

致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

我公司接受贵院的委托，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《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【（2019）新0103执657号】，本次估价为委托方核实估价对象（被执行人朱绘雯名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路1845号63栋10套商铺）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：朱绘雯名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路1845号63栋二单元101室、201室、三单元101室、102室、201室、202室，四单元101室、102室、201室、202室、五单元101室、102室、201室、202室、六单元101室、102室、201室、202室、七单元101室和201室共10套商铺，总建筑面积为562.99平方米，估价结果包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权益以及其他他项权利；

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象所处米东区龙河南路1845号63栋现地址已更换为米东区龙河南路1845号汇兴商住小区9号楼，9号楼为一栋地上四层、地下一层（为地下室）的混合结构、南北朝向建筑，建筑共分为七个单元，其中一单元为一梯两户，二单元为一梯一户，三单元和四单元为一梯两户，五单元和六单元的一层至二层为一梯两户，三层至四层为一梯一户，七单元为一梯一户，估价对象为其中第二单元、三单元和四单元的一层和二层的10套商铺，委托人提供了每套商铺的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，根据其提供的资料，估价对象详情如下表：

序号	坐落地址	不动产权证号	产权来源	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (m ²)
----	------	--------	------	------	------	---------------------------

1	63 栋 1 层二单元 101 室	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0004144 号	其他	混合结构	商业服务	35.1
2	63 栋 2 层二单元 201 室	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0004145 号	其他	混合结构	商业服务	43.88
3	63 栋 1 层三单元 101 室	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0004153 号	其他	混合结构	商业服务	42.21
4	63 栋 1 层三单元 102 室	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0004152 号	其他	混合结构	商业服务	42.21
5	63 栋 2 层三单元 201 室	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0004146 号	其他	混合结构	商业服务	52.7
6	63 栋 2 层三单元 202 室	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0004151 号	其他	混合结构	商业服务	52.7
7	63 栋 1 层四单元 101 室	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0004149 号	其他	混合结构	商业服务	84.43
8	63 栋 1 层四单元 102 室	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0004147 号	其他	混合结构	商业服务	49.32
9	63 栋 2 层四单元 201 室	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0004148 号	其他	混合结构	商业服务	98.91
10	63 栋 2 层四单元 202 室	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0004150 号	其他	混合结构	商业服务	61.53
11	合计					562.99

经现场查勘，估价对象所处米东区龙河南路 1845 号汇兴商住小区位于龙河南路与永顺街交汇处，小区东侧即为通汇二手车交易市场，西距天汇汽车城仅 700 米，小区住宅楼底商以及周边商业多以汽修类店铺为主，汇兴商住小区由位于龙河南路的东门进入，小区内空地为大龙祥汽车救援公司停放车辆场地，估价对象所处 9 号楼与 10 号楼并排、位于小区南部，建设年代为：2003 年，建筑一层为面朝东二环、永顺街的临街商铺，一层商铺内部有一个后门可通往建筑楼梯间内，2 层至 4 层由建筑北侧的单元门进入；位于一层的估价对象商铺朝南侧的入户门均为双扇玻璃门，整体装修情况大致相同，装修情况为：地面铺设地砖，墙面及屋顶刷白；2 层商铺现状为居住使用，整体装修情况为：客厅、卧室地面铺设地砖，墙面及屋顶刷白，卫生间及厨房地面铺设地砖，墙面贴有墙砖，屋顶刷白，水、电、暖齐全。



估价对象楼栋

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：2019年11月05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2019年11月05日的客观市场价格为：

房地产总价：¥3845156元

大写：人民币叁佰捌拾肆万伍仟壹佰伍拾陆元整

(详表)



估价结果一览表

序号	坐落地址	不动产权证号	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	63 栋 1 层二单元 101 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004144 号	混合结构	商业服务	35.1	8757	307371
2	63 栋 2 层二单元 201 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004145 号	混合结构	商业服务	43.88	5254	230546
3	63 栋 1 层三单元 101 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004153 号	混合结构	商业服务	42.21	8757	369633
4	63 栋 1 层三单元 102 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004152 号	混合结构	商业服务	42.21	8757	369633
5	63 栋 2 层三单元 201 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004146 号	混合结构	商业服务	52.7	5254	276886
6	63 栋 2 层三单元 202 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004151 号	混合结构	商业服务	52.7	5254	276886
7	63 栋 1 层四单元 101 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004149 号	混合结构	商业服务	84.43	8757	739354
8	63 栋 1 层四单元 102 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004147 号	混合结构	商业服务	49.32	8757	431895
9	63 栋 2 层四单元 201 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004148 号	混合结构	商业服务	98.91	5254	519673
10	63 栋 2 层四单元 202 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004150 号	混合结构	商业服务	61.53	5254	323279
11	合计				562.99		3845156

特别提示：1. 本次估价结果为朱绘雯名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 1845 号 63 栋 10 套商铺房屋的房地产市场价值，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. 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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

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。

新疆名太房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人 朱平

二〇一九年十一月二十二日



朱平

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、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师对查勘的客观性、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。注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查。

注册房地产估价师

姓名	注册号	姓名	日期
朱洪强	6520140001	朱洪强 专业 房地产估价师 资格证号 6520140001	2019年11月22日
李世清	6520040152	李世清 专业 房地产估价师 资格证号 6520040152	2019年11月22日

一九年十一月二十二日