

致估价委托人函

Letter of Transmittal

和田市人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员对尚倪羽位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路 306 号香格里拉·美泉透天小区 12 甲座 G 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其他案由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：尚倪羽位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路 306 号香格里拉·美泉透天小区 12 甲座 G 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，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	尚倪羽			
不动产权证号	乌房权证高新字第 2015457335 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市新市区阿勒泰路 306 号香格里拉·美泉透天小区 12 甲座 G 室			
栋号	单元	所在层次	户号	总层数
12 甲	/	1-3 层	G 室	3 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	/	住宅	177.11	/
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	私有房产	住宅	/	2015 年 12 月 15 日

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，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)：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 11 月 27 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：177.11 平方米

房地产总价：(¥1628659 元)

大写金额：人民币大写壹佰陆拾贰万捌仟陆佰伍拾玖元整

序号	权属及用途	证载面积 (m ²)	结构	所在层数/总层数	评估单价 (元)	评估价值 (元)	备注	
1	房屋所有权证	177.11	砖混	1-3 层	8379	1484004		
房屋内动产及电器								
序号	项目	结构/尺寸/材质	单位	数量	评估单价 (元)	成新	评估价值	
1	一层 门厅	鞋柜	(0.7*0.4*1)	个	1	500	0.6	300
2		衣架	(1.16*0.3*2)	个	1	800	0.6	480
3		衣柜	(1.62*0.6*2.21)	个	1	1800	0.6	1080
4		茶台	(1.4*0.8*0.5)	个	1	3000	0.6	1800
5		布艺沙发		座	3	1000	0.6	1800
6		麻将桌+四把椅子		套	1	1000	0.6	600
7	一层	书柜	(1.3*0.31*1.46)	个	1	800	0.6	480

8	客厅	美的饮水机	JR1561S-UF	个	1	2400	0.6	1440
9		布艺沙发一组		套	1	3000	0.6	1800
10		茶几		个	1	3000	0.6	1800
11		电视柜		个	1	1200	0.6	720
12		三星电视机	UA78JU7800JXXZ	台	1	35999	0.6	21599
13		书柜	H=1.9	个	1	1800	0.6	1080
14		底柜	(0.9*0.45*0.5)	个	1	800	0.6	480
15		酒柜	1.81*0.25*1.81	个	1	1800	0.6	1080
16		吧台	1.3*0.45*1.06	个	1	1500	0.6	900
17	餐厅及厨房	厨房油烟机\灶台	(FOTILE)	套	1	5000	0.5	2500
18		三星冰箱	RH57H90503L/SC	台	1	22412	0.6	13447
19		微波炉	(格兰仕)	台	1	400	0.6	240
20		电烤箱	(格兰仕)	台	1	500	0.6	300
21		橱柜	(1*0.5*1)	个	1	1500	0.6	900
22		餐桌+椅子	(1.5*0.8*0.8)	套	1	1500	0.6	900
23		吧台桌+2个凳子	(1.8*0.4*1)	套	1	2000	0.6	1200
24	二层	台式电脑		套	1	1500	0.5	750
25		高低床	(1.1*2)	张	1	4680	0.6	2808
26		双人床	(2*2.5)	张	1	2500	0.6	1500
27		圆床	(直径2.2米)	张	1	2000	0.6	1200
28		美的空调		台	1	1599	0.6	959
29	三层	木床	(2.2*1.5)	张	1	1500	0.6	900
30		床头柜	(0.4*0.4*0.5)	个	1	500	0.6	300
31		衣柜	(1.9*0.6*2.23)	个	1	1800	0.6	1080
32		双人床	(2.6*2.4)	张	1	1800	0.6	1080
33		美的空调		台	1	1599	0.6	959
34		砖混门厅带装修	H=2.8	平方米	30.65	2365	0.8	57994
35		阳光玻璃房带装修	H=2.8	平方米	19.78	1150	0.8	18198
小计								144655
评估结果(元)		1628659	大写(元)	壹佰陆拾壹万贰仟捌佰玖拾柒元整				

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 2019 年 11 月 29 日起至 2020 年 11 月 28 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



二〇一九年十一月二十九日

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师	签名日期
戴涛	6520020036	戴涛 注册证号 6520020036	2019年11月29日
陈应林	6520060035	陈应林 注册证号 6520060035	2019年11月29日

参加本次估价的其他估价人员

姓名	签名	签名日期
张圆喜	张圆喜	2019年11月29日

(十二) 实地查勘期: 2019年11月27日—11月27日

(十三) 估价作业日期: 2019年11月27日—2019年11月29日

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

