

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对孙国强名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路 395 号 1 栋 1 层 15 号商业，孙国强、钟晓霞名下位于古牧地东路街道办事处一环东路南侧建国路西侧华源博瑞新村 06 幢 2 单元 201 室住宅房地产进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为孙国强名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路 395 号 1 栋 1 层 15 号商业，孙国强、钟晓霞名下位于古牧地东路街道办事处一环东路南侧建国路西侧华源博瑞新村 06 幢 2 单元 201 室住宅房地产及应分摊土地使用权，不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象 1 位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路 395 号 1 栋 1 层 15 号（现状为名烟名酒名茶），四至为东至德康小区，南至古牧地东路，西至溢德迎，北至自建房。

估价对象 2 位于古牧地东路街道办事处一环东路南侧建国路西侧华源博瑞新村 06 幢 2 单元 201 室，四至为东至居西苑假日饭店，南至揽胜东街，西至芦草沟，北至府前中路。

估价对象 1 所在楼栋为总层数 6 层的混合结构底商住宅楼，房屋用途为商业服务，现状用途为商业，修建年代 1999 年，位于乌鲁木齐市基准地价商业用地六级地价覆盖范围内。经估价人员实地调查及查勘，估价对象维护状况较好，已进行了二次装修，估价对象地面为木地板，墙顶均为乳胶漆，铝合金型材玻璃门，铁窗。水、电、暖等基础设施设备齐全。

估价对象 2 所在楼栋为总层数 4 层的混合结构，房屋用途为住宅，竣工年代为 2008 年，位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地六级地价覆盖范围内。经估价人员实地调查及查勘，估价对象维护状况较好，已进行了二次装修，客厅、卧室地面铺瓷砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，厨房、卫生间地面均铺地砖、墙面均为瓷砖，厨房、卫生间顶棚为集成吊顶，木门、

塑钢窗。估价对象位于二单元第 2 层，单元布局为一梯两户，建筑面积 145.32 平方米，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

截止价值时点，依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》可知：

估价对象 1 坐落于乌鲁木齐市米东区古牧地东路 395 号 1 栋 1 层 15 号，房产证号为乌房权证米东区字第 2013455614 号，权利人为孙国强，用途为商业服务，建筑面积 52.61 m²，竣工年代 1999 年，房屋结构为混合结构，房屋性质为存量房产。委托方未提供估价对象土地权属资料，应分摊土地面积未知，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

估价对象 2 坐落于古牧地东路街道办事处一环东路南侧建国路西侧华源博瑞新村 06 幢 2 单元 201 室，房产证号为 00061110.0061109，权利人为孙国强、钟晓霞，用途为住宅，建筑面积 145.32 平方米，竣工年代为 2008 年，房屋结构为混合结构，房屋性质为存量房产，应分摊土地面积为 41.62 m²，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象截至价值时点处于查封、抵押状态。详见后附《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》查封、抵押信息栏。

估价对象 1：查封机关：乌鲁木齐市米东区人民法院，查封类型：查封，查封文号：2018 新 0109 执保 422 号之三，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-09-19~2021-09-18，登记时间：2018-09-20；

估价对象 2：查封机关：乌鲁木齐市米东区人民法院，查封类型：查封，查封文号：(2017)新 0109 执保 299 号之二，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2017-08-18~2020-08-17，登记时间：2017-08-18；

抵押情况：抵押权人：中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行；抵押人：钟晓霞、孙国强，不动产权证明号：00036011，抵押方式：一般抵押；债权数额：538846.56 元；债权履行起止时间：2009-11-05~2024-12-05，登记时间：2009-11-05。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象有查封、抵押等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

二、估价目的

为委托方乌鲁木齐市米东区人民法院执行乌鲁木齐市米东区祥云装饰材料厂与新疆邦泰商贸有限公司、钟晓霞、刘小平民间借贷纠纷一案中涉及的孙国强名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路 395 号 1 栋 1 层 15 号、古牧地东路街道办事处一环东路南侧建国路西侧华源博瑞新村 06 幢 2 单元 201 室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》(2019)新 0109 执 1746 号,本次估价价值时点确定为 2019 年 7 月 11 日。

四、价值类型

(一)本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格;

(二)本次估价结果包含房屋应分摊土地使用权价值、不包括房屋二次装修价值;

(三)依据估价目的,本次估价结果未考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

根据估价目的,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照法定的估价工作程序,在认真分析现有文件、资料的基础上,估价对象 1 采用收益法、估价对象 2 采用比较法和收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断,求得估价对象在价值时点 2019 年 7 月 11 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为:

房地产市场价值评估结果一览表

楼层	相关结果	面积 m ²	单价 (元/m ²)	评估价值 (取整)
估价对象 1	商业	52.61	11155	586865
估价对象 2	住宅	145.32	6420	932954
合计				1519819

大写金额:人民币壹佰伍拾壹万玖仟捌佰壹拾玖元整(取整)。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

法定代表人: 

二〇一九年十月八日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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。

2、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、我们对本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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师饶晓梅、曾建卓，估价人员李霞于2019年7月18日、2019年9月10日和2019年9月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：王 啸（注册证号：6520040004）



注册房地产估价师：曾建卓（注册证号：6520160004）

