

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、吴晓丹（注册号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法诉讼活动中确定涉诉财产价值提供鉴定依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于乌鲁木齐市经济技术开发区中亚大道裕泽小区 1 栋 1 层 25 号车库；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 23.87 平方米；土地使用权类型为国有出让建设用地；建筑结构为钢筋混凝土，不动产权利人为冯文东。

价值时点：2018 年 8 月 8 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：见下表：

估价结果		
	地址	评估总价（万元/个）
市场价值	乌鲁木齐市经济技术开发区中亚大道裕泽小区 1 栋 1 层 25 号车库	14.02
	大写（人民币元）	壹拾肆万零贰佰元整

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应该作为价格实现的保证（4）本估价报告使用权限自 2018 年 9 月 5 日至 2019 年 9 月 4 日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：薛山

二〇一八年九月五日

(三) 土地基本状况

1. 小区四至：四至：东至：建银小区；南至：厦门路；西至：中亚南路；北至：沙建小区，位于乌鲁木齐市住宅四级地价区，周边有新疆维吾尔自治区开发区中医医院、乌鲁木齐市实验学校、乌鲁木齐市第七十七中学、乌鲁木齐市第122小学、市妇联开发区幼儿园、中国邮政储蓄银行（乌鲁木齐市开发区支行）、中国银行（乌鲁木齐市经济技术开发区支行）、中国建设银行、创智大厦、新疆组工大厦。

2、开发程度：2001年房屋竣工

(四) 建筑物基本状况

车库基本状况说明表

建筑结构	钢筋混凝土
基础设施	水、电、暖设施齐全
装饰装修	因未进入估价对象车库内，故二次装修情况不明确
建成时间	2001年
使用及维护情况	其维护状况一般。
外观	建筑物外墙贴粉刷，外观维护较好。
建筑面积 (m ²)	车库建筑面积为：23.87 m ²
所在楼层	一层
车库位置	估价对象 25 号车库处于小区的西侧
层高 (m)	2.7 米

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为 2018 年 8 月 8 日取价依据。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为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。

(三) 价值内涵

十、估价结果

遵循有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用了比较法、收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)		145,200	135,052
	单价(元/m ²)		6,082.95	5,657.81
评估价值	总价(万元)	14.02 (大写：人民币壹拾肆万零贰佰元整)		
	单价(元/m ²)	5,873.48		

相关专业意见：(1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的类型是市场价值，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为再满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；车位面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009	薛山	2018-9-5
吴晓丹	6520150007	吴晓丹	2018.9.5