



致估价委托人函

沙湾县人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象位于沙湾县三道河子镇16区沙城北路89栋（现89栋标为2号楼），龙庭花苑小区2号楼一单元1401、1501、1502、1602、1701、1702、1801、1802；二单元1401、1402、1602、1701、1702、1801、1802；三单元1701、1801共计17套，产权人：新疆东坤房地产开发有限公司，用途为住宅，财产范围包括建筑物及分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益和室内二次装修；估价对象17套房屋总建筑面积为1980.86平方米，均为毛坯房。该栋楼只取得商品房预售许可证，并未竣工验收，尚未办理《不动产权证书》。

三、价值时点：2018年5月22日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：市场法、收益法

六、估价结果：

估价结果汇总表

单元	房号	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估价值（元）	评估方法
一单元	1401	118.54	2400	284496	比较法
	1501	118.54	2400	284496	
	1502	117.97	2400	283128	
	1602	117.97	2400	283128	
	1701	118.54	2400	284496	
	1702	117.97	2400	283128	
	1801	118.54	2400	284496	



	1802	117.97	2400	283128
二单元	1401	118.6	2400	284640
	1402	118.5	2400	284400
	1602	118.5	2400	284400
	1701	118.6	2400	284640
	1702	118.5	2400	284400
	1801	118.6	2400	284640
	1802	118.5	2400	284400
	三单元	1701	102.51	2400
1801		102.51	2400	246024
合计		1980.86	2400	4754064

总价大写金额：人民币肆佰柒拾伍万肆仟零陆拾肆元整。

单价大写金额：人民币贰仟肆佰元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见报告后的《估价结果报告》。

2. 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 5.4.2.1 “房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条规定“拍卖应当确定保留价。拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”，《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询当事人意见。” 故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍卖保留价。

3、估价对象可能存在的瑕疵：

1) 权属瑕疵：委托方无法提供估价对象《国有土地使用证》原件，只提供房屋登



面积查询结果，未提供土地使用权信息，估价人员无法取得土地使用权信息。本次评估假设其土地使用权依法正常取得。

2) 根据申请人及估价人员调查，估价对象不存在欠缴物业费、暖气费的情况。

3) 该市场价值未考虑估价对象在办理进户、产权过户手续时所产生的税金、交易以及标的的所有欠费及滞纳金（包括但不限于工程款、维修基金，物业费、水、电、暖）等相关费用，特别请报告使用人注意。

4、估价对象评估结果说明

1) 估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权影响。

2) 住宅房屋估价结果不包括室内二次装修价值，包括分摊的土地使用权价值。

3) 估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

故综上所述，估价过程中估价人员虽已考虑估价对象区位状况、权属状况、实物状况等对估价结果的影响，但拍卖保留价与市场价值仍会有一定的差距，需由委托方依据相关规定参照评估结果确定拍卖保留价。

新疆驰远天合中辰房地产

土地评估有限责任公司

法定代表人：

二零一八年六月四日