



致估价委托人函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，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《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【（2017）新 0103 执 2214 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆新合融资担保有限公司与被执行人孙千容、胡晓丽公证债权文书纠纷一案中被执行人孙千容所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为孙千容拥有所有权的、位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 27 号国贸大厦 1 栋 5 层 085 号、乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 27 号国贸大厦 1 栋 5 层 087 号的两套商铺。

估价对象财产范围为：估价对象为沙依巴克区钱塘江路 27 号国贸大厦 1 栋 5 层的两套商铺，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《房屋所有权证》复印件（乌房权证沙依巴克区字第 2010331731 号和乌房权证沙依巴克区字第 2010331871 号）、《他项权证》复印件（乌房他证沙字第 2016380192 号 和乌房他证沙字第 2016380193 号），没有提供国有土地使用证复印件，其提供的资料载明：房屋所有权人为孙千容，估价对象 087 号建筑面积为 37.63 平方米、估价对象 085 号建筑面积为 37.63 平方米，总计 75.26 平方米，设计用途为商铺，登记日期为 2010 年 4 月 20 日，为钢筋混凝土结构。

估价对象基本状况为：估价对象位于国贸大厦，竣工时间：2003 年 12 月 28 日，开发商为乌市通嘉房地产开发有限公司，国贸大厦总建筑面积为 88300 平方米，占地面积为 31300 平方米，绿化率为 12.71%，容积率为 3.92，登记日期为 2010 年 4 月 20 日，国贸大厦规划用途为商业，1



至5层为商场裙楼，地下一层二层为地下停车场和库房，6层以上为写字间。大厦内配有规划停车位和地下停车库，大厦有7个出入口可以进出，每层都有两架手扶电梯，一架货梯，多部电梯；大厦东侧沿街、西侧沿街均设有商业步行街，步行街内聚集多个小型服饰门店。

估价对象明细表

1	估价对象	所有权人	房屋权属证书号	他项权证号	建筑面积 (平方米)	建筑结构	证载规 划用途
2	国贸大厦 085	孙千容	乌房权证沙依巴 克区字第 2010331731	乌房他证沙字 第 2016380192 号	37.63	钢筋混凝土	商铺
3	国贸大厦 087	孙千容	乌房权证沙依巴 克区字第 2010331871	乌房他证沙字 第 2016380193 号	37.63	钢筋混凝土	
4	合计				75.26		

估价对象位于大厦第5楼东北门的东侧，建筑结构为：钢筋混凝土结构，估价对象为为第5层东北角打通隔间的平层商铺。大厦外墙为仿大理石装饰砖与玻璃幕墙。估价对象所在大厦共有七个出入口，建筑物西侧设有两个正门，为玻璃旋转门；商厦内部地面为瓷砖，内墙为刷白，顶部为装饰板吊顶，估价对象房屋现对外出租为服装店使用。室内为打通隔间的平层，东北临街商铺外墙为玻璃幕墙，地面铺设瓷砖，部分瓷砖有裂痕，墙面为货架墙贴有瓷砖，屋顶为金属槽格栅与混凝土刷白。



国贸大厦



估价对象

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2017年11月22



日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

五、估价方法

采用收益法。

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 2017 年 11 月 22 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥654085 元

大 写：人民币陆拾伍万肆仟零捌拾伍元整。

房地产单价：¥8691 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币捌仟陆佰玖拾壹元整

特别提示：1、本次估价对象为孙千容拥有所有权的、位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 27 号国贸大厦 1 栋 5 层 085 号、乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 27 号国贸大厦 1 栋 5 层 087 号两套 75.26 平方米商铺的市场价值，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、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，本次估价按照房屋自 2003 年建设年代起法定最高 40 年使用期限、至价值时点尚可使用 26 年为估价前提，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

二零一七年十二月十二日



NO. 9



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。

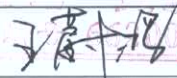

四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

七、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		2017.12.12
吐 雅	6519980023		2017.12.12

姓名 吐 雅
注册号 6519980023

二零一七年十二月十二日