

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵单位的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对朱巧娟与张保江、李卫华借款合同纠纷一案涉及的房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于海南省琼海市嘉积镇金海大道京鸿基首郡 2 栋 1 单元 7 层 707 号的住宅房地产，用途为住宅，委估房地产证载建筑面积为 79.86 平方米，尚未办理房屋所有权证，具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	产权证编号	用途	所在楼层	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
京鸿基首郡 2 栋 1 单元 7 层 707 号	李卫华	商品房预售许可证号： 20130113 规划许可证号：[2010]210	住宅	第 7 层	钢混	2015	79.86

委估房产所占用的土地使用权证号：海国用（2010）第 0488 号，为土地使用权大证，尚未分割。

估价目的：受乌鲁木齐市水磨沟区人民法院委托，对朱巧娟与张保江、李卫华借款合同纠纷一案涉及的房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一七年六月九日。

价值类型：市场价值，即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，以公平的交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年六月九日的估价结果为人民币 583,000.00 元（大写：人民币伍拾捌万叁仟元整）。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	产权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	房地产评估值(元)	单价(元/m ²)
京鸿基首郡 2 栋 1 单元 7 层 707 号	李卫华	商品房预售许可证号： 20130113 规划许可证号： [2010]210	钢混	2015	79.86	583,000.00	7300.00

特别提示说明:

1. 至价值时点, 估价对象尚未办理房屋所有权证, 仅签订了商品房买卖合同, 合同备案号为: QHL000041844, 其记载的商品房预售许可证号为 20130113, 规划许可证号为[2010]210, 土地使用证编号为海国用(2010)第 0488 号, 备案时间为 2014 年 4 月 14 日, 出卖人为琼海京鸿基投资有限公司, 买受人为李卫华。

2. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值, 其已包含土地使用权价值。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人



王化毅

二〇一七年六月二十日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

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

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

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、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。

六、估价人员于 2017 年 6 月 9 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

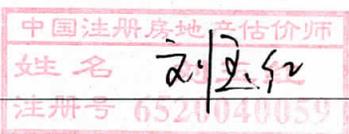
七、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由产权持有人提供，产权持有人应对资料的真实性、可靠性负责。

八、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师手签名并加盖私章和估价机构公章后有效。

参加估价的注册房地产估价师

朱巧娟与张保江、李卫华借款合同纠纷一案涉及的海南省琼海市嘉积镇金海大道京鸿基首郡住宅房地
地产市场价值估价报告

姓名	注册号	签名	签名日期
肖滌	6520070005	 肖滌	2017年6月20日
刘玉红	6520060029	 刘玉红	2017年6月20日

二〇一七年六月二十日

以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象开发完成年代较早，且无改扩建计划，虽然类似房地产开发项目市场销售案例较多，但房地产开发根据项目设计方案不同成本费用的确定也不相同，成本费用不同就不能准确的计算出待估房地产的客观价值，故本次估价未采用假设开发法。

3 收益法：是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估目的是为法院拍卖提供参考依据，且估价对象位于旅游城市其淡季旺季租赁价值差异较大，综合考虑比较法评估值更接近市场价值，故本次估价未采用收益法。

综上所述，估价人员通过实地勘察、认真分析调查收集到的资料，根据估价目的，结合估价对象的具体情况，选用比较法进行分析和测算。

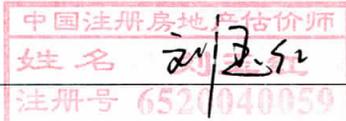
十、估价结果

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年六月九日的估价结果为：583,000.00元（大写：人民币伍拾捌万叁仟元整）。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	产权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	房地产评估值(元)	单价(元/m ²)
京鸿基首郡2栋1单元7层707号	李卫华	商品房预售许可证号：20130113 规划许可证号：[2010]210	钢混	2015	79.86	583,000.00	7300.00

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
肖涤	6520070005		2017年6月20日
刘玉红	6520060029		2017年6月20日

十二、实地查勘期