

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

牡丹江华夏房地产估价有限公司接受乌鲁木齐市新市区人民法院的委托，委托案件号：（2019）新 0104 执 3559 号，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，对乌鲁木齐市新市区人民法院委托评估的房地产进行了估价工作。

### 1、估价对象

估价对象房屋坐落于牡丹江市爱民区地明街北、曙光新城 27#楼一单元 501 室，所在区域周边交通便利，路况较好，基础设施较完善，出行便利，外部配套设施齐全，周围环境较好，周围有 11 路、201 路、202 路等多条公交站点。

根据委托方提供个人购房借款/担保合同以及牡丹江市房屋产籍图记载：申请人为刘泰林，建筑面积为 67.06 平方米，总楼层为 7 层，所在楼层为 5 楼，房屋用途为成套住宅，建筑结构为混合，建成年份为 2009 年，以上为房屋的基本信息。

经对评估对象现场查勘情况，该房屋内、外墙粉刷涂料，防盗门，塑窗，复合地板，厨房大理石地面、扣板吊棚、整体橱柜，墙面瓷砖到顶；卫生间地面地砖、扣板吊棚、瓷砖到顶，层高约 2.7 米，墙厚 40cm，室内水、暖、电基础设施齐全。

### 2、价值时点

2020 年 10 月 19 日（现场查勘日期）。

### 3、估价目的

为人民法院确定房地产处置参考价提供依据。

### 4、估价方法

由于在价值时点近期存在较多与本次委估房屋的类似房屋的市场交易情况，估价人员对同一供求范围内相邻地段和区域内与估价对象类似房地产的市场交易行情资料进行搜集、筛选、整理之后，在认真分析所掌握资料的基础上，结合估价对象的实际状况，决定选取比较法对委估房屋进行评估；经估价人员调查了解，同一供求范围内类似房屋市场客观租金偏低，如采用收益法，测算结果与比较法测算结果相差较大，其收益价格偏低，不适合采用收益法进行评估；如采用成本法，由于项目整体土地使用权价值和开发项目整体容积率等基础数据较难获得，土地权益价值较难在不同规划用途和使用性质房屋之间进行

分摊，不具备采用成本法作为辅助方法进行评估的必要条件。

比较法是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

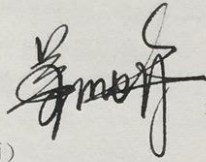
### 5、价值类型

采用公开市场价值标准，即报告估价对象于价值时点的市场客观合理价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素对估价对象产生的影响。市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

### 6、估价结果

估价对象在价值时点的以拍卖为目的的财产处置参考价为人民币 291,710.00 元，人民币（大写）：贰拾玖万壹仟柒佰壹拾元整，估价对象单价为 4,350.00 元/平方米。

法定代表人：  
(注册房地产估价师)



盖章：



牡丹江华夏房地产估价有限公司

2020年10月26日

