

致估价委托人函

乌苏市人民法院：

受贵院委托[评估委托书编号：（2019）新 4202 执 384 号]，我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查、收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：为魏娟利、武军平共同共有位于新市区办事处新城 1 号 A 区 1 组团 G18 幢 1-701 室的房地产（包括 113.95 m²房屋及分摊的国有建设用地使用权），房屋内部不可移动的附属设施、设备及在经济耐用年限下的装饰、装修，不包含房屋内部的动产及房屋所有权人债权、债务等其他财产和权益），具体如下表所示：

估价对象一览表

乌苏市房屋登记信息查询结果编号	201789、 20190362	他项权证号	00000844
不动产坐落	新市区办事处新城 1 号 A 区 1 组团 G18 幢 1-701 室		
所有人姓名	魏娟利	身份证号	610431198111294926
共有情况	与武军平共同共有	房屋用途	住宅
建筑面积	113.95 m ²	房屋结构	框剪

3. 价值时点：2019 年 9 月 23 日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定魏娟利、武军平共同共有位于新市区办事处新城 1 号 A 区 1 组团 G18 幢 1-701 室的

地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价值为人民币 40.74 万元，大写：人民币肆拾万零柒仟肆佰元整，折合单价：人民币 3575.62 元/平方米。

7. 特别提示：

1、至价值时点，据估价人员调查得知估价对象欠缴乌苏市精诚物业服务有限公司 2016 年 7 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日物业费 814 元；欠缴 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 4 月 15 日物业费 614 元，合计欠缴物业费 1424 元，估价结果中未扣除欠缴的费用。

2、估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2019 年 10 月 25 日至 2020 年 10 月 24 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。

中天房地产资产评估有限公司

法定代表人：



2019 年 10 月 25 日

2. 估价对象基本状况

估价对象基本状况一览表

乌苏市房屋登记信息查询结果编号	201789、 20190362	他项权证号	00000844
不动产坐落	新市区办事处新城 1 号 A 区 1 组团 G18 幢 1-701 室		
所有人姓名	魏娟利	身份证号	610431198111294926
共有情况	与武军平共同 共有	房屋用途	住宅
建筑面积	113.95 m ²	房屋结构	框剪

3. 土地基本状况

所属宗地在价值时点四至界限清楚，产权明晰，来源合法，座落于新市区办事处新城 1 号 A 区，小区四至：东临中山路、邻汇宇小区；南邻观景台小区；西邻私宅；北邻颐惠小区。所属宗地形状较规则，宗地内、外开发程度均达到“七通”（通路、通电、通上、下水、通暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

4. 建筑物基本状况

估价对象位于新市区办事处新城 1 号 A 区 1 组团 G18 幢一单元，建筑总层数地下 1 层、地上 11 层，南北朝向，共两个单元，框剪结构，建筑年代为 2011 年，用途：住宅。

建筑外墙：一层外墙贴条形瓷砖，一层以上为涂装；全凸式门廊，电子对讲单元门；共两个单元，每单元一部电梯，一梯两户（候梯厅墙面、顶棚：乳胶漆涂装；地面：砼地面）；一处安全通道（墙面、顶棚刷涂料、铁护栏、塑料扶手、砼踏步、塑钢窗）。

估价对象位于 18 栋 1 单元 7 层 701 室，一层 2 户，估价对象建筑面积为 113.95 m²，三室两厅一厨一卫户型布局，封闭式厨房（厨房带储藏间）。基本情况如下：进户门：普通防盗门；塑钢窗，室内地面：全屋地面铺地砖；墙面：客厅及卧室均贴壁纸，卫生间及厨房贴墙砖装饰；顶棚：客厅吊顶装饰，卧室均为乳胶漆涂装，卫生间及厨房为集成吊顶；卫生间：盥洗盆、淋浴及座便器等设施齐备（参看报告附件“估价对象现状照片”）。

经估价人员实地查勘，建筑平面布置合理，能满足使用需要；房屋主体结构完好，地面、墙面、门窗等完好，安防、给排水、电气、采暖等设施、设备完善，均运行正常；整体维护保养较好，系完好房，由乌苏市精诚物业服务有限公司提供全面物业服务。

（五）价值时点

以乌苏市人民法院评估委托书[评估委托书编号：（2019）新 4202 执 384 号]签发日期 2019 年 9 月 23 日作为本次评估的价值时点，以该时点作为取价依据。

（六）价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

1. 估价结果是采用公开市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。

2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。

3. 估价结果包含房屋（建筑面积 113.95m²、框剪结构、住宅用途）、分摊的国有建设用地使用权，房屋内部不可移动的附属设施、设备及在经济耐用年限下的装饰、装修价值。

（七）估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价，遵守独立、客观、公正原则、合法的原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则，力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益系数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行分析和测算，估价人员在认真分析乌苏市及估价对象所在区域内类似房产的总体价格水平及影响估价对象价值诸因素的基础上确定：魏娟利、武军平共同共有位于新市区办事处新城 1 号 A 区 1 组团 G18 幢 1-701 室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2019 年 9 月 23 日）的房地产市场价值为人民币 40.74 元，大写：人民币肆拾万零柒仟肆佰元整，折合单价：人民币 3575.62 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨志刚	6520120015	 杨志刚	2019年10月15日
刘从明	6520040005	 刘从明	2019年10月25日

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2019 年 10 月 16 日 12:30 ~ 13:30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2019 年 10 月 16 日至 2019 年 10 月 25 日。

乌苏市房屋登记信息查询结果

20190362

被查询申请人	魏娟利	身份证号	610431198111294926
查询申请人配偶	无	身份证号	
查询申请人	无	身份证号	
查询目的	查询在乌苏市房产信息情况		

查询结果

经查实查询位于新市区办事处新城1号A区1组团G18幢1-701室，属魏娟利所有，与武军平共同共有，2011-11-01至2026-11-01在塔城地区住房公积金管理中心乌苏市管理部抵押贷款15万。他项权证号：00000844。

乌苏市不动产登记中心

二〇一九年五月十五日

(特别声明: 1、本证明只限于在乌苏市的房产信息登记情况, 并不排在乌苏市以外其它城市是否有房产登记记录。2、如提供的证件与不动产登记系统中记载的证件不一致导致无法查询此查询范围内。3、集资购房未在我市房屋产权档案登记系统中登记备案的

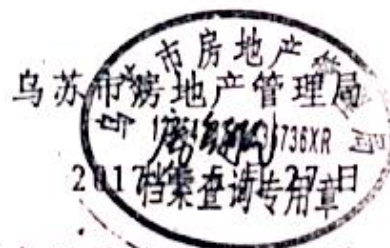
乌苏市房屋登记信息查询结果

201789

查询申请人	魏娟利	身份证号	610431198111294926
查询目的	查询在乌苏市是否有房产		

查询结果

经查实位于新市区办事处新城1号A区1组团G18幢1-701室的房屋产权属于魏娟利与武军平共同共有(房屋面积:113.95平方米、房屋结构:框剪、房屋用途:住宅),此房于2011年11月01日在塔城地区住房公积金管理中心乌苏市管理部抵押贷款,贷款金额150000元。



(特别声明:1、如提供的证件与房屋登记系统中记录的证件不一致,导致无法查询的不在本查询范围内。2、新区集资购房未在我市房屋产权档案登记系统中登记备案的不在本查询范围内。)

证 明

兹有汇枫花园 18 号楼 1 单元 701 室业主魏娟丽从 2016 年 7 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日欠交物业费 814 元；2018 年 1 月 1 日至 2018 年 4 月 15 日欠交物业费 610 元，合计欠交物业费为 1424 元，特此证明！

乌苏市精诚物业服务有限公司

二〇一九年十月二十日

