

房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2018）第 171 号

估价项目名称：新疆西就投资有限公司所有位于高新区长春南路 528 号
美特底商办公楼美特底商办公楼 4 层办公 1 办公房地产
市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：杨立才（注册号：6520040067）

郑 冕（注册号：6520050035）

估价报告出具日期：2018 年 3 月 28 日



评估价值	总价(元)	9445043
	单价(元/m ²)	11127
合计		9445043

总价大写金额：人民币玖佰肆拾肆万伍仟零肆拾叁元整。

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

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、办公用房估价结果财产范围包括建筑物(含室内二次装修)及分摊的土地使用权(含土地出让金)。

4、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

5、经本物业公司调查:该办公产权人新疆西就投资有限公司于2013年入住,自2016年10月开始欠缴物业费、暖气费、水电费等相关费用,止现场查勘之日2018年03月07日共欠物业费、暖气费、水电费116732.76元(大写:人民币壹拾壹万陆仟柒佰叁拾贰元柒角陆分)。

6、据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载,该房屋产权已办理抵押他项权利。他项权利状况:他项权人:乌鲁木齐市商业银行股份有限公司高新支行,他项权证:乌房他证高新字第2013342794号,债券数额:8000000,权利种类:一般抵押,登记日期:2013年08月22日,约定期限:2013年08月20日至2018年08月20日,房

地址:乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼邮编:830002

电话:(0991)2823050 2823010



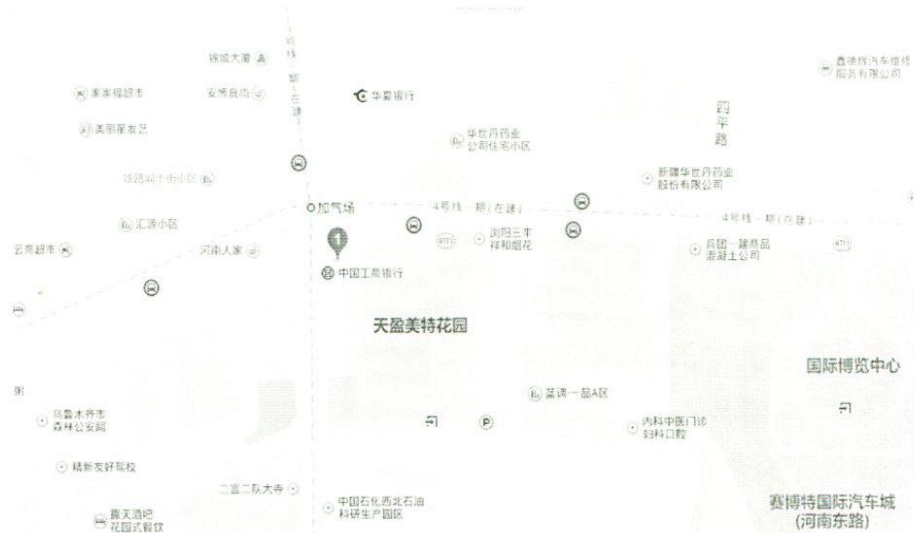
屋坐落：高新区长春南路 528 号美特底商办公楼美特底商办公楼 4 层办公 1。

- 7、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 8、本估价结果使用期限自 2018 年 3 月 28 日至 2019 年 3 月 27 日。
- 9、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，请见附后的《估价结果报告》。

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：

二零一八年三月二十八日



4. 建筑物基本状况

(1) 建筑物概况：美特底商办公楼为高层商用楼，建筑物共十三层，地下一层，地上十二层。建筑物位于长春路与河南路十字路口东南角，紧邻长春南路及河南东路。负一层为库房，第一层为商业用房，第二至十二层为办公用房。

(2) 建筑结构：钢筋混凝土；

(3) 设施设备：正门为双屏开玻璃门，侧门为型材门，暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视，每层配有两部垂直电梯，两处安全通道；估价对象为美特底商办公楼第四层办公用房；估价对象上水、下水、电、暖、通讯、中央监控、烟感喷淋等设施齐备，维护状况一般；

(4) 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙用玻璃幕墙及花岗岩装饰，正门为双屏开玻璃门，侧门为型材门；估价对象进户门为双平开自动伸缩玻璃门、外带卷帘防盗门，室内地面铺瓷砖，涂料刷墙面，顶部分石膏板吊顶、部分涂料粉刷，现为空置。

(5) 建成时间：2006年；

(6) 使用及维护状况：无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属基本完好房，约九成新。

(7) 朝向：东西

(8) 总层数及所在层数：总层数十三层，地下一层、地上十二层，所在层数为4层。



析，确定估价对象在价值时点 2018 年 3 月 7 日的市场价值为：

估价结果表

相关结果		估价对象	估价对象
测算结果	总价 (元)		9445043
	单价 (元/m ²)		11127
评估价值	总价 (元)		9445043
	单价 (元/m ²)		11127
合计			9445043

总价大写金额：人民币玖佰肆拾肆万伍仟零肆拾叁元整。

十一、 注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
杨立才	6520040067		2018 年 3 月 28 日
郑 冕	6520050035		2018 年 3 月 28 日

十二、 实地查勘期

二零一八年三月十九日当日完成

十三、 估价作业期

二零一八年三月七日至二零一八年三月二十八日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司

二零一八年三月二十八日