

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方的委托，我们对拟执行齐文所属的位于乌鲁木齐市经济技术开发区维泰南路 898 号和兴融创大厦第 6、8 层商业房地产的市场价值进行了评估。

估价对象：系指齐文所属的位于乌鲁木齐市经济技术开发区维泰南路 898 号和兴融创大厦第 6、8 层商业房地产，具体详见下表：

序号	房屋所有权人	商品房预售合同编号	位置	建筑年代	用途	房号	面积 (m ²)	层数
1	齐文	2015 预 0004346	经济技术开发区维泰南路 898 号	2015 年	写字间	商业 1	397.65	第 6 层/ 共 26 层
2		2015 预 0004356		2015 年	写字间	商业 2	338.34	
3		2015 预 0004362		2015 年	写字间	商业 3	359.43	
4		2015 预 0004368		2015 年	写字间	商业 4	383.14	
5		2015 预 0004474		2015 年	写字间	商业 1	121.49	第 8 层/ 共 26 层
6		2015 预 0004486		2015 年	写字间	商业 2	206.05	
7		2015 预 0004489		2015 年	写字间	商业 3	169.41	
8		2015 预 0004522		2015 年	写字间	商业 4	185.16	
9		2015 预 0004376		2015 年	写字间	商业 5	169.41	
10		2015 预 0004383		2015 年	写字间	商业 6	206.05	
11		2015 预 0004387		2015 年	写字间	商业 7	121.49	
12		2015 预 0004397		2015 年	写字间	商业 8	186.29	
合计							2843.91	

委估房产占用的土地，国有土地使用证证号：乌国用（2016）第 06200906 号，地号 0210400074，证载用途为商务金融用地，证载土地使用权总面积 13335.69 平方米，土地使用权终止日期 2050 年 7 月 15 日，性质为出让。

估价目的：根据乌鲁木齐市中级人民法院出具的乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书（2017）新 01 执 416 号，为确定兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行与齐文、新疆和兴房地产开发有限公司借款合同纠纷一案所涉及的齐文名下房地产提供价值参考依据。

价值时点：二〇一七年七月十九日。

价值类型：市场价值。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准估价对象采用比较法进行分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年七月十九日的市场价值

为：28,579,000.00 元，大写金额：人民币贰仟捌佰伍拾柒万玖仟元整，具体详见下

表：

序号	商品房预售合同编号	项目名称	用途	建筑面积 (m ²)	层数	房地产评估值 (元)	评估单价 (元/m ²)
1	2015 预 0004346	和兴融创大厦	写字间	397.65	第 6 层/ 共 26 层	14,787,000.00	10,001.10
2	2015 预 0004356		写字间	338.34			
3	2015 预 0004362		写字间	359.43			
4	2015 预 0004368		写字间	383.14			
5	2015 预 0004474		第 8 层/ 共 26 层	写字间	121.49	13,792,000.00	10,101.10
6	2015 预 0004486			写字间	206.05		
7	2015 预 0004489			写字间	169.41		
8	2015 预 0004522			写字间	185.16		
9	2015 预 0004376			写字间	169.41		
10	2015 预 0004383			写字间	206.05		
11	2015 预 0004387			写字间	121.49		
12	2015 预 0004397			写字间	186.29		
合计				2843.91		28,579,000.00	

特别提示：

1. 至价值时点，委估房产已出租，本次估价未考虑该事项对评估值的影响。
2. 根据委托方提供的《预购商品房抵押权预告登记》，委估房产已抵押给兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行，本次估价未考虑该事项对评估值的影响。
3. 委估房产第六层在抵押期内由承租方新疆和砵源建材有限公司进行装饰装修，本次估价未考虑装饰装修对评估值的影响。
4. 根据委托方提供的《商品房预售许可证》，委估乌鲁木齐市经济技术开发区维泰南路 898 号和兴融创大厦第 6 层、第 8 层商业房地产房屋所有权人为齐文，土地权利人新疆和兴房地产开发有限公司，尚未办理土地使用权证分割。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人



二〇一七年八月四日

2、根据委托方提供的《预购商品房抵押权预告登记》，委估房产已抵押给兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行，本次估价未考虑该事项对评估值的影响。

3、委估房产第六层在抵押期内由承租方新疆和砦源建材有限公司进行装饰装修，本次估价未考虑装饰装修对评估值的影响。

4、根据委托方提供的《商品房预售许可证》，委估乌鲁木齐市经济技术开发区维泰南路 898 号和兴融创大厦第 6 层、第 8 层商业房地产房屋所有权人为齐文，土地权利人为新疆和兴房地产开发有限公司，尚未办理土地使用权证分割。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘玉红	6520040059		2017年8月4日
肖涤	6520020013		2017年8月4日

十二、实地查勘期

二〇一七年七月十九日

十三、估价作业日期

二〇一七年七月十九日至二〇一七年八月四日