

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

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

估价对象为张普女、张文智、程皓名下按份共有的位于上海市长宁区幸福路 211 弄 2 号 2502 室房屋及对应的地下二层车位 92、应分摊土地及房屋室内二次装修, 不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于华山夏都苑, 小区四至为东至幸福路, 南至住宅用地, 西至住宅用地, 北至平武路。

估价对象所在楼栋为总层数三十一层的钢筋混凝土结构单元住宅楼, 外墙瓷砖, 单元钢化玻璃门, 塑钢窗。估价对象位于第二十五层, 估价对象户型为三室两厅、一厨两卫, 房屋建筑面积 220.64 平方米, 房屋登记及现状用途为居住, 地下二层车位 92 建筑面积为 53.00 平方米, 建成年份均为 2007 年。

经估价人员实地调查或查勘估价对象目前维护状况良好, 水、电、燃气等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得长 2013005308 号《房地产权证》, 所有权人为张普女、张文智、程皓, 所有权来源为买卖。土地宗地号为长宁区新华路街道 58 街坊 6/8 丘, 土地使用权取得方式为出让, 土地权属性质为国有建设用地使用权, 使用期限为 2002-1-10 至 2072-1-9 止。依据房地合一原则, 本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行与新疆金豹物流有限公司、沈翔、张荣蓉、程皓、张普女借款合同纠纷一案中涉及的被执行人张普女、程皓、与第三人张文智名下按份共有的位于上海市长宁区幸福路 211 弄 2 号 2502 室房屋及对应的地下二层车位 92 房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书, 本次估价价值时点为 2016 年 12 月 7 日, 估价人员实地查勘日为 2017 年 1 月 4 日。

四、价值类型

(一) 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;

(二) 本次估价结果包含房屋应分摊土地使用权价值、房屋二次装修及对应车位价值;

(三) 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封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2016年12月7日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为18954520元, 人民币大写金额壹仟捌佰玖拾伍万肆仟伍佰贰拾元整, 房地产单价为85907元/建筑平方米。

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文, 特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一七年一月十七日



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、本次估价结果包括房屋二次装修及对应车位价值。

8、依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘 彬（注册号 6520110003）



注册房地产估价师：张书杰（注册号 6520080006）

