



致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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：

估价对象为新疆浦墨科技发展有限公司所有位于乌市天山区新华南路 808 号怡和大厦（浦墨大厦）1 栋 2 层办公 1、3 层办公 1、4 层 A 座办公 1、10 层 A 座办公 1、11 层 A 座办公 1、18 层 A 座办公 1、21 层 A 座办公 1、22 层 A 座办公 1，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、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 7998.54 平方米的办公用房及 1124.02 平方米的分摊土地使用权；法定用途及实际用途均为办公；楼栋总层数二十七层，地下三层、地上二十四层，估价对象位于第二层、第三层、第四层、第十层、第十一层、第十八层、第二十一层、第二十二层；建筑结构为钢筋混凝土结构；《房屋所有权证》证号：乌房权证天山区字第 2012408984 号、乌房权证天山区字第 2012408986 号、乌房权证天山区字第 2012408988 号、乌房权证天山区字第 2012408989 号、乌房权证天山区字第 2012408991 号、乌房权证天山区字第 2012408993 号、乌房权证天山区字第 2012408995 号、乌房权证天山区字第 2012408997 号；《国有土地使用证》证号：乌国用（2014）第 0041119 号，使用权类型：出让，终止日期：2043-02-16；权属人为新疆浦墨科技发展有限公司。

三、价值时点：2019 年 5 月 30 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：



估价结果汇总表

房屋所有权证	房屋坐落	所在层数	结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
乌房权证天山区字第 2012408984 号	天山区新华南路 808 号 怡和大厦 1 栋 2 层办公 1	2	钢筋混凝土结构	办公用房	815.25	13391	10917013
乌房权证天山区字第 2012408986 号	天山区新华南路 808 号 怡和大厦 1 栋 3 层办公 1	3	钢筋混凝土结构	办公用房	1040.12	13016	13538202
乌房权证天山区字第 2012408988 号	天山区新华南路 808 号 怡和大厦 1 栋 4 层 A 座办公 1	4	钢筋混凝土结构	办公用房	1002.54	12953	12985901
乌房权证天山区字第 2012408989 号	天山区新华南路 808 号 怡和大厦 1 栋 10 层 A 座办公 1	10	钢筋混凝土结构	办公用房	1027.70	11887	12216270
乌房权证天山区字第 2012408991 号	天山区新华南路 808 号 怡和大厦 1 栋 11 层 A 座办公 1	11	钢筋混凝土结构	办公用房	1027.70	11947	12277932
乌房权证天山区字第 2012408993 号	天山区新华南路 808 号 怡和大厦 1 栋 18 层 A 座办公 1	18	钢筋混凝土结构	办公用房	1028.41	12360	12711148
乌房权证天山区字第 2012408995 号	天山区新华南路 808 号 怡和大厦 1 栋 21 层 A 座办公 1	21	钢筋混凝土结构	办公用房	1028.41	12556	12912716
乌房权证天山区字第 2012408997 号	天山区新华南路 808 号 怡和大厦 1 栋 22 层 A 座办公 1	22	钢筋混凝土结构	办公用房	1028.41	12622	12980591
合计					7998.54		100539772

合计大写金额：人民币壹亿零伍拾叁万玖仟柒佰柒拾贰元整

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。
- 2、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 3、由于怡和大厦物业管理人员拒绝提供相关资料，估价对象的水、电、物业、采暖、空调费等欠费情况无法得知。
- 4、经调查估价对象已办理抵押登记，登记信息如下：



序号	抵押权人	抵押人	所在层数	不动产权证明号	抵押方式	债权数额(元)	履行起止时间	登记时间
1	兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行	新疆浦翌科技发展有限公司	2	乌房他证天字第2016387303号	一般抵押	24340000	2013-04-09~ 2019-04-09	2016-04-11
2	兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行	新疆浦翌科技发展有限公司	3	乌房他证天字第2016387316号	一般抵押	23760000	2013-04-11~ 2019-04-11	2016-04-11
3	兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行	新疆浦翌科技发展有限公司	4	乌房他证天字第2016387289号	一般抵押	22900000	2013-04-11~ 2019-04-11	2016-04-11
4	兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行	新疆浦翌科技发展有限公司	10	乌房他证天字第2016387302号	一般抵押	15800000	2013-04-09~ 2019-04-09	2016-04-11
5	兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行	新疆浦翌科技发展有限公司	11	乌房他证天字第2016387305号	一般抵押	15800000	2013-04-08~ 2019-04-08	2016-04-11
6	兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行	新疆浦翌科技发展有限公司	18	乌房他证天字第2016387295号	一般抵押	15800000	2013-04-09~ 2019-04-09	2016-04-11
7	兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行	新疆浦翌科技发展有限公司	21	乌房他证天字第2016387304号	一般抵押	15800000	2013-04-08~ 2019-04-08	2016-04-11
8	兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行	新疆浦翌科技发展有限公司	22	乌房他证天字第2016387291号	一般抵押	15800000	2013-04-09~ 2019-04-09	2016-04-11
合计						150000000		

至价值时点无法确定估价对象剩余债权数额，故无法在报告中体现，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2019年6月28日—2020年6月27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：

二零一九年六月二十八日




估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师杨波已于 2019 年 6 月 18 日对本估价报告中的估价对象的室内外状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录，估价师郑冕参与估价报告撰写。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 注册房地产估价师。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
郑冕	6520050035		2019年6月28日
杨波	6520050039		2019年6月28日