



## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市中级人民法院：

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【（2016）新01执74号】案件中涉及的江菊花、曾宣玮名下的位于朝阳区太阳宫南街17号楼2层203（建筑面积为186.55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09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的公开市场价值为：

**评估总价：人民币 1049.49 万元（取整至佰位）**

**评估单价：人民币 56258 元/平方米**

**大写金额：人民币壹仟零肆拾玖万肆仟玖佰元整**

- 提别提示：1、本估价报告自2018年10月12日起一年内有效。
- 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

二〇一八年十月十二日



建筑面积为 186.55 m<sup>2</sup>，包括其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《房屋所有权转移登记申请书》、《不动产登记簿》

复印件摘录如下：

自然状况	坐落	朝阳区太阳宫南街 17 号楼 2 层 203						
	业务编号	9493458	不动产单元号	110105 024001 GB00199 F00080012				
	房屋性质	房屋结构	规划用途	楼(幢)号	部位及房号	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积
	商品房	钢筋混凝土结构	商业	17 号	203	2/2	186.55	139.89
权利状况	权利人	证件号	不动产权证书号	共有情况	共有份额	购房时间	登记时间	
	曾宣玮	650103198505030611	X 京房权证朝字第 1157446 号	按份共有	95%	2011-12-9	2012-09-09	
	权利人	证件号	不动产权证书号	共有情况	共有份额	购房时间	登记时间	
	江菊花	650103195710130642	X 京房权证朝字第 1157445 号	按份共有	5%	2011-12-9	2012-09-09	

1.2 他项权利状况

根据委托方提供的《不动产登记簿》中抵押权登记信息复印件摘录如下：

下：

抵押状况	抵押权人	证件种类	证件号码	抵押人	抵押方式	登记类型	登记原因
	乌鲁木齐市商业银行股份有限公司新合支行	组织机构代码	71550252-2	江菊花、曾宣玮	最高额抵押	首次登记	最高额抵押权设立登记
	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)		债务履行期限(债券确定时间)		不动产登记证明号		登记时间
	900		2013-07-09 至 2018-07-09		X 京房他证朝字第 406688 号		2013-07-09
附记		共有权人：曾宣玮；房屋共有权证号：X 京房权证朝字第 1157446 号；共有份额：95%					

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已出租。

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。



## 十、估价结果

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的公开市场价值为：

评估总价：人民币 1049.49 万元（取整至佰位）

评估单价：人民币 56258 元/平方米

大写金额：人民币壹仟零肆拾玖万肆仟玖佰元整

## 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
周静	6520180009		2018年10月12日
余清华	3620050051		2018年10月12日

## 十二、实地查勘期

估价师于2018年09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09月26日至2018年10月12日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二零一八年十月十二日