

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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

估价对象为乌鲁木齐市顺年融资性担保有限责任公司名下位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路东二巷 188 号南湖高层小区 B 区 11 栋 1 层 4 单元 102 室房地产；财产范围包括建筑物及相应分摊土地使用权，不包含动产、二次装修、债权债务等其他财产或者权益。估价对象所在楼栋为总层数 22 层，结构为钢筋混凝土，外墙涂料，外门为防盗门，室内木地板。建筑面积 111.5 平方米，现状用途为住宅。建成年份为 2013 年。四至为东至青翠巷，南至青翠二巷，西至特百惠，北至华凌公馆。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）。

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 07 月 16 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；

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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、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07月16日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1076533元，人民币大写金额壹佰零柒万陆仟伍佰叁拾叁元整，房地产单价为9655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沟通联系查勘现场，由于相关当事人未能到达现场，无法进入室内查勘，无法了解室内装修及附属设施设备情况，为了估价项目的正常进行，与委托方及相关当事人沟通后，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：该房屋拖欠一年零一个月物业费3049.91元，拖欠暖气费1226.5元，累计拖欠4276.41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。

3、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

乌鲁木齐新土地资产评估有限公司

二〇一九年七月十九日



为 1076533 元，人民币大写金额壹佰零柒万陆仟伍佰叁拾叁元整，房地产单价为 9655 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		刘翔	2019 年 7 月 19 日
冯毅		冯毅	2019 年 7 月 19 日

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 07 月 16 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019 年 07 月 16 日，估价报告提交日期 2019 年 07 月 19 日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年七月十九日

