

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于广元市中区南河开发区北京路西段 28 号（现北京路 491、493、495、497、499、501、503 号）的营业用途房地产市场价值（以下简称估价对象）进行了评估。

估价对象：估价对象为位于广元市中区南河开发区北京路西段 28 号（现北京路 491、493、495、497、499、501、503 号）的营业用途房地产，建筑面积合计为 239.76 平方米，系砖混结构，建成约 1993 年；涉及的土地使用权地类（用途）为生产、住宅用地，使用权类型为划拨。

估价目的：为委托人司法执行提供估价对象在价值时点的市场价值参考依据。

价值时点：二〇一七年七月二十七日。

估价方法：收益法

价值类型：市场价值

估价依据：国标 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；国标 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》；《中华人民共和国城市房地产管理法》；《四川省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；《中华人民共和国物权法》；全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及四川省人民政府有关部门颁布的其他有关法律、法规和政策文件；估价委托人提供的有关资料；我公司所掌握的当地房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查看、调查所获取的资料。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，对影响估价对象价值因素进行专业分析和判断、选用适宜的估价方法进行测算，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点二〇一七年七月二十七日的估价结果如下（详见表 1“估价结果一览表”）：

币 种：人民币

评估面积：239.76 平方米

评估总价：198.64 万元

大 写：壹佰玖拾捌万陆仟肆佰元整



表1 估价结果一览表

序号	产权证号	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	广房权证城B字第013号	广元市昭化区河坪片区北京路西段28号（现北京路481、483、485、487、489、501、503号）	商业	238.76	8288	198.64
小计				238.76		198.64

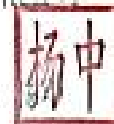
备注：1. 估价结果含估价对象占用范围内应分摊的土地使用权出让金；

2. 评估结果单价取整至元位，总价取整至佰元位，币种为人民币。

估价结果报告随函发送，如有异议，请估价委托人在五日内向我公司提出，此函。



法定代表人：



二〇一七年七月二十八日



表 8  
估价结果一览表

序 号	产权证号	坐落	用 途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	广房地权证 3 字第 003 号	广九中區南河开发区北京路西段 18 号（现北 京路 491、493、495、497、499、501、503 号）	管 业	259.76	8283	198.64
小计				259.76		198.64

备注：1、估价结果含估价对象占用范围内应分摊的土地使用权出让金；  
2、评估结果单价取整至元位，总价取整至佰元位，币种为人民币。

(十一)、注册房地产估价师

姓 名	注册号	
杨 中	5119960051	
尹 健	5120040523	

(十二)、实地查勘期

本次估价对估价对象的现场查勘期为 2017 年 07 月 27 日。

(十三)、估价作业期

本次估价作业期为 2017 年 07 月 27 日至 2017 年 07 月 27 日。

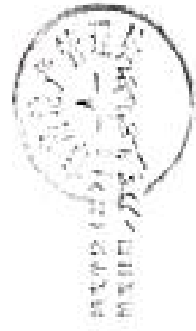
(十四)、估价报告使用期限

自本估价报告完成之日起一年内有效。

建设单位	北京城市轨道集团有限公司										
工程名称	北京城市轨道集团有限公司										
工程(册)号	11111111111111111111										
册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号
	册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号	册号
册名	北京城市轨道集团有限公司										
册况	北京城市轨道集团有限公司										
册人	北京城市轨道集团有限公司										
册号	北京城市轨道集团有限公司										
册名	北京城市轨道集团有限公司										
册况	北京城市轨道集团有限公司										
册人	北京城市轨道集团有限公司										
册号	北京城市轨道集团有限公司										
册名	北京城市轨道集团有限公司										
册况	北京城市轨道集团有限公司										
册人	北京城市轨道集团有限公司										

北京城市轨道集团有限公司

册	记
---	---





备注

变更记事

政學館圖書室舊址 22 戶  
直轄土地面積 282.15 坪  
广元市舊土局

該項土地已由市政府撥給廣元市公共  
集團房地產有限公司，現該土地除供  
直轄土地用途外面積為 22.45 坪方  
米（及向地與新華社協商共同書  
劃面積）。

廣元市舊土局