

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路2号附1号金山小区内锅炉房、一层车库及人防工程房地产；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、二次装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象面积分别为①：15栋1层1号车库21.78平方米；②：15栋1层14号车库21.78平方米；③：1号车库1层2号21.72平方米；④：3号车库1层4号20.15平方米；⑤：15栋-1层人防工程590.4平方米；⑥：金山小区内锅炉房275.8平方米（规划许可建筑面积为108平方米）；①至④号房法定用途及实际用途均为车库，⑤号房法定用途为人防工程，实际用途为库房，部分为社区文化活动中心，⑥号房规划用途为锅炉房，实际用途为物业办公室；土地使用权类型为国有出让建设用地；建筑结构为砖混、框架，房屋所有权人为乌鲁木齐皓翔房地产开发（集团）有限公司。

价值时点：2018年6月6日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法、成本法。

估价结果：见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	产权人	地址	权证号	规划用途	结构	层数	修建年代	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)	备注
1	乌鲁木齐皓翔房地产开发(集团)有限公司	沙依巴克区阿勒泰路2号附1号	2008008992	车库	砖混	1层	2001	21.78	9048	197,065	
2			2008008997	车库	砖混	1层	2001	21.78	9048	197,065	
3			2008024579	车库	砖混	1层	2002	21.72	9048	196,523	
4			2007064889	车库	砖混	1层	2002	20.15	9048	182,317	
5			2008009000	人防工程	框架	-1层	2001	590.4	5326	3,144,470	
6			/	锅炉房	砖混	1-2层	2001	275.8	3636	1,002,809	包含规划许可证以外未登记部分
合计								951.63		4,920,249	
大写(人民币元)								肆佰玖拾贰万零贰佰肆拾玖元整			

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) 本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。(3) 本次估价对象锅炉房规划面积为108平方米，实际面积为275.8平方米，估价结果包含规划许可范围内房屋所分摊土地使用权价值，超出规划许可建筑面积的部分未分摊土地使用权，估价结果仅包含该部分房屋重置成本，提请报告使用人注意。

估价结果内涵为在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(包含土地出让金)及公共配套设施、二次装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009		2018.7.30.
吴晓丹	6520150007		2018.7.30.

辽宁法院一把手逐案督办除黑恶

扫码登录在行动

## 十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2018 年 7 月 3 日。

## 十三、估价作业日期

估价作业日期为 2018 年 6 月 6 日至 2018 年 7 月 30 日，评估报告提交日期为 2018 年 7 月 30 日。

## 十四、估价报告应用的有效期

如果在 2018 年 7 月 30 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自 2018 年 7 月 30 日至 2019 年 7 月 29 日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司

二〇一八年七月三十日