



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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》、《中华人民共和国资产评估法》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   | 产权人           | 证号                 | 估价对象范围  | 财产范围   |
|--------|---------------|--------------------|---|--|
| 估价对象 1 | 新浩房地产开发有限责任公司 | 阜房权证房管字第 1988 号    | 阜康市天山街招商大厦 L48 幢 5 层（1 区 11 段），房屋建筑面积 600.97 平方米办公房地产 | 财产范围包括建筑物、室内二次装修、分摊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 |
| 估价对象 2 |               | 阜房权证管字第 20113012 号 | 阜康市天山街招商大厦 L48 幢 5 层（1 区 11 段），房屋建筑面积 238.41 平方米办公房地产 |  |
| 估价对象 3 |               |                    |   |  |

三、价值时点：2018 年 8 月 8 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：

## 评估结果汇总表

| 估价对象   | 产权人           | 证号              | 座落                             | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (元)   |
|--------|---------------|-----------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|------------|
| 估价对象 1 | 新浩房地产开发有限责任公司 | 阜房权证房管字第 1988 号 | 阜康市天山街招商大厦 L48 幢 5 层（1 区 11 段） | 600.97                 | 4540                     | 2728483.80 |



|        |               |                    |                                 |        |      |         |
|--------|---------------|--------------------|---------------------------------|--------|------|---------|
| 估价对象 2 | 新浩房地产开发有限责任公司 | 阜房权证房管字第 1988 号    | 阜康市天山街招商大厦 L48 幢 5 层 (1 区 11 段) | 600.97 | 4203 | 2525877 |
| 估价对象 3 | 新浩房地产开发有限责任公司 | 阜房权证管字第 20113012 号 | 阜康市天山街招商大厦 L48 幢 4 层 (1 区 11 段) | 238.41 | 4203 | 1002037 |
| 合计     |               |                    |                                 |        |      | 5341127 |

合计大写金额：人民币伍佰叁拾肆万壹仟壹佰贰拾柒元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响，在报告中无法体现，特请报告使用人注意。
- 2、根据估价人员实地查勘，估价对象位于第五层的办公楼已出租，有租约限制，经实地调查无法从产权人及承租方那确定租约期及租金，特请报告使用人注意。
- 3、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 4、根据估价人员调查，物业公司不予配合，未能确定估价对象是否欠付水电费、物业费等费用，特请报告使用人注意。
- 5、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 6、本估价结果使用期限自 2018 年 9 月 11 日—2019 年 9 月 10 日。
- 7、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：

二零一八年九月十一日

