

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院委托, 我公司根据国家有关房地产估价的规定, 本着独立、客观、公正的原则, 采用科学的估价方法, 对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作, 在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为新疆合洋矿业技术开发有限公司名下的位于乌鲁木齐市新市区北京南路 22 号万财大厦 1 栋 20 层 01、02、03、04、11 号商业用房及应分摊土地, 不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在楼栋位于乌鲁木齐市新市区北京南路 22 号万财大厦, 四至为东至高新街北三巷, 南至盈科国际中心, 西至北京南路, 北至美克大厦。

估价对象所在楼栋为地下三层地上二十八的钢筋混凝土结构商业综合楼, 外墙裙楼为玻璃幕墙、主楼为保温一体板, 钢化玻璃门, 钢窗。估价对象位于第二十层, 总建筑面积 386.98 平方米, 规划及现状用途为写字间, 产权来源为裁决, 修建年代为 1998 年。

估价对象目前维护状况良好, 水、电、暖等基础设施齐全, 楼宇安装多部电梯、中央空调及智能自动喷淋消防系统。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得《房屋所有权证》, 估价对象概况见下表:

序号	房屋所有权人	产权证号	坐落	规划用途	总层数	层次	结构	修建年代	建筑面积 (M ²)
1	新疆合洋矿业技术开发有限公司	乌房权证新市区字第 2013462437 号	新市区北京南路 22 号万财大厦 1 栋 20 层 01	写字间	28(-3)	20	钢筋混凝土	1998	65.11
2		乌房权证新市区字第 2013462356 号	新市区北京南路 22 号 1 栋 20 层 02	写字间	28(-3)	20	钢筋混凝土	1998	69.05
3		乌房权证新市区字第 2013462361 号	新市区北京南路 22 号 1 栋 20 层 03	写字间	28(-3)	20	钢筋混凝土	1998	55.57
4		乌房权证新市区字第 2013462362 号	新市区北京南路 22 号 1 栋 20 层 04	写字间	28(-3)	20	钢筋混凝土	1998	142.92
5		乌房权证新市区字第 2013462360 号	新市区北京南路 22 号 1 栋 20 层 11	写字间	28(-3)	20	钢筋混凝土	1998	54.33
合计									386.98

合楼，外墙裙楼为玻璃幕墙、主楼为保温一体板，钢化玻璃门，钢窗。估价对象位于第二十层，总建筑面积 386.98 平方米，规划及现状用途为写字间，产权来源为裁决，修建年代为 1998 年。

估价对象目前维护状况良好，水、电、暖等基础设施齐全，楼宇安装多部电梯、中央空调及智能自动喷淋消防系统。

3、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市北京南路 22 号万财大厦，宗地区域内道路通达，周边主次干道有北京南路、苏州东街、高新街。公共交通较为便捷，区域 500 米范围内有 BRT-1 路、52 路区间、78 路、153 路、303 路、309 路、535 路等多趟公交车通过。附近有乌鲁木齐市第五十四中学、新疆财经大学南校区、新疆心脑血管病医院、新疆医科大学附属肿瘤医院、美克大厦、盈科国际中心、新疆数码港大厦、银通大厦、大成国际、火炬大厦、京华杰座、中国工商银行、中国农业银行、兴业银行、广东发展银行、交通银行、华夏银行、中国银行、乌鲁木齐银行、中天花园住宅小区、龙海五度住宅小区、锦华名居住宅小区、明润园住宅小区、百姓钻石苑住宅小区等。商业繁华度较优，人流量较大。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和宗地内场地平整。

4、估价对象权属状况

估价对象已取得《房屋所有权证》，估价对象概况见下表：

序号	房屋所有权人	产权证号	坐落	规划用途	总层数	层次	结构	修建年代	建筑面积 (M ²)
1	新疆合洋矿业技术开发有限公司	乌房权证新市区字第 2013462437 号	新市区北京南路 22 号万财大厦 1 栋 20 层 01	写字间	28(-3)	20	钢筋混凝土	1998	65.11
2		乌房权证新市区字第 2013462356 号	新市区北京南路 22 号 1 栋 20 层 02	写字间	28(-3)	20	钢筋混凝土	1998	69.05
3		乌房权证新市区字第 2013462361 号	新市区北京南路 22 号 1 栋 20 层 03	写字间	28(-3)	20	钢筋混凝土	1998	55.57
4		乌房权证新市区字第 2013462362 号	新市区北京南路 22 号 1 栋 20 层 04	写字间	28(-3)	20	钢筋混凝土	1998	142.92
5		乌房权证新市区字第 2013462360 号	新市区北京南路 22 号 1 栋 20 层 11	写字间	28(-3)	20	钢筋混凝土	1998	54.33
合计									386.98

五、价值时点

依据乌鲁木齐市中级人民法院要求及出具的《乌鲁木齐市中级人民法院补充鉴定委托书》（（2017）新 01 执 40 号）及《新疆乌鲁木齐市中级

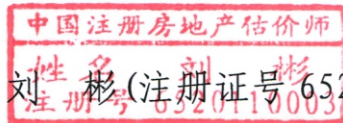
致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2016 年 6 月 16 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 3102032 元，人民币大写金额叁佰壹拾万零贰仟零叁拾贰元整。（详见房地产评估结果一览表）

房地产评估结果一览表

序号	房屋所有权人	产权证号	规划	总层数	层次	结构	修建年代	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/ M ²)	评估总价 (元)
1	新疆合洋矿业技术开发有限公司	乌房权证新市区字第 2013462437 号	写字间	28 (-3)	20	钢筋混凝土	1998	65.11	8016	521922
2		乌房权证新市区字第 2013462356 号	写字间	28 (-3)	20	钢筋混凝土	1998	69.05	8016	553505
3		乌房权证新市区字第 2013462361 号	写字间	28 (-3)	20	钢筋混凝土	1998	55.57	8016	445449
4		乌房权证新市区字第 2013462362 号	写字间	28 (-3)	20	钢筋混凝土	1998	142.92	8016	1145647
5		乌房权证新市区字第 2013462360 号	写字间	28 (-3)	20	钢筋混凝土	1998	54.33	8016	435509
合计							386.98			3102032

十一、估价人员

注册房地产估价师

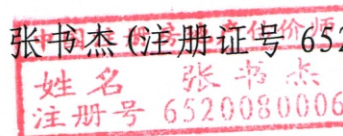


刘彬 (注册证号 6520110003)

刘彬

2018.6.4

注册房地产估价师



张书杰 (注册证号 6520080006)

张书杰

2018.6.4

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2016 年 7 月 5 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自 2016 年 6 月 16 日至 2018 年 6 月 4 日，评估报告提交日期 2018 年 6 月 4 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一八年六月四日