



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

### 一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书》【（2017）新 0106 执 330 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆天山农村商业银行股份有限公司芦草沟支行与被执行人新疆金玛依石油化工有限公司、新疆华业化工发展有限公司、李海翔、郭丽秀、张小华公证债权文书一案中被执行人新疆华业化工发展有限公司所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象为新疆华业化工发展有限公司拥有所有权的、位于乌鲁木齐市高新区北京南路钻石城 5 号数码港大厦 1 幢 2 室、1 幢 3 室、1 幢 4 室、1 幢 5 室办公用房。

估价对象财产范围为：高新区北京南路钻石城 5 号数码港大厦 1 幢 2 室、1 幢 3 室、1 幢 4 室、1 幢 5 室（包含室内装修及不可搬移设备）；根据当事人提供的《房屋产权证》（乌房权证高新区字第 2008341603 号）和《房屋他项权证》（乌房他证高新区字第 2014358992 号）载明：房屋所有权人：新疆华业化工发展有限公司，产别：有限产，设计用途为：办公楼，结构为钢筋混凝土，房屋总楼层 28 层，所在层数为 19 层。其中 1 幢 2 室建筑面积为：88.38 平方米，一幢 3 室建筑面积为：187.01 平方米，1 幢 4 室建筑面积为：88.38 平方米，1 幢 5 室建筑面积为：187.01 平方米，合计建筑面积为 550.78 平方米。

估价对象明细表



采用收益法。

## 六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2017 年 10 月 25 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥5550210 元

大 写：人民币伍佰伍拾伍万零贰佰壹拾元整。

房地产单价：¥10077 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹万零柒拾柒元整

### 估价结果一览表

币种：人民币

序号	估价对象	建筑结构	总楼层	所处楼层	建筑面积 (平方米)	用途	评估单价(元 /平方米)	评估总价(元)
1	高新区北京南路 钻石城 5 号数码 港大厦 1 幢 2 室	钢筋混凝土	28 层	第 19 层	88.38	办公用房	10077	890605
2	高新区北京南路 钻石城 5 号数码 港大厦 1 幢 3 室	钢筋混凝土	28 层	第 19 层	187.01	办公用房	10077	1884500
3	高新区北京南路 钻石城 5 号数码 港大厦 1 幢 4 室	钢筋混凝土	28 层	第 19 层	88.38	办公用房	10077	890605
4	高新区北京南路 钻石城 5 号数码 港大厦 1 幢 5 室	钢筋混凝土	28 层	第 19 层	187.01	办公用房	10077	1884500
5	合计				550.78			5550210

**特别提示：**1、本次估价对象为新疆华业化工发展有限公司位于乌鲁木齐市高新区北京南路钻石城 5 号数码港大厦 1 幢 2 室、1 幢 3 室、1 幢 4 室、1 幢 5 室写字间的市场价值，包含室内不可搬移的二次装修，不含家具等可搬移设备设施。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。



4、估价对象因后期装修使得空间布局发生变化，原为4室现分隔为7间独立办公室使用，房屋编号重新排序，重新分隔后每间房屋面积不详，提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司

法定代表人：王蔚鸿

二零一八年一月二十七日



ZDSY





## 估 价 师 声 明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们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）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

七、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

### 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620020007		2018.1.27
吐 雅	6519980023		2018.1.27

二零一八年一月二十七日