

## 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乌鲁木齐高新技术开发区（新市区）迎宾路 845 号御官华府住宅小区 2-1-401、4-1-102、9-2-401 共计 3 套住宅在建工程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：党翔名下的位于乌鲁木齐高新技术开发区（新市区）迎宾路 845 号御官华府住宅小区 2-1-401、4-1-102、9-2-401 共计 3 套住宅在建工程，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。

估价对象已办理建设手续、商品房预售合同，未办理不动产权证，各楼层面积情况详见估价对象情况一览表。

2. 估价对象基本状况详见下表（表 1）

估价对象状况表 （表 1-1）

房屋所有权人		党翔						
商品房预售合同号		YS0363665、YS0363659、YS0363666						
房屋坐落		乌鲁木齐高新技术开发区（新市区）迎宾路 845 号						
序号	幢号	单元	所在层次	户号	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构	建成年份
1	2	1	4	401	5	193.88	剪力墙结构	未建成
2	4	1	1	102	5	171.34	剪力墙结构	未建成
3	9	2	4	401	5	423.17	剪力墙结构	未建成
	土地面积 (m <sup>2</sup> )	共有情况	产别	地类(用途)	土地使用权类型	登记时间	用途	
	41517.95	/	/	住宅、商业	出让	2013.4.2	住宅、商业	



**三、价值时点 (Date of Value) :** 2019 年 11 月 27 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 11 月 27 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) :** 成本法、假设开发法

**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,经分析和选用成本法和假设开发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 11 月 27 日的估价结果如下 (具体详见估价对象评估结果一览表): (币种:人民币)

总建筑面积: 788.39 平方米,

评估总价: 5583510 元

大写金额: 伍佰伍拾捌万叁仟伍佰壹拾元整

估价对象评估结果一览表

房屋所有权人		党翔						
商品房预售合同号		YS0363665、YS0363659、YS0363666						
房屋坐落		乌鲁木齐高新技术开发区 (新市区) 迎宾路 845 号						
序号	幢号	单元	所在层次	户号	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元 /平方米)	评估总价 (元)
1	2	1	4	401	5	193.88	7432	1424630
2	4	1	1	102	5	171.34	7079	1200922
3	9	2	4	401	5	423.17	7064	2957958
合计						788.39		5583510



### 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 12 月 25 日起至 2020 年 12 月 24 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，不应被认为是为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

二〇一九年十二月二十五日





# 估 价 师 声 明

## Declaration of Appraisers

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、【GB/T 50899-2013】《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价方（注册房地产估价师陈应林、估价员张圆喜）、承办法院委托法官、申请人、被申请人已于 2019 年 12 月 17 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，仅限于估价对象的外观和目前维护管理状况，其他注册房地产估价师未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
- 6、当事人如需提请复议，自收到评估报告起五日内，向委托法院提出复议申请。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

### 房 地 产 估 价 师

姓 名	注册号	签 章	签 名 日 期
戴 涛	6520020036	中国注册房地产估价师 姓名 戴涛 注册号 6520020036	2019 年 12 月 25 日
陈 应 林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2019 年 12 月 25 日