

## 致估价委托人函 Letter of Transmittal

皮山县人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员对王建文位于皮山县沙依巴格路12号院2栋1单元302室、皮山县英巴扎路20号“东方苑”小区4-401号、昌吉市116区1丘8栋4层1单元401室住宅房地产价值进行了客观、公正的评估。特此函告如下：

**一、估价目的 (Appraisal Purpose)：**为委托方确定财产的处置参考价提供参考依据

**二、估价对象 (Subject Property)：**

1. 估价对象范围：王建文名下的位于皮山县沙依巴格路12号院2栋1单元302室和皮山县英巴扎路20号“东方苑”小区4-401号、昌吉市116区1丘8栋4层1单元401室住宅，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的二次装修、土建、安装、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

2. 估价对象基本状况详见下表（表1）

估价对象1状况表 （表1-1）

房屋所有权人	王建文			
房屋所有权证号	皮私房字第2005-0020号			
房屋坐落	皮山县沙依巴格路12号院2栋1单元302室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
2	1	3层	302室	5（地上5层，地下1层）
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	土地面积（m <sup>2</sup> ）
砖混	1999	住宅	103.92	/
共有人	共有权证号	产别	土地使用权类型	登记时间
康祥茂	皮私房共字第2005-0017号	私有	/	/
备注	带地下室			

估价对象 2 状况表 (表 1-2)

房屋所有权人	王建文			
房屋所有权证号	未办理 (商品房买卖合同)			
房屋坐落	皮山县英巴扎路 20 号“东方苑”小区 1-4-401 号			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
1	4	4 层	401 室	6 (地上 6 层, 地下 1 层)
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
砖混	2012	住宅	103.3	1952 m <sup>2</sup> (未分割)
共有情况	产别	房屋性质	土地使用权类型	登记时间
/	/	/	出让	2010 年 9 月 3 日

估价对象 3 状况表 (表 1-3)

房屋所有权人	王建文			
房屋所有权证号	房权证昌市房字第 00184587 号			
房屋坐落	昌吉市 116 区 1 丘 8 栋 4 层 1 单元 401 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
8 栋	1 单元	4 层	401	7 层
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
混合	2013	住宅	55.54	/
共有情况	共有权证号	产别	土地使用权类型	登记时间
单独所有	/	私有房产	/	/

三、价值时点 (Date of Value)：2019 年 9 月 10 日 (根据人民法院出具的司法鉴定委托书)。

四、价值类型 (Value Type)：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

#### 1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格,是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下,于价值时点 2019 年 9 月 10 日所具有的客观合理价值。

#### 2、价值内涵

本次估价结果包含了国有土地使用权价值和与房屋有关的装修、土建、安装及室外附属工程价值，不包括室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法 (Appraisal Approaches)：比较法、收益法

六、估价结果 (Final Value Opinion)：估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 9 月 10 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估结果一览表

名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	大写金额
估价对象 1	103.92	1874	194746	壹拾玖万肆仟柒佰肆拾陆元整
估价对象 2	103.3	2059	212695	贰拾壹万贰仟陆佰玖拾伍元整
估价对象 3	55.54	5143	285642	贰拾捌万伍仟陆佰肆拾贰元整
合计	262.76		693083	陆拾玖万叁仟零捌拾叁元整

七、特别提示 (Special Notice)：

1、估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2019 年 9 月 26 日起至 2020 年 9 月 25 日止）。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

2、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

二〇一九年九月二十六日

