

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《评估委托书》（编号：【(2014)乌中执字第530号】），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）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价目的：为委托方执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. 估价对象：为新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司所属，位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆一期地下车库，总建筑面积20207.012 m²。估价对象基本情况详见下表：

估价对象基本情况一览表

房地产开发企业	项目名称	项目坐落地址	结构	规划用途	修建年代	层数	总建筑面积 (m ²)
新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司	紫荆公馆地下车库	米东区龙河南路485号紫荆公馆一期地下车库	钢筋混凝土结构	地下车库	2012	0(-1)	20207.012

其中：

序号	产权状况	车位类型	车位编号	数量(个) / 建筑面积 (m ²)
1	可办理所有权	正常		241
2	可办理所有权	子母车位	044-049、125-136、143-150、154-157、461-470、123、151-153、174、175、448	47
3	可办理所有权	加宽车位	166、363、364、371、372、392、399	7
4	可办理所有权	窄车位		0
5	可办理所有权	有遮挡车位	195、221、456	3
6	地下人防工程	正常		87

7	地下人防工程	子母车位	238、239	2
8	地下人防工程	加宽车位	213、214	2
9	地下人防工程	窄车位	202、203、235	3
10	地下人防工程	有遮挡车位	196、220	2
11	幼儿园地下车位		未划车位	2030.60

3. 价值时点：2017年1月23日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币4498.66万元，大写：人民币肆仟肆佰玖拾捌万陆仟陆佰元整（详见房地产市场价值评估结果汇总表）。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	产权状况	车位类型	数量	评估单价 (元/个)	评估价值 (万元)
1	可办理所有权	正常	241	98300	2369.03
2	可办理所有权	子母车位	47	167110	785.42
3	可办理所有权	加宽车位	7	103215	72.25
4	可办理所有权	窄车位	0	84538	0.00
5	可办理所有权	有遮挡车位	3	86504	25.95
6	地下人防工程	正常	87	88470	769.69
7	地下人防工程	子母车位	2	150399	30.08
8	地下人防工程	加宽车位	2	92894	18.58
9	地下人防工程	窄车位	3	76084	22.83
10	地下人防工程	有遮挡车位	2	77854	15.57
11	幼儿园地下车位	按人防正常车位算	44	88470	389.27
	合计		438		4498.66

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内(自2017年7月20日至2018年7月9日)有效,使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人:

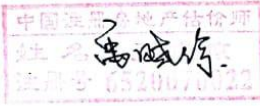
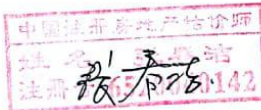
2017年7月20日

一、估价师声明

我们郑重声明：

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. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与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》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师中的禹晓琼已于2017年3月22日至2017年6月30日期间多次对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师张春洁未对估价对象进行实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告需经所有参加本次估价的注册房地产估价师签名及注明签名日期。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
禹晓琼	6520070022		2017.7.20
张春洁	6520040142		2017.7.20

房地产估价报告新疆中天房[2017]估价字第 00027 号

车库情况变更说明

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 485 号紫荆公馆一期地下车库市场价值进行了评估，现贵院在执行案将过程中米东区政府又提供了乌鲁木齐市城乡规划局米东区分局核发的《建设工程规划许可证》【建字第 650108201200266 号】及附图，我公司就估价对象车库数量变更进行了评估价值调整，则估价对象车库数量及评估价值见下表：

序号	产权状况	车位类型	数量	评估单价 (元/个)	评估价值 (万元)
1	可办理所有权	正常	237	98300	2329.71
2	可办理所有权	子母车位 \triangle	20	167110	334.22
3	可办理所有权	加宽车位	7	103215	72.25
4	可办理所有权	有遮挡车位	3	86504	25.95
5	地下人防工程	正常	86	88470	760.84
6	地下人防工程	子母车位 \triangle	1	150399	15.04
7	地下人防工程	加宽车位	2	92894	18.58
8	地下人防工程	窄车位 \triangle	3	76084	22.83
9	地下人防工程	有遮挡车位	2	77854	15.57
	合计		361		3594.99

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

2017年12月12日



紫荆公馆一期车位可拍卖车位明细

产权状况	车位类型	编号	车位	编号明细	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
可办理所有权	正常车位	213	213	102-124、137-139、152、158-165、167-185、187-194、222-231、288-292、293-294、296-300、302-315、317-333、336-339、356-358、361、369-370、373-391、393-398、400-448、451、453-455、457-458、460、471-475、477-480	98300	20837900
可办理所有权	子母车位	40	20	354A354B、355A355B、476A476B、125-136	167110	3342200
可办理所有权	加宽车位	3	3	143-150、154-157、461-470	103215	309645
可办理所有权	窄车位	0	0	166、364、372	84538	0
可办理所有权	有遮挡车位	3	3	195、221、456	86504	259512
地下人防工程	正常车位	76	76	197-201、204-212、216-219、232-234、236-237、240、242-256、258-285、340-342、346-350、353	88470	6723720
地下人防工程	子母车位	2	1	238-239	150399	150399
地下人防工程	加宽车位	0	0	0	92894	0
地下人防工程	窄车位	2	2	202、203	76084	152168
地下人防工程	有遮挡车位	2	2	196、220	77854	155708
合计		320	320			32031252

