

致估价委托人函

麻城市人民法院:

我公司于2020年6月15日接受贵院的委托,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》(法释[2019]19号)、《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日实施)等法律法规以及贵院提供的相关资料,遵循估价原则,按照估价程序,完成了本次评估。

本次评估估价对象为洪崧瑞购买的位于海南省儋州市滨海新区第四组团中国海南海花岛3号岛三期411栋楼(幢)411#(单元)19(层)1905(房号)住宅房地产,合同约定建筑面积92m²,分摊土地使用权面积不详。

本次评估估价目的是因司法鉴定需要,为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。价值时点为2020年6月15日,价值类型为市场价值。

本次评估选用比较法和收益法,确定估价对象于价值时点2020年6月15日,满足各项假设和限制条件下的房地产市场价格如下:

市场单价: RMB19001 元/m²

市场总价值: RMB174.81 万元

(大写: 人民币壹佰柒拾肆万捌仟壹佰元整)

特别提示:

1、估价委托人未提供估价对象房屋的《不动产权证书》,本次估价,已考虑了估价对象权属不完整对其价值的影响,如相关当事人有异议,可在接到评估报告后5日内提出申请,届时估价人员将根据补充资料,重新调整房地产市场价格。

2、本次评估价值包含室内装修价值、应分摊的土地使用权价值,但不含室内家具、电器及其他动产价值。

3、根据估价人员实地查勘,估价对象房屋正在进行室内装修及设施设备安装,尚未交房,估价人员无法入户查勘,经估价人员现场咨询,估价对象房屋交房时间预计为2020年9月,根据估价人员与估价委托人协商,本次评估假设估价对象为《儋州市商品房买卖合同》(合同编号: DZL000108022)约定的可交付状态下的房地产市场价格,特此说明,并提请相关报告使用人注意。

湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司

法定代表人: (盖章)

2020年7月3日

并结合估价人员的经验,综合考虑影响房地产的各项因素,确定估价结果如表2所示。

表2 估价结果汇总表

币种:人民币

估价方法及结果		估价结果
估价对象及结果		
估价对象房屋价格	单价(元/m ²)	19001
	总价(万元)	174.81
汇总评估价值	总值	174.81万元 大写:人民币壹佰柒拾肆万捌仟壹佰元整

十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员

表3 注册房地产估价师一览表

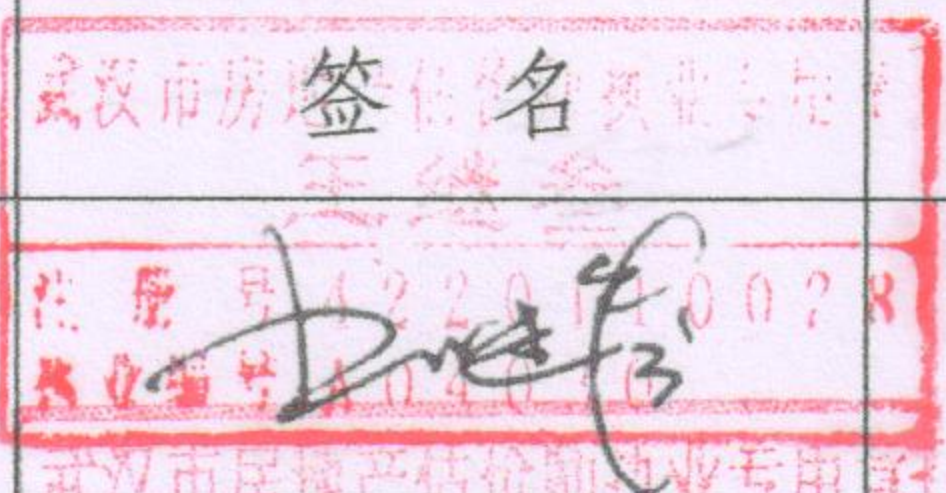
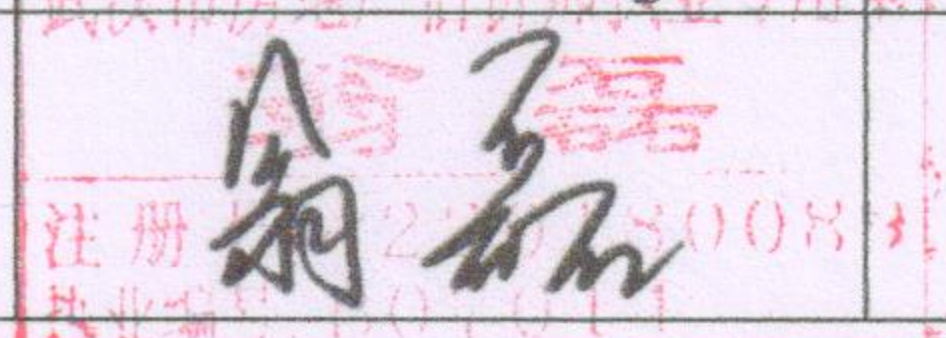
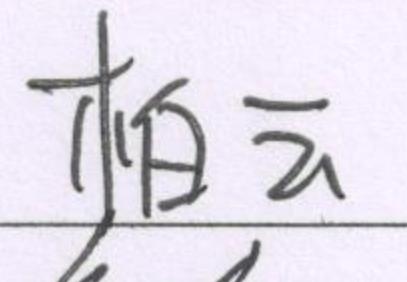
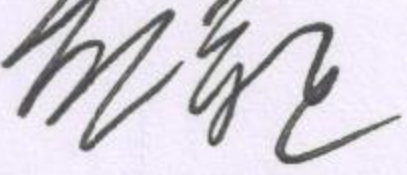
姓名	注册号	签名	签名日期
王继叁	4220110028		2020.7.3
翁磊	4220180089		2020.7.3

表4 其他评估专业人员一览表

姓名	身份证号	签名	签名日期
柏云	42110219920808090X		2020.7.3
熊朝正	421121199408016311		2020.7.3

十二、实地查勘期

2020年6月20日

十三、估价作业期

2020年6月15日至2020年7月3日