

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院:

我公司依据乌鲁木齐市水磨沟区人民法院《评估委托书》【(2015)水执非字第 3 号】，对申请执行人中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐明德路支行与被执行人张兵公证债权文书纠纷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：为位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖中路王家梁小区二期 11 栋 3 层 5 单元 303 室住宅用途房地产。

依据《房屋产权证》和《乌鲁木齐市住房情况查询记录》，详见下表：

所有权人	产权证号	结构	总层数/所在层数	建筑面积 (m ²)	修建年代
张兵	乌房权证乌市水磨沟区字第 2005077254 号	砖混	6/3	67.39	2003 年

产别：私产，来源：买卖，房产证填发日期：2005 年 9 月 8 日。

本次估价范围包括建筑面积 67.39 m² 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。

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 10 月 12 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为人民币 43.03 万元，大写：人民币肆拾叁万零叁佰元整，折合单价：人民币 6385.00 元/平方米。

估价报告使用期限自本报告出具之日算起壹年内有效(自 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日)。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2016 年 10 月 31 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。

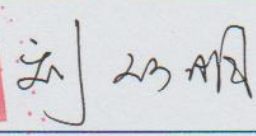
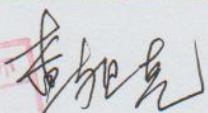
5. 注册房地产估价师中的查祖克和估价人员贺学龙于 2016 年 10 月 25 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师刘从明未对估价对象进行实地查勘。估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到部分进行勘查的责任。

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。

8. 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		2016.10.31
查祖克	6520040074		2016.10.31