

致估价委托人函

Letter of Transmittal

乌鲁木齐市新市区人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员对脱正天位于乌鲁木齐市新市区喀什东路257号35栋6层1单元601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)：为委托方确定双方当事人欠款纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象 (Subject Property)：

1. 估价对象范围：脱正天名下的位于乌鲁木齐市新市区喀什东路257号35栋6层1单元601室住宅房地产，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室内装修、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）

估价对象状况表 (表1)

房屋所有权人	脱正天			
房屋所有权证号	乌房权证新市区字第2008344521号			
房屋坐落	乌鲁木齐市新市区喀什东路257号35栋6层1单元601室住宅			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
35幢	1单元	6层	601室	6层
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
混合	2001年	住宅	94.69	/
共有情况	产别	房屋性质	土地使用权类型	登记时间
单独所有	/	住宅	/	/

三、价值时点 (Date of Value)：2019年06月13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

估价结果报告

Summary Appraisal Report

(一) 估价委托人

委托方: 乌鲁木齐市新市区人民法院
地 址: 乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号
联系人: 张救捷
联系电话: 13319917060

(二) 房地产估价机构

估价方: 新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)
营业执照号码: 916501007108842694
法定代表人: 张岚
资格等级: 贰级
资格编号: 新建估证 2-012
资质证书有效期: 2016 年 7 月 28 日至 2019 年 7 月 28 日
联系人: 戴涛 联系电话: 09912325519
地 址: 乌鲁木齐东风路 136 号聚天大厦 6 层

(三) 估价目的: 为委托方确定双方当事人欠款纠纷一案中所涉及的
房地产价值提供价值参考依据。

(四) 估价对象:

1、估价对象范围

脱正天名下的位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 257 号 35 栋 6 层
1 单元 601 室住宅, 本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋
有关的土建、安装、室内装修及室外附属工程价值, 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、估价对象房产和土地基本状况(见表 2) 表 2

房屋坐落	乌鲁木齐市新市区喀什东路 257 号 35 栋 6 层 1 单元 601 室住宅
房屋产权证(名 称及证号)	乌房权证新市区字第 2008344521 号

卧室	地面	木地板	墙面	乳胶漆	顶棚	石膏板条
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	铝塑板吊顶
	其它	马桶、洗手池				
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	铝塑板吊顶
	其它	橱柜、吊柜				
特殊情况说明	卧室：衣柜、榻榻米；阳台：包梁口					

(五) 价值时点：2019年06月13日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

(六) 价值类型：

1、价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点2019年06月13日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

2、价值内涵

本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室内装修及室外附属工程价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

(七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

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06月13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土建、室内装修、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06月13日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：94.69平方米

房地产总价：（¥564826元）

大写金额：人民币大写伍拾陆万肆仟捌佰贰拾陆元

评估单价为5965元/平方米

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07月02日起至2020年07月01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

二〇一九年七月二日




(十一) 估价人员：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
颜洁林	6520170011		2019年07月02日
陈应林	6520060035		2019年07月02日

参加本次估价的其他估价人员

姓名	签名	签名日期
江策		2019年07月02日

(十二) 实地查勘期：2019年06月19日，并于当日完成了查勘

(十三) 估价作业日期：2019年06月13日-2019年07月02日

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)



房屋所有权人	魏正天		登记日期		/
房屋性质/产别	/	现房产权性质	/	房屋结构	混合
房屋地上总层数	地上6层	所在层数	6层	建筑面积 (平方米)	94.69平方米
建成年份(代)	2001年	房屋用途	住宅	房屋实际 用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/	土地面积		/	
土地使用权类型	/	形状 地势		形状较规则 地势平坦	
四至	东至新疆师范大学文光校区, 西至四平路, 南至喀什东路, 北至四平路				
土地使用期限	/	"地号、图号		/	
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通路, 通电, 通讯, 通上水、通下水, 通暖, 通气和场地平整				
备 注	已被新市区人民法院查封至2022年4月1日				

3、建筑物基本状况见下: (表3)

表3

建筑修建年代	2001		建筑结构	混合	维护状况	保养状态一般
小区名称	瑞祥花园		小区规模	较大	社区成熟度	成熟度高
小区环境	一般		绿地	一般	停车状况	一般
建筑形式	板式		屋面形式	平上人屋面	景观	喀什路做好游园
门禁系统	有		电梯情况	无		
设施、设备	暗装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、暖、气等基础设施设备齐全, 维护良好					
外立面装修	涂料	入户门	防盗门	内门	套装门	
窗	塑钢窗	装修档次	中装	朝向	南北	
实际用途	住宅	使用现状	自住	单元户数	1梯2户	
公共部位	地面	木地板	墙面	乳胶漆	顶棚	石膏线条
客厅	地面	木地板	墙面	乳胶漆	顶棚	石膏线条