

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵法院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》【(2018)新 0104 执 2521 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部与被执行人张瀚予公证债权纠纷一案中张瀚予名下位于乌鲁木齐市新市区西环北路 928 号恒大花园二期 4 栋 2 单元 601 室房屋）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：张瀚予名下位于乌鲁木齐市新市区西环北路 928 号恒大花园二期 4 栋 2 单元 601 室房屋，包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《商品房预售合同》（合同编号：YS0336997）复印件、《乌鲁木齐市房地产抵押合同（契约）》（1437622）复印件以及《房屋预告登记证明》（乌房新市区预字第 384981 号）复印件。

根据其提供资料载明：房屋买受人为：张瀚予（身份证号：652302198803020522），房屋坐落：乌鲁木齐新市区西环北路 928 号恒大花园二期 4 栋 2 单元 601 室，幢号：第 4 栋，建筑层数地上 6 层，地下 0 层，所在层数：6 层，房号为：601 跃层，商品房用途为：住宅，结构为：砖混结构，建筑面积为：138.26 平方米，竣工日期为：2012 年 06 月 30 日。

经现场查勘，估价对象位于乌鲁木齐新市区西环北路 928 号恒大花园二期，由新疆建工房地产开发有限责任公司开发建设，恒大花园分为南区和北区，估价对象所处恒大花园二期属于南区，小区内共建有五栋

采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2018 年 9 月 30 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥903529 元

大 写：人民币玖拾万零叁仟伍佰贰拾玖元整。

房地产单价：¥6535 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟伍佰叁拾伍元整

特别提示：1. 本次估价结果为张瀚予名下位于乌鲁木齐市新市区西环北路 928 号恒大花园二期 4 栋 2 单元 601 室、一套建筑面积为 138.26 平方米跃层房屋的房地产市场价值，包含室内装修及不可搬移的设备。

2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

4. 委托方没有提供估价对象的土地权属证书，是否办理不详，提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二〇一八年十月十五日

估 价 师 声 明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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说明的假设和限制条件的限制。


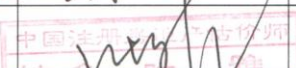
三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、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）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620020007		2018年10月15日
吐 雅	6519980023		2018年10月15日

二〇一八年十月十五日