

致估价委托人函

Letter of Transmittal

洛浦县人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员对于和田市伊里其乡台北东路 808 号综合楼价值进行了客观、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：位于和田市伊里其乡台北东路 808 号综合楼，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、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				
建设工程规划许可证	建字第 01-380 号			
房屋坐落	和田市伊里其乡台北东路 808 号			
建筑结构	建成年份	实际用途	建筑面积 (m ²)	宗地面积 (m ²)
砖混	2009 年	商业	1836.73	1134.53
所在层数	总层数	产别	土地用途	土地使用权类型
一至四层	四层	私有房产	综合用地	出让

三、价值时点 (Date of Value)：2021 年 08 月 21 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 2021 年 08 月 21 日所具有的客观合理

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、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。

五、估价方法 (Appraisal Approaches)：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 2021 年 08 月 21 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房屋建筑面积：1836.73 平方米

评估总价：(¥5865156 元)

大写金额：人民币大写伍佰捌拾陆万伍仟壹佰伍拾陆元整

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 2021 年 08 月 23 日起至 2022 年 08 月 22 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、评估结果已扣除估价对象土地应补交的土地出让金，具体土地出让金金额最终由自然资源局确定。

4、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

二〇二一年八月二十三日

房地产估价报告

——估价报告编号：

新德旺房估字第 202104121 号

——估价项目名称：

位于和田市伊里其乡台北东路 808 号综合

楼价值的评估

——估价委托人：

洛浦县人民法院

——房地产估价机构：

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

——注册房地产估价师：

陈应林（注册号：6520060035）

戴 涛（注册号：6520020036）

——估价报告出具日期：

二〇二一年八月二十三日

■ 地址：乌鲁木齐市天山区东风路 136 号聚天大厦 6F

■ 联系电话/客服电话：0991-2325519