

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

我公司接受贵法院的委托，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《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》【（2018）新 0105 执 132 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请执行人新疆昆仑天晟典当有限责任公司与被执行人孙乃兵、冯若兰、乌鲁木齐赛宏轻钢材料有限公司、张广亚借款合同纠纷一案中冯若兰名下位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路 615 号底商高层楼住宅 1 栋-1 层车库 8 和车库 13 两个车库）在现状状况下的房地产（车库）市场价值提供参考依据。

二、估价对象

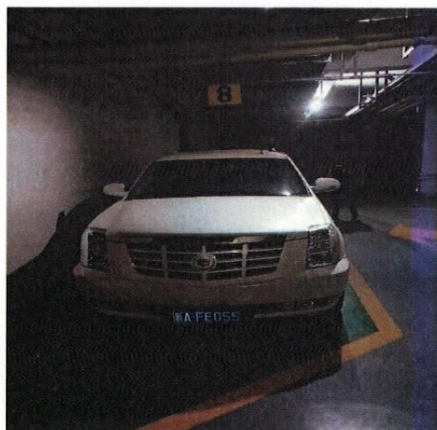
估价对象财产范围为：冯若兰名下位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路 615 号底商高层住宅楼 1 栋-1 层车库 8 和车库 13 两个车库，委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak041-00900），没有提供房地产权属证书。

根据其提供资料载明：车库坐落：水磨沟区南湖北路 615 号底商高层住宅楼 1 栋-1 层车库 8，房屋所有权人为：冯若兰，权证号：乌房权证水磨沟区字第 2014315709 号，登记日期为 2014 年 02 月 21 日，房屋性质为存量房产，建成年份为：2010 年，建筑面积为：45.01 平方米；

车库坐落：水磨沟区南湖北路 615 号底商高层住宅楼 1 栋-1 层车库 13，房屋所有权人为：冯若兰，权证号：乌房权证水磨沟区字第 2014315708 号，登记日期为 2014 年 02 月 21 日，房屋性质为存量房产，建成年份为：2010 年，建筑面积为：43.55 平方米；

经现场查勘，估价对象为水磨沟区南湖北路 615 号底商高层住宅楼（南湖俊景）1 栋-1 层两个车库，车库入口位于住宅楼 1 栋北侧，1

栋楼共有两个单元，每单元配套两部电梯，其中各有一部电梯可直达地下车库。该车库为车位形式，没有围护。



估价对象（车库 8）



估价对象（车库 13）

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：2018 年 9 月 5 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

采用比较法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法，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 2018 年 9 月 5 日的客观市场价格为：

房地产（两个车库）总价：¥314000 元

大 写：人民币叁拾壹萬肆仟元整。

8 号车库总价：¥157000 元/个

大 写：人民币壹拾伍萬柒仟元整

车库评估单价结果表

车库证号	车库证载面积 (m ²)	比较法计算每个车库总价 (元)	每个车库评估总价 (元)	车库评估总价 (元)
乌房权证水磨沟区字第2014315709号	45.01	157303	157000	314000
乌房权证水磨沟区字第2014315708号	43.55	157303	157000	

特别提示：：1. 本次估价结果为冯若兰名下位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路 615号底商高层住宅楼 1 栋-1 层车库 8 和车库 13 两个车库的市场价值，因为车库按照每个销售，使用面积均为标准大小，产证面积与整栋楼的分摊面积相关，与价格关联不大，所以不再列示平米单价。。

2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产（车库）市场价值，不考虑房地产（车库）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（车库）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。

4. 委托方没有提供估价对象的土地权属证书，是否办理不详，提请注意。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿	2018年10月8日
吐雅	6519980023	中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023	2018年10月8日

十二、实地查勘期

2018年9月5日至2018年9月6日

十三、估价作业期

2018年9月5日至2018年10月8日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一八年十月八日