

致 估 价 委 托 人 函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

一、 估价目的

对林海波与孟伟借款纠纷案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

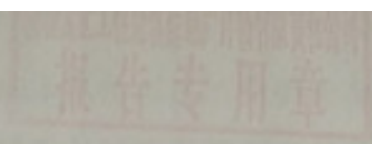
二、 估价对象

估价对象为孟伟所有的房地产（评估范围包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权），坐落于昌吉回族自治州昌吉市58区1丘126栋8幢，证载建筑面积为96.20平方米，设计用途为住宅、商业，商品房。

房产登记信息如下表：

房产证号	房屋坐落	房屋所有权人	结构	总层数	所在层	建筑面积(m ²)	设计用途	修建年份	附记
	昌吉回族自治州昌吉市58区1丘126栋8幢1单元1402室	孟伟	剪力墙	25	14	96.20	住宅	2015年	商品房

土地使用权信息如下：



土地使用权证号	土地使用权人	地类(用途)	使用权类型	使用权面积	使用权终止日期
	孟伟	住宅	出让		2083.07.17

三、 价值时点

本次评估的价值时点为 2018 年 9 月 12 日。

四、 价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，即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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 估价结果

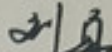
根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2018 年 9 月 12 日）的评估价值为人民币 465993 元（大写：肆拾陆万伍仟玖佰玖拾叁元整），评估单价 4844 元/平方米。。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年十月十一日

法定代表人：刘勇 

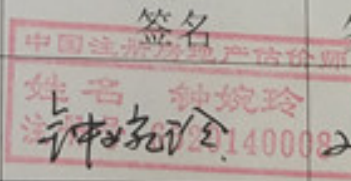
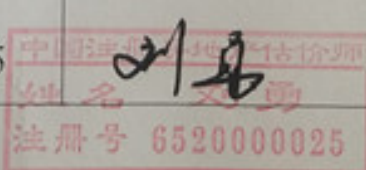
十、估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2018 年 9 月 12 日的估价结果为人民币 465993 元(大写:肆拾陆万伍仟玖佰玖拾叁元整),评估单价 4844 元/平方米。

相关结果		估价方法	比较法	收益法	成本法
		测算结果	总价(元)	465993	237614
	单价(元/m ²)	4844	2470		
评估价值	总值(元)	465993			
	单价(元/m ²)	4844			

相关结论详见估价技术报告,使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
钟婉玲	6520140008	 钟婉玲	2018.10.11
刘勇	6520000025	 刘勇	2018.10.11