

# 五家渠市青经开南区和顺南二街609号66栋八套办公用房产评估报告书

估价项目名称：五家渠市青经开南区和顺南二街609号66栋八套办公用房产评估

委托方：新疆生产建设兵团五家渠垦区人民法院

估价方：新疆百家价格评估事务所

鉴证人员：李晔 段朝辉

估价作业日期：2019年08月15日至2019年12月06日



## 目 录

- 一、致委托方函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、房地产估价结果报告
  - 1、委托方
  - 2、估价方
  - 3、估价对象
  - 4、估价目的
  - 5、估价时点
  - 6、价值定义
  - 7、估价依据
  - 8、估价原则
  - 9、估价方法
  - 10、估价测算过程
  - 11、估价结论
  - 12、估价作业日期
  - 13、估价报告应用的有效期
  - 14、估价人员
- 五、附件



## 致委托方函

新疆生产建设兵团五家渠垦区人民法院：

根据贵法院的委托，遵循独立，客观，公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我所对你院审理的（2019）兵 0601 执恢 362 号申请人新疆地王房地产开发有限公司与被申请人郑建光、徐风云一案中的涉案房产进行价值评估，情况综述如下：

五家渠市青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 66 栋 1 单元 102/202/302/402/502/602/702/802 八套办公用房，为一栋框架结构，用途为办公楼，建筑层数地上 8 层，总建筑面积 3819.08 平方米，房屋修建年代为：2016 年，规划用途：办公楼，房屋所有权人：郑建光、徐风云，基础设施条件：估价对象满足七通一平条件，地处商业地段，周围附属设施齐全。

规划限制条件：估价对象设计用途为办公用房，此次评估是以估价对象作为办公楼用途这一前提而进行的。

估价报告应用的有效期限：估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为壹年，但市场状况变化很大时，估价目的有效期不超过半年。本所根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经





验与影响房地产市场价格因素进行分析，假定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，经过测算确定委估对象五家渠市青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 66 栋 1 单元 102/202/302/402/502/602/702/802 八套办公用房房产于估价时点可能实现的市场总价值为：详见表格

人民币大写：壹仟玖佰零壹万陆仟陆佰伍拾捌元壹角整

(¥19, 016, 658.1)

新疆百家价格评估事务所

法定代表人：

二〇一九年十二月六日



## 房地产估价结果报告

### 一、委托方：

委托方：新疆生产建设兵团五家渠垦区人民法院

### 二、估价方：

机构名称：新疆百家价格评估事务所

联系电话：0991-2337061 15160977055

### 三、估价对象：

估价对象位于五家渠市青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 66 栋 1 单元 102/202/302/402/502/602/702/802 号八套办公用房，为一栋框架结构，用途为办公楼，建筑层数地上 8 层，总建筑面积 3819.08 平方米，房屋修建年代为：2016 年，规划用途：办公楼，房屋所有权人：郑建光、徐风云，基础设施条件：估价对象满足七通一平条件，地处商业地段，周围附属设施齐全。

### 四、估价目的：

估价目的是为新疆生产建设兵团五家渠垦区人民法院提供客观、公正的价值依据。

### 五、估价时点：

二零一九年八月十五日



新疆百家价格评估事务所  
复印无效

### 66号1单元办公楼分层面积清单

层次		面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	评估价值 (元)
1-101	办公	462.31	5400	2496474
1-201	办公	497.57	5350	2661999.5
1-301	办公	480.18	5300	2544954
1-401	办公	480.18	5150	2472927
1-501	办公	480.18	4700	2256846
1-601	办公	480.18	4660	2237638.8
1-701	办公	480.18	4660	2237638.8
1-801	办公	458.3	4600	2108180
合计		3819.08		19016658.1

