

## 致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院委托,新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关法规,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、谨慎原则,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:为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、估价对象:估价对象位于乌鲁木齐市高新区长春南路528号美特商办公楼4层办公1办公用房;本次评估财产范围包括建筑物价值(包括配套设施设备价值及二次装修价值)、包括土地使用权价值,不包括动产债权债务、特许经营权等其他财产或权益;根据委托方提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》记载,房屋所有权人:新疆西就投资有限公司。本次评估总建筑面积:848.84平方米,规划用途:办公用房,建筑年代:2006年(商品房),钢筋混凝土结构地下一层、地上十二层,估价对象位于第四层。该宗土地使用权以出让方式取得,土地使用权证号:乌国用(2013)第0036318号,土地使用权面积141.82平方米,地类(用途):商业用地,终止日期:2045年12月20日,截至价值时点剩余土地使用年限为26.25年。

三、价值时点:2019年9月18日(现场勘查日期);





四、价值类型：市场价值（是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额）；

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2019年9月18日的房地产市场价格如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价方法及结果	比较法(50%)	收益法(50%)	估价结果
新疆西就投资有限公司位于乌鲁木齐市高新区长春南路528号美特底商办公楼4层办公1办公用房	总价(万元)	924.81	876.60	900.71
	单价(元/平方米)	10895	10327	10611
房地产市场价值	总价(万元)	900.71		
	大写金额	人民币玖佰万零柒仟壹佰元整		

特别提示：

- 1、因财产拍卖日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。
- 3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

法定代表人



二零一九年十月十日



扫描全能王 创建



产或权益。

## 2、估价对象基本状况:

估价对象房屋产权登记表

房屋所有权证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	规划用途	所在层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑年代	结构
乌房权证高新区字第2013389523号	新疆西就投资有限公司	单独所有	高新区长春南路528号美特底商办公楼4层办公1	办公用房	4/-1、12	848.84	2006	钢筋混凝土结构

房屋所有权人: 新疆西就投资有限公司, 坐落: 乌鲁木齐市高新区长春南路528号美特底商办公楼4层办公1办公用房, 本次评估总建筑面积为848.84平方米。

## 3、土地基本状况:

估价对象土地使用权登记表

土地使用权证号	土地使用权人	座落	地号	图号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )
乌国用(2013)第0036318号	新疆西就投资有限公司	高新技术产业开发区长春南路528号	0302600254	60.00-46.50	商业用地	出让	2045-12-20	141.82

根据评估人员现场查勘: 估价对象四至: 东临天盈美特花园小区, 南临天盈美特花园小区, 西临长春南路, 北临河南东路; 土地使用终止年限为2045年12月20日, 截至价值时点剩余土地使用年限为26.25年; 宗地形状为规则矩形, 地势平整, 估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

## 4、建筑物基本状况:

估价对象于2006年建成, 钢筋混凝土结构地下一层、地上十二层建筑物, 估价对象位于第四层, 层高3.32米, 截至价值时点, 估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明等系统, 设施设备配置齐全, 性能良好。截至价值时点估价对象从外观查勘, 承重物件完好, 承重墙和非承重墙均无轻微裂缝, 地基基础有足够承载能力, 无不均匀沉降亦无明显损毁状况, 使用正常, 室



月九日, 如果使用本估价结果的时间与估价报告完成之日起相差一年以上, 我们对此结果造成的损失不承担责任。

### 三、其他需要特殊说明的事项

1、根据新疆天脉物业服务有限公司提供的关于新疆西就投资有限公司欠费明细表记载, 截至价值时点 2019 年 9 月 18 日, 估价对象欠交物业费 198628.56 元, 欠交暖气费 57723.44 元, 欠交电费 14000 元, 欠交 2941.32 元, 合计欠费金额 273293.32 元(大写金额: 人民币贰拾柒万叁仟贰佰玖拾叁元叁角贰分)。该部分欠交费用不影响本次估价结果, 待拍卖实现时具体交付方式以法院裁定为准。

2、根据委托方提供的《房屋他项权证》记载, 估价对象已办理抵押登记, 他项权证号: 乌房他证高新字第 2013342794 号, 房屋他项权利人: 乌鲁木齐银行股份有限公司乌鲁木齐高新区支行, 房屋所有权人: 新疆西就投资有限公司, 债券数额: 10000000, 权利种类: 一般抵押, 登记日期: 2013 年 08 月 22 日。该部分抵押债权根据实时还款情况, 待拍卖实现时根据法院最终裁定优先受偿。

3、估价对象已被查封, 查封文件及文号: (2016)新 01 执 1194 号之一, 查封法院: 乌鲁木齐市中级人民法院, 查封期限: 2017-04-14 至 2020-04-13。

