

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

我公司受贵院的委托【《评估委托书》，编号：（2017）新 0104 执 1241 号】，对申请执行新疆盛邦伟业融资担保有限责任公司与被执行人刘占胜、赵利霞、张志武因公证债权文书一案中的涉案房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

**1. 估价对象及范围：**刘占胜位于乌鲁木齐市高新区长春路西侧万城华府 1 栋 6 层 2 单元 603 室（跃层）、赵利霞位于乌鲁木齐市高新区长春南路东三巷 135 号蓝调一品商住小区 A 区 7 栋 6 层 2 单元 601 室（跃层）、张志武位于乌鲁木齐市水磨沟区河滩北路 174 号 7 栋 2 层 4 单元 201 室住宅用途房地产。本次估价范围包括建筑面积分别为 196.72 m<sup>2</sup>、140.61 m<sup>2</sup>、124.17 m<sup>2</sup> 房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权（不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益）。

依据估价对象《房屋所有权证》，估价对象基本情况详见下表：

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	结构	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	产权来源	修建年代
1	刘占胜	乌房权证高新区字第 2011434364 号	钢混	住宅	6	6 (跃层)	196.72	买卖	2008 年
2	赵利霞	乌房权证高新区字第 2013379943 号	砖混	住宅	6	6 (跃层)	140.61	买卖	2009 年
3	张志武	乌房权证乌市水磨沟区字第 00444413 号	砖混	住宅	7	2	124.17	购置	2001 年
	合计						461.50		

**2. 估价目的：**为法院执行案件提供价值参考依据而评估涉案房地产市场价值。

**3. 价值时点：**2016 年 8 月 2 日（评估委托书签发日期）

**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，采用恰当的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值：

房地产市场价值评估结果表 币种：人民币

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	座落	结构	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元)	金额 (万元)
1	刘占胜	乌房权证新市高新区字第2011434364号	万城华府1栋6层2单元603室	钢混	6(跃层)	196.72	5520.00	108.59
2	赵利霞	乌房权证新市高新区字第2013379943号	蓝调一品商住小区A区7栋6层2单元601室	砖混	6(跃层)	140.61	5560.00	78.18
3	张志武	乌房权证乌市水磨沟区字第00444413号	河滩北路174号7栋2层4单元201室	砖混	2	124.17	6310.00	78.35
	合计					461.50		265.12

7. 估价报告使用期限：自本报告出具之日起壹年内有效(自2017年8月30日至2018年8月29日)，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。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2017年8月30日



## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师中的查祖克和估价人员贺学龙于 2017 年 8 月 9 日与 10 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师刘从明未对估价对象进行实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告需经所有参加本次估价的注册房地产估价师签名及注明签名日期。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘从明	6520040005		2017.8.30
查祖克	6520040074		2017.8.30