

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

我公司受贵院的委托《评估委托书》(编号: (2018)新 0102 执恢第 4 号),对申请执行蔡新福与被执行人张杰借款纠纷案涉及的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:

(1). 张杰位于乌鲁木齐市天山区碱泉三街南三巷 66 号鲁班.至尊葡萄园 3 栋 1 层 3 单元 102 室办公用房房地产。包括建筑面积 147.08 m²房屋所有权及相应分摊的 23.40 m²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。

(2). 张杰位于乌鲁木齐市天山区翠泉路 614 号鲁班温馨花园小区 2 栋 6 层 2 单元 601 室住宅用途房地产。包括建筑面积 148.02 m²房屋所有权及相应分摊的 37.06 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。

估价对象《房屋所有权证》详情见下表:

序号	产权人	房产证号	房产座落	用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)
1	张杰	乌房权证天山区字第 2013480086 号	天山区碱泉三街南三巷 66 号鲁班.至尊葡萄园 3 栋 1 层 3 单元 102 室	办公用房	钢混	6	1	147.08
2	张杰	乌房权证天山区字第 2012408117 号	天山区翠泉路 614 号鲁班温馨花园小区 2 栋 6 层 2 单元 601 室	住宅	钢混	6	6(复式)	148.02
	合计							295.10

估价对象《国有土地使用权证》详情见下表:

产权人	土地证号	座落	地号	性质	出让终止日期	面积 (m ²)
张杰	乌市国用 (2014)第 00029140 号	天山区碱泉三街南三巷 66 号	01-03-600 051	出让	2047 年 10 月 23 日	23.40
张杰	乌市国用 (2012)第 00028419 号	天山区建国路 107 号	01-039-00 493	划拨		37.06
	合计					60.46

- 2. 估价目的：为法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。
- 3. 价值时点：2018年1月24日（以评估委托书出具之日确定为价值时点）。
- 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，采用公认的估价方法，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合计为人民币214.69万元，大写：人民币贰佰壹拾肆万陆仟玖佰元整。

房地产市场价值评估结果表

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	座落	所在层数	建筑面积(m ²)	单价(元)	金额(万元)
1	张杰	乌房权证天山区字第2013480086号	天山区碱泉三街南三巷66号鲁班·至尊葡萄园3栋1层3单元102室	1	147.08	8689.00	127.80
2	张杰	乌房权证天山区字第2012408117号	天山区翠泉路614号鲁班温馨花园小区2栋6层2单元601室	6	148.02	5870.00	86.89
	合计				295.10		214.69

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2018年2月24日至2019年2月23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。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人： 

2018年2月24日



一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

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

4. 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。

5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

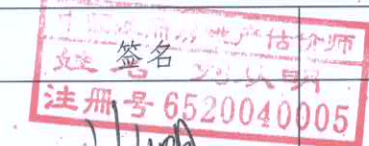

6. 注册房地产估价师中的查祖克和评估人员贺学龙于2018年2月5日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师刘从明未对估价对象进行实地查勘。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

9. 本报告专为委托人所使用，凡因使用不当造成的后果，估价机构和人员不承担相应责任。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘从明	6520040005	 刘从明	2018.2.24
查祖克	6520040074	 查祖克	2018.2.24

式中：P—表示房地产价值 A—表示房地产年净收益

r—表示房地产资本化率 n—表示房地产收益期限

s—房地产收益逐年递增比率

(十) 估价结果

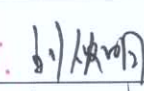

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用恰当的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值合计为人民币 214.69 万元，大写：人民币贰佰壹拾肆万陆仟玖佰元整。

房地产市场价值评估结果表

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	座落	所在层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元)	金额 (万元)
1	张杰	乌房权证天山区字第 2013480086 号	天山区碱泉三街南三巷 66 号鲁班·至尊葡萄园 3 栋 1 层 3 单元 102 室	1	147.08	8689.00	127.80
2	张杰	乌房权证天山区字第 2012408117 号	天山区翠泉路 614 号鲁班温馨花园小区 2 栋 6 层 2 单元 601 室	6	148.02	5870.00	86.89
	合计				295.10		214.69

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
刘从明	6520040005	
查祖克	6520040074	

(十二) 实地查勘期

2018 年 2 月 5 日。

(十三) 估价作业期

2018 年 1 月 24 日至 2018 年 2 月 24 日。