



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

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/T50291-2015）、《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，为法院司法裁定提供价值参考依据；

二、估价对象：

位于都江堰市玉堂镇水泽路 117 号、青城水街北段 59 号 1 栋 2 单元 2 楼 201 号-227 号 27 套办公房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；房屋建筑面积 1164.17 平方米；法定用途为办公，实际空置，土地使用权类型为国有出让建设用地；估价对象位于第二层；建筑结构为框架剪力墙结构；权属人为新疆大漠投资发展有限公司，房产已办理商品房合同备案，尚未取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》。

三、价值时点：2019 年 2 月 28 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

评估结果表

房屋所有权人	网签（或备案）号	坐落	房号	用途	结构	楼层	面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）
新疆大漠投资发展有限公司	133124	都江堰市玉堂镇水泽路 117	201	办公	框架剪力墙	2	42.58	7044	299934
	133125		202	办公		2	43.63	7044	307330
	133126		203	办公		2	43.63	7044	307330
	133127		204	办公		2	43.63	7044	307330

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：（0991）2823050 2823010



133129	号、青城 水街北 段 59 号 1 栋 2 单 元 2 楼	205	办公	2	43.53	7044	306625
133130		206	办公	2	43.53	7044	306625
133131		207	办公	2	43.3	7044	305005
133133		208	办公	2	43.3	7044	305005
133134		209	办公	2	43.3	7044	305005
133136		210	办公	2	43.3	7044	305005
133141		211	办公	2	43.74	7044	308105
133142		212	办公	2	40.57	7044	285775
133145		213	办公	2	40.47	7044	285071
133138		214	办公	2	40.47	7044	285071
133140		215	办公	2	40.57	7044	285775
133146		216	办公	2	43.74	7044	308105
133148		217	办公	2	43.3	7044	305005
133149		218	办公	2	43.3	7044	305005
133150		219	办公	2	43.3	7044	305005
133151		220	办公	2	43.3	7044	305005
133153		221	办公	2	43.3	7044	305005
133154		222	办公	2	43.3	7044	305005
133155		223	办公	2	43.53	7044	306625
133156		224	办公	2	46.65	7044	328603
133152		225	办公	2	43.64	7044	307400
133147		226	办公	2	43.63	7044	307330
133144	227	办公	2	43.63	7044	307330	
合计					1164.17		8200414

总价大写金额：人民币捌佰贰拾万零肆佰壹拾肆元整

单价大写金额：人民币柒仟零肆拾肆元每平方米

#### 七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

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，而非拍卖保留价。



3、经调查，估价对象已进行商品房合同备案，备案时间为2018年4月20日，出卖人为成都万达城投资有限公司，买受人为新疆大漠投资发展有限公司，成都万达城投资有限公司已取得该项目用地《不动产权证书》，估价对象尚未取得分户的《房屋所有权证》或《不动产权证书》；估价对象已设定限制登记，限制登记单位：都江堰市人民法院，限制登记文书文号：（2018）川0181执保304号、（2018）川0181财报6号，限制登记文书送达时间：2018年8月24日。

4、价值时点的确定：本次评估依据乌鲁木齐市中级人民法院出具的评估委托书签发日期2019年2月28日确定为价值时点。

5、因评估人员多次通过电话、短息均未与房屋所有权人取得联系，本次评估仅对估价对象外观、室内公共区域及227号房室内进行现场查勘。

6、房屋所有权人至今尚未办理入住手续，经前往该项目物业公司了解，该房产需于通知入住之日起缴纳物业管理费，物业费标准为3.0元/平方米·月，因评估人员未取得其入住通知书，无法确定准确通知入住时间，故无法准确估算其欠付物业管理费。估价对象办理入住还需缴纳代办产权费用（契税、印花税、维修资金、登记费、共有人证费、交易手续费、代办费）及面积差异款，具体数额不详。

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2019年3月15日至2020年3月14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：

二零一九年三月十五日





参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑冕	6520050035		2019年3月15日
杨立才	6520040067		2019年3月15日

十二、实地查勘期

二零一九年三月八日

十三、估价作业期

二零一九年二月二十八日至二零一九年三月十五日

