

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覃忠位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 36 号汇芙小区 7 栋 4 单元 203 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借款合同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：覃忠名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 36 号汇芙小区 7 栋 4 单元 203 室住宅，本次评估范围包括国有土地使用权价值与房屋有关的土建、安装、装修、地下室、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	覃忠			
房屋所有权证号	乌房权证沙依巴克区字第 2013426081 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 36 号汇芙小区 7 栋 4 单元 203 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
7 栋	4 单元	2 层	203 室	7 层
建筑结构	建成年份	规划用途	实际用途	建筑面积 (m ²)
混合	2001 年	住宅	住宅	74.91
共有情况	产别	产权来源	房屋性质	登记时间
单独所有	私有房产	买卖	存量房产	2013 年 9 月 5 日
宗地面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用期限
69963.58	未分割	住宅	/	/

三、价值时点 (Date of Value)： 2020 年 05 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

房屋性质/产别	存量房产/私有房产	共有情况/产权来源	单独所有/买卖	房屋结构	混合
房屋地上总层数	地上7层	所在层数	2层	建筑面积(平方米)	74.91平方米
建成年份(代)	2001年	规划房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	住宅		土地面积(m ²)	69963.58(未分摊)	
土地使用权类型	/		形状 地势	形状较规则 地势平坦	
四至	东:阿勒泰路;南:油运司兵团四建家属院;西:盛佳小区;北:巷道(红庙子路东二巷)				
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	估价对象已被查封,查封法院为乌鲁木齐市新市区人民法院(查封文号(2019)新0104财保331号)。查封期:2019年05月24日至2022年05月24日,至价值时点未解封。估价对象已被抵押,抵押权人为新疆创博融资担保有限公司(不动产权证明号乌房他证沙字第2016431434号)。债权履行起止时间:2016年10月28日至2019年12月31日,至价值时点未解押。				

3、建筑物基本状况见下:(表3)

表3

建筑修建年代	2001年	建筑结构	混合	维护状况	保养状态较优
小区名称	汇美小区	小区规模	较大	社区成熟度	成熟度高
小区环境	较优	绿地	较优	停车状况	一般
建筑形式	板式	屋面形式	非上人屋面	景观	蜘蛛山
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	墙砖	入户门	防盗门	内门	木门
窗	塑钢窗	装修档次	中等	朝向	西南
实际用途	住宅	使用现状	自住	单元户数	1梯4户

公共部位 (楼梯)	地面	水泥	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆	其它	/
客厅	地面	木地板	墙面	乳胶漆	顶棚	石膏线条	其它	鞋柜带衣架、电 背景墙
餐厅	地面	木地板	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆	其它	书架
卧室 1	地面	木地板	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆	其它	衣柜、包暖气、 梳妆桌
卧室 2	地面	木地板	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆	其它	包暖气、电脑桌、 书架
阳台	地面	木地板	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆	其它	包暖气、升降晾 衣架
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	扣板	其它	马桶、洗手池柜
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	扣板	其它	橱柜、吊柜
特殊情况说明	包窗套、包门套。地下室使用面积约为 1.4 米*1.4 米							

(五) 价值时点: 2020 年 05 月 10 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 2020 年 05 月 10 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与房屋有关的土建、安装、装修、地下室、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。

(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

- (1) 运用比较法求取估价对象房地产价值。
- (2) 运用收益法求取估价对象房地产价值。
- (3) 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果:

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 2020 年 05 月 10 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：74.91 平方米



评估单价：7561 元

房地产总价：（¥566395 元）

大写金额：人民币大写伍拾陆万陆仟叁佰玖拾伍元

(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	签章	签名日期
颜洁林	6520170011	 颜洁林	2020 年 05 月 26 日
陈应林	6520060035	 陈应林	2020 年 05 月 26 日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
卢彩娜	卢彩娜	2020 年 05 月 26 日

(十二) 实地查勘期：2020 年 05 月 15 日，并于当日完成了查勘

(十三) 估价作业日期：2020 年 05 月 10 日 - 05 月 26 日

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

