资料估价人员无法得知水费电费相关拖欠情况。

2、根据估价人员实地查勘，询问物业确定估价对象修建年代为2011年，与《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中竣工时间为0001年01月01日不一致，本次估价人员以修建年代为2011年，为前提进行评估。

3、以上内容摘自房地产估价报告，估价人员提示报告使用人应认真阅读本报告全文。使用本报告的结论是应符合估价报告中的假设和限制条件。如有异议，请委托人在5日内向我公司提出书面说明。

特此函告

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年十月十五日

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。 | |

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，估价方法选用比较法，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2019年10月09日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为906463元，人民币大写金额玖拾万零陆仟肆佰陆拾叁元整，房地产单价为6242元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘翔	中国注册房地产估价师 姓名 6520060043 注册号 6520060043	刘翔	2019年10月15日
冯毅	中国注册房地产估价师 姓名 6520040146 注册号 6520040146	冯毅	2019年10月15日

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2019年10月09日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自2019年10月09日，估价报告提交日期2019年10月15日。

乌鲁木齐新土地资产评估有限公司

二〇一九年十月十五日