

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 位于塔城市和平区 S221 省道北侧铭城雅苑小区 20 号楼 2 单元 301 室的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)： 为人民法院确定财产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： 位于塔城市和平区 S221 省道北侧铭城雅苑小区 20 号楼 2 单元 301 室，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、二次装修、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

估价对象状况表

房屋所有权人				
不动产权证号	新 (2019) 塔城市不动产权第 0003591 号			
房屋坐落	塔城市和平区 S221 省道北侧铭城雅苑小区 20 号楼 2 单元 301 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
20 号楼	2 单元	3 层	301 室	地上 6 层，地下 1 层
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
砖混	2014 年	成套住宅	83.11	/
共有情况	状态	房屋性质	土地使用权类型	登记时间
李刚、邢长华共同所有	现势	/	/	/

三、价值时点 (Date of Value)： 2019 年 12 月 6 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 12 月 6 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、安装、装修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 12 月 6 日的估价结果如下：(币种：人民币)

建筑面积：83.11 平方米；

评估单价：4868 元/平方米；

房地产总价：(¥404579 元)

大写金额：人民币大写肆拾万零肆仟伍佰柒拾玖元

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 27 日起至 2020 年 12 月 26 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

二〇一九年十二月二十七日