



致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【（2017）新0103执2195号】案件中涉及的徐萍所有何亮名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路36号汇芙小区5A栋4A1室（建筑面积18.43平方米，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）商业用途房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年1月26日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评 估 总 价：人民币 48.82 万元

评 估 单 价：人民币 26490 元/平方米

大 写 金 额：人民币肆拾捌万捌仟贰佰元整

- 提别提示：1、本估价报告自2018年1月31日起一年内有效。
- 2、本估价对象为徐萍所有、何亮名下，根据委托方提供的《离婚协议书》确定。
- 2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
- 3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

二〇一八年一月三十一日



本次评估的是乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 36 号汇芙小区 5A 栋 4A1 室商业房地产，建筑面积 18.43 平方米及所分摊的国有出让土地使用权面积。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 不动产权属状况描述与分析

根据委托方提供的《商品房买卖合同》复印件摘录如下：

自然状况	坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 36 号汇芙小区 5A 栋 4A1 室					
	产别	房屋结构	设计用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代
	私产	砖混	商业	1/6	18.43	17.636	2001
权利状况	权利人	证件号	证书/证明号	拥有比例	来源	登记时间	首次取得时间
	何亮	65030019* *****4018	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2007050512 号	100%	买卖	2007-09-19	/

1.2 他项权利状况

根据委托方提供的《商品房买卖合同》复印件记录，该估价对象于 2003 年 12 月 7 日至 2013 年 11 月 7 日期间设立抵押权。

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

1.3 租赁或占用情况

根据估价人员调查，在价值时点估价对象目前正在出租。

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象租赁权利状况对其价值的影响。

1.4 限制状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况

2.1.1 建筑物实物状况描述与分析

◆建筑结构：砖混；



观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评估总价：人民币 48.82 万元
评估单价：人民币 26490 元/平方米
大写金额：人民币肆拾捌万捌仟贰佰元整

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	签名日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018.1.31
刘建新	6520120014	中国注册房地产估价师 姓名 刘建新 注册号 6520120014	2018.1.31

十二、实地查勘期

估价师于 2018 年 1 月 26 日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018 年 1 月 26 日至 2018 年 1 月 31 日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一八年一月三十一日

