



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】案件中涉及的曾宣玮名下的位于西城区西绒线胡同 26 号院 4 幢-3 层 3002、3003、3032 车位，建筑面积为 127.16 m²（其中：3032 车位建筑面积为 41.22 m²、3002 车位建筑面积为 42.97 m²、3003 车位建筑面积为 42.97 m²）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：

车库类型	坐落	《房屋所有权证》	评估总额（万元）
单独车库	西绒线胡同 26 号院 4 幢-3 层 3032	X 京房权证西字第 070726 号	38.15
字母 车库	子库 西绒线胡同 26 号院 4 幢-3 层 3002	X 京房权证西字第 070717 号	43.87
	母库 西绒线胡同 26 号院 4 幢-3 层 3003	X 京房权证西字第 070718 号	
总计			82.02

评 估 总 价：人民币 82.02 万元（取整至佰位）

大 写 金 额：人民币捌拾贰万零贰佰元整

- 提醒提示：1、本估价报告自 2018 年 10 月 18 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估价报告。
- 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

二零一八年十月十八日



车位, 建筑面积为 127.16 m² (其中: 3032 车位建筑面积为 41.22 m²、3002 车位建筑面积为 42.97 m²、3003 车位建筑面积为 42.97 m²), 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《查询结果告知单(公检法)》复印件部分内容摘录如下:

序号	姓名	证件号码	房屋坐落	建筑面积	用途	信息分类	权证号	登记时间
1	曾宣玮	650103198505030611	西城区西绒线胡同 26 号院 4 幢-3 层 3002	42.97	车位	登记:有效证	X 京房权证西字第 070717 号	2011-11-25
2	曾宣玮	650103198505030611	西城区西绒线胡同 26 号院 4 幢-3 层 3003	42.97	车位	登记:有效证	X 京房权证西字第 070718 号	2011-11-25
3	曾宣玮	650103198505030611	西城区西绒线胡同 26 号院 4 幢-3 层 3032	41.22	车位	登记:有效证	X 京房权证西字第 070726 号	2011-11-25

1.2 他项权利状况

委托方提供的《查询结果告知单(公检法)》复印件中未记载染他项权利。

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空置。

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。

1.4 限制状况

本次评估为司法鉴定估价, 故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况



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：

车库类型	坐落	《房屋所有权证》	评估总额（万元）
单独车库	西绒线胡同26号院4幢-3层3032	X京房权证西字第070726号	38.15
字母子库	西绒线胡同26号院4幢-3层3002	X京房权证西字第070717号	43.87
字母母库	西绒线胡同26号院4幢-3层3003	X京房权证西字第070718号	
总计			82.02

评估总价：人民币**82.02**万元（取整至佰位）

大写金额：人民币捌拾贰万零贰佰元整

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18日
朱丽燕	6520000017		2018年10月18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18日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一八年十月十八日

