

# 房地产估价报告

估价项目名称：张永柱位于乌鲁木齐市天山区马市小区三期4栋2层6  
单元201室住宅用途涉案房地产市场价格评估

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

估价机构：新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：查祖克（注册号 6520040074）

刘从明（注册号 6520040005）

估价作业期：2016年9月7日至2016年9月30日

估价报告编号：新疆中天房[2016]估价字第 00080 号

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

我公司依据乌鲁木齐市天山区人民法院《评估委托书》【(2016)新0102执22号】，对申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行直属支行与被执行人张永柱借款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报告如下：

1. 估价对象及范围：为位于乌鲁木齐市天山区马市小区三期4栋2层6单元201室住宅用途房地产。依据《房屋产权证》，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 <sup>2</sup> )	房屋登记日期
张永柱	乌房权证天山区字第2013458924号	砖混	7/2	54.04	2013年11月4日

规划用途：住宅，产权来源：买卖，共有情况：单独所有，产别：私有房产。

本次估价范围包括建筑面积54.04 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。

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价值。

3. 价值时点：2016年9月7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31.39万元，大写：人民币叁拾壹万叁仟玖佰元整，折合单价：人民币5808.00元/平方米。

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效（自2016年9月30日至2017年9月29日）。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

森杨  
印亚

2016年9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评估人员贺学龙于2016年9月20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	 刘从明	2016.9.30
查祖克	6520040074	 查祖克	2016.9.30