**关于被申请人对新名大房估字**

**（2018）第745号估价报告提出异议的回 复**

**根据被申请人提出的异议，现对新名大房估字（2018）第745号估价报告作出如下调整说明：**

**1、估价对象一：**

**梧桐丽景小区二期地下车库，现为在建工程，经估价人员现场勘查及走访，该地下车库为封闭式小区的内部地下车库，共计车位约338个，只租不售，租金1000元/年，在如此低糜的市场情况下，车库依旧空空如也，利用率在5％-10％之间，在该状态无法实现资金投入成本。综合上述原因，调整后评估价值为15481868元。**

**2、估价对象二：**

**梧桐丽景小区18栋11套住宅调整至2628083元。**

1. **估价对象三：**

**评估结果因技术要求，需要从万元调整为整数（精确到个位），调整后评估价值为8541871元。**

**4、估价对象四：**

**估价对象四为办公场所，该办公场所位于长廊拐角后，钢结构。**

**所在位置不佳，调整后评估价值为733200元。**

**5、估价对象五：**

**估价对象五为商业用房，周边商业氛围较一般，房屋面积较小，难以出租及出售，我公司估价人员严格遵循周边市场价格进行调查，根据区域内与估价对象类似房地产出售的案例进行测算，调整后评估价值为322368元。**

**6、估价对象六位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路，位置较为偏僻，经对比调查，该片区域内的别墅（面积相同）在公开二手房市场平台中挂牌价格330万（毛坯房），该估价对象整体精装修，调整后评估价值为5022670元。**

7、在评估报告第二页项目名称中，将**沙湾县梧桐丽景16栋83套住宅**更正为**沙湾县梧桐丽景16栋81套住宅。**

第九页中更正情况同上，更正后应为**坐落于沙湾县梧桐丽景16#楼81套住宅**；

**特此说明！**

**调整后估价对象房地产价值评估结果**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **评估价值**  **（元）** |
| **1** | **沙湾县梧桐丽景二期地下车库** | **15481868** |
| **2** | **沙湾县梧桐丽景18栋11套住宅** | **2628083** |
| **3** | **沙湾县梧桐丽景16栋81套住宅** | **8541871** |
| **4** | **沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋3层302室** | **733200** |
| **5** | **沙湾县三道河子镇51区河滩路125栋1层120、121号** | **322368** |
| **6** | **乌鲁木齐市新市区安宁渠路999号中航翡翠城B-13栋（含地下室）** | **5022670** |
| **合 计：** | | **32730060** |

**（明细表见下方）**

**新疆名大房地产土地评估测绘有限责任公司**

**二零一九年四月十二日**