

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵方委托，本估价机构对张彦忠单独所有的位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 569 号 21 栋 1 层 2 单元 102 室的住宅用途房地产和米东区振兴中路 245 号 5 幢的商业用途房地产的市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：乌鲁木齐市米东区碱沟西路 569 号 21 栋 1 层 2 单元 102 室的住宅用途房地产和米东区振兴中路 245 号 5 幢的商业用途房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权；房屋建筑面积合计 374.64 m²；估价对象 1 法定用途及实际用途为住宅，估价对象 2 法定用途及实际用途为商业，估价对象 1 位于楼幢总层数 6 层（不含地下一层）的第一层；建筑结构为混合结构，不带电梯；估价对象 2 位于楼幢总层数 3 层（不含地下一层）的第一至三层；建筑结构为钢混结构，不带电梯；证载权利人为张彦忠。

价值时点：价值时点是估价人员实地查勘日，即 2019 年 05 月 10 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值，选用比较法、收益法进行估价；在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2019 年 05 月 10 日的估价结果如下：

房地产价值总价：3,830,969.00 元；

大写金额：人民币叁佰捌拾叁万零玖佰陆拾玖元整；

扣除预收房屋租金：97,500.00 元；

涉执房地产价值：3,733,469.00 元；

大写金额：人民币叁佰柒拾叁万叁仟肆佰陆拾玖元整。

评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	测算结果		估价结果
			市场法	收益法	
估价对象 1	总价 (元)		554,830.00	531,283.00	543,057.00
	单价 (元/m ²)		6,362.00	6,092.00	6,227.00
估价对象 2	总价 (元)		3,328,152.00	3,247,672.00	3,287,912.00
	单价 (元/m ²)		11,579.00	11,299.00	11,439.00
汇总评估价值		总价 (元)	3,882,982.00	3,778,955.00	3,830,969.00

具体详见下表：

房地产市场价格估价结果明细表

币种：人民币

序号	权利人	不动产权证号	位置	结构	建筑面积 (m ²)	房地产市场价格 (元)	单价 (元/m ²)
1	张彦忠	乌房权证米东区字第 2013328224 号	乌鲁木齐市米东区碱沟西路 569 号 21 栋 1 层 2 单元 102 室	混合结构	87.21	543,057.00	6,227.00
2	张彦忠	新 (2017) 乌鲁木齐市不动产第 0060532	乌鲁木齐市米东区振兴中路 245 号 5 幢	钢混结构	287.43	3,287,912.00	11,439.00
房地产合计					374.64	3,830,969.00	

估价报告特别提示：

一、本次估价对象为位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 569 号 21 栋 1 层 2 单元 102 室的住宅用途房地产和米东区振兴中路 245 号 5 幢的商业用途房地产的市场价值（含室内装修、不含搬移的设备）及其相应分摊的土地使用权价值，评估价值为房地合一的价值。

二、至价值时点，估价对象已取得房屋所有权证，但估价委托人未提供土地登记信息，本次估价假定该房地产无土地使用权权属瑕疵事项。

三、本次估价结果为委托人核实在现状条件下的房地产市场价格。估价结果没有

扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。

四、财产拍卖（或者变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致，本次估价未考虑市场变化对估价结果的影响。

五、在估价结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应的调整。

六、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

七、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认定是对估价对象处置成交价的保证。

八、估价对象 2 米东区振兴中路 245 号 5 幢的商业用途房地产至价值时点门面租赁协议尚未到期，依据申请执行人提供的门面租赁协议和收条，该商业用途房地产房屋租金为每年 130,000.00 元，租赁期自 2019 年 2 月 4 日起 2020 年 2 月 3 日止，至价值时点租赁协议剩余有效期为 9 个月，9 个月房屋租金为 97,500.00 元，本次估价结果扣除了租赁协议有效期内预收的租金余额。

新疆信德房地产评估有限公司



法定代表人：杨建国



二〇一九年六月十二日

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：

一、我们在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经说明的估价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的利益，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；

五、我们按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/T50899—2013 以及房地产估价专项标准《房地产抵押估价指导意见》（见建住房[2006]8 号）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师赵军旗、杨建国已于 2019 年 05 月 10 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签名	签名日期
赵军旗	6520080011	中国注册房地产估价师 姓名 赵军旗 注册号 6520080011	2019 年 06 月 12 日
杨建国	6520030027	中国注册房地产估价师 姓名 杨建国 注册号 6520030027	2019 年 06 月 12 日