

致估价委托人函

塔城市人民法院:

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

1、估价对象范围

估价对象为侯长伟名下的位于塔城市杜别克区文化路 45 幢 3-206 室住宅用房、应分摊土地、室内不可移动二次装修, 不包含房屋动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于塔城市杜别克区文化路 45 幢, 四至为: 东至文化路, 南至巷道, 西至住宅小区, 北至住宅小区。

估价对象所在楼栋为总层数四层混合结构单元住楼宅, 外墙刷涂料, 单元木门, 塑钢窗。估价对象位于三单元第二层, 估价对象户型为三室两厅、一厨一卫, 证载建筑面积 90.33 平方米, 设计用途为普通住宅, 现状用途为住宅, 修建年代为 1992 年。

估价对象目前维护状况良好, 室内客厅及卧室地面铺地砖, 墙面及顶棚刷涂料, 厨房地面铺地砖, 墙面为墙砖, 顶棚为 PVC 扣板, 卫生间地面铺地砖, 墙面为墙砖, 顶棚为 PVC 扣板, 估价对象水、电、暖等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

依据委托方提供的资料估价对象于 2012 年 3 月 20 日申请了房屋权属登记并于 2012 年 3 月 29 日取得了房权证塔字第 032299 号《中华人民共和国房屋所有权证》, 房屋所有权人为侯长伟, 共有权人为刘艳敏, 共有份额为共同共有, 于 2014 年 12 月 12 日申请房屋权属登记的换发, 房屋所有权证号为 041851 号, 权利人为侯长伟, 共有权人为刘艳敏, 本次估价委托方未提供换发后的《中华人民共和国房屋所有权证》, 依据房地合一原则, 本次估价结果包含应分摊土地使用权价值; 依据委托方提供的《塔城市房地产抵押登记申请审批表》, 抵押权人为徐金华, 抵押人为侯长伟, 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

二、估价目的

为委托方办理徐金华与侯长伟、刘艳敏借款合同纠纷一案中涉及的侯长伟名下位于塔城市杜别克区文化路 45 幢 3-206 室房地产市场价值提供价格鉴证。



三、价值时点

依据委托书,本次估价价值时点为 2020 年 6 月 2 日,现场查勘日 2020 年 6 月 15 日。

四、价值类型

(一)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;

(二)本次估价结果包括应分摊土地、室内不可移动二次装修;

(三)依据估价目的,本次估价结果未考虑房屋抵押、查封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,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 2020 年 6 月 2 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 273248 元,人民币大写金额贰拾柒万叁仟贰佰肆拾捌元整,房地产单价为 3025 元/建筑平方米。

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇二〇年六月二十四日



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：

1、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。

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

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

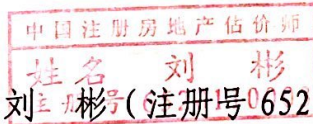
4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

5、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。

6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，同时查勘了估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘



刘彬 2020.6.24

注册房地产估价师：张书杰



张书杰 2020.6.24



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、委托方提供了估价对象《中华人民共和国房屋所有权证》、《塔城市房地产抵押登记申请审批表》及其它相关资料复印件，本次估价依据委托方提供的资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价以《中华人民共和国房屋所有权证》记载的建筑面积进行评估。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

1、委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。本次估价设定应分摊土地用途为住宅，使用权类型为出让，估价结果包含土地使用权出让金，若估价对象土地使用权类型为划拨，应首先向土地管理部门缴纳尚未缴纳的土地出让金，出让金的具体缴纳数额由土地管理部门依据相关规定确定，本次估价未考虑土地使用权出让金事宜。

2、本次估价对象由委托方指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离实际情况假设

1、估价结果是为委托方办理徐金华与侯长伟、刘艳敏借款合同纠纷一案中涉及的侯长伟名下位于塔城市杜别克区文化路 45 幢 3-206 室房地产市场价值提供价格鉴证。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变



化时，估价结果亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、根据本次估价目的，本次估价未考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。特提请报告使用人注意！

4、依据接受委托之日，本次评估价值时点确定为 2020 年 6 月 2 日，完成实地查勘日期为 2020 年 6 月 15 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

委托方提供了估价对象《中华人民共和国房屋所有权证》、《塔城市房地产抵押登记申请审批表》及其它相关资料复印件，本次估价设定估价对象已取得合法产权手续为前提进行估价。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本次估价目的仅为为委托方办理徐金华与侯长伟、刘艳敏借款合同纠纷一案中涉及的侯长伟名下位于塔城市杜别克区文化路 45 幢 3-206 室房地产市场价值提供价格鉴证，不作其他估价目的使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

5、本房地产估价报告经估价机构加盖公章、估价师签字后方可使用。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇二〇年六月二十四日



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。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

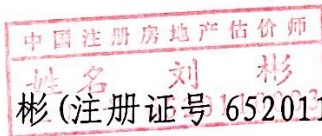
- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的报酬率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

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，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 2020 年 6 月 2 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 273248 元，人民币大写金额贰拾柒万叁仟贰佰肆拾捌元整，房地产单价为 3025 元/建筑平方米。

十一、估价人员

注册房地产估价师 刘 彬 (注册证号 6520110003)



刘彬 2020.6.24

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006)



张书杰 2020.6.24

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2020 年 6 月 15 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自 2020 年 6 月 2 日至 2020 年 6 月 24 日，评估报告出具日期 2020 年 6 月 24 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇二〇年六月二十四日



房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：侯长伟位于塔城市杜别克区文化路 45 幢 3-206 室房地产市场
价格司法鉴定估价

估价委托方：塔城市人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 彬(注册证号 6520110003)
张书杰(注册证号 6520080006)

估价报告出具日期：二〇二〇年六月二十四日

估价报告编号：新华远(估)字 2020 第 00169 号

