

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为魏晓勤名下的位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 3-60 栋 1-2 层 2 单元 102 住宅用房、及相应分摊土地使用权，不包含动产、房屋二次装修价值、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在位于头屯河区八钢生活区 3 区 60 栋，四至为东至魏户滩路，南至 3 区 135 栋（魏户滩路 221 号），西至千秋街南巷，北至千秋街。

估价对象所在楼栋为总层数 4 层，结构为钢筋混凝土，外墙保温层加涂料，单元防盗门，塑钢窗。户型均为复式室内楼梯双层结构。（即 1-2 层、3-4 层复式）。估价对象位于二单元 102 室，单元布局为一梯二户，建筑面积 166.3 平方米，现状用途为住宅，建成年份为 2003 年。估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅五级，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

委托方未提供估价对象权属资料，依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》房屋产权证号为 2008037899 号，不动产房屋坐落为头屯河区八钢生活区 3-60 栋 1-2 层 2 单元 102，权利人为魏晓勤，证件号为 650106197007040029，建筑面积为 166.3 平方米，房屋用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为 2019 年 4 月 29 日。

四、价值类型

- 1、本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；
- 2、本次估价结果包括房产和相应分摊土地使用权价值；
- 3、本次估价结果不包含房屋二次装修价值；
- 4、依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2019 年 4 月 29 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 763908 元，人民币大写金额柒拾陆万叁仟玖佰零捌元整，房地产单价为 4594 元/平方米。

六、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

- 1、接受委托后，估价人员与相关当事人多次沟通联系查勘现场，由于当事人多次延误查勘时间，并且因未能取得入户钥匙及社区查封情况，无法进入室内查勘。为了估价项目的正常进行，与委托方及相关当事人沟通后，征得同栋楼同楼层同方向隔壁单元住户的同意，进入室内拍照，以确认估价对象的内部结构、空间布局、朝向等共性因素特征。因为当事人原因无法了解室内装修及附属设施设备情况，所以在估价过程中假定委估对象无室内装修，因此评估时设定为毛坯房无装修。

- 2、根据估价人员现场查勘得知：估价对象有配套附属物地上车库一

间（无产证和使用证）。委托方提供的委托书中没有明确车库的存在，故此评估范围不包含地上车库，评估结果也不包含地上车库的正常价值。

3、根据估价人员到物业公司调查得知：该房屋拖欠物业费二年，合计物业费为 2178.53 元。拖欠暖气费两个采暖年度，合计暖气费为 6408.16 元。累计拖欠费用 8586.69 元，由于未取得水卡电卡等相关资料估价人员无法得知水费电费相关拖欠情况。

4、以上内容摘自房地产估价报告，估价人员提示报告使用人应认真阅读本报告全文。使用本报告的结论是应符合估价报告中的假设和限制条件。如有异议，请委托人在 5 日内向我公司提出书面说明。

特此函告

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

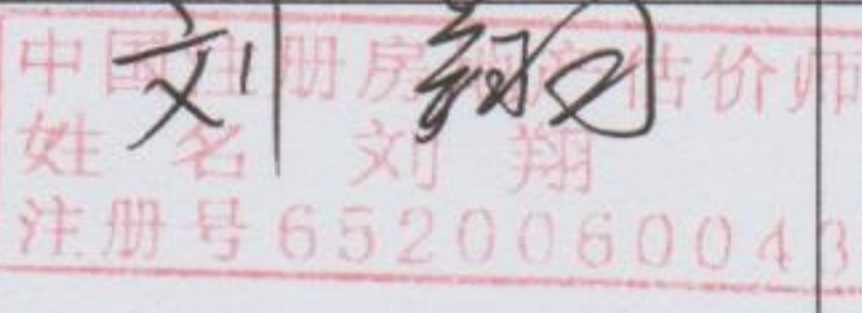
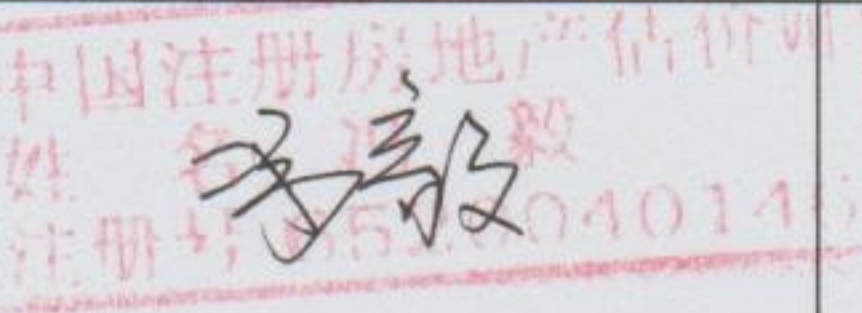
二〇一九年五月五日



在 2019 年 4 月 29 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 763908 元，人民币大写金额柒拾陆万叁仟玖佰零捌元整，房地产单价为 4594 元/平方米。

十一、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	签名	签名日期
刘翔	6520060043	 刘翔	19年5月5日
冯毅	6520040146	 冯毅	2019年5月5日

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 4 月 29 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019 年 4 月 29 日至 2019 年 5 月 5 日，估价报告提交日期 2019 年 5 月 5 日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年五月五日

