

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，新疆博闻华利安房地产评估咨询有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对贵院委托的估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：为以物抵债或拍卖提供科学、公正的价值依据。

二、估价对象：估价对象为乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区东泉路 1699 号平安小区慧馨苑 1 栋 3 号的商业房地产。根据《乌鲁木齐市中级人民法院鉴定委托书》（（2014）乌中执字第 512 号）、《商品房预售许可证》（乌房预许字 2012000275 号）、《抵押登记证明》（抵押证明编号：乌房建天山区字第 002734 号）记载，估价对象情况如下：

估价对象为乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区东泉路 1699 号平安小区慧馨苑 1 栋 3 号的商业房地产。房屋产权人：乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司；房屋坐落：天山区东泉路 1699 号平安小区慧馨苑 1 栋；结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：6 层（-1），所在层数：1 层，建筑面积：228.63 平方米，用途：商业用房。

估价对象于价值时点房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定抵押、担保等他项权利。

根据《国有土地使用权证》记载（乌国用（2011）0036694 号），估价对象所在宗地情况如下：

估价对象为国有建设用地，土地使用权人：乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司，座落：天山区东泉路 1699 号，地号：0103900568，图号：50.75-52.75、50.50-52.75；土地使用权类型：出让，用途：商业用地、住宅用地，终止日期：2050 年 06 月 09 日，土地使用权面积 3452.96 平方米。

截止价值时点，宗地基础设施开发程度为宗地外“七通”（即通电、供

水、排水、通讯、通暖、通路、通天然气)及宗地内场地平整,宗地四至界线清楚,无权属争议,已设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点:2016年3月24日(接受委托之日);

四、价值类型:市场价值;

五、估价方法:比较法;

六、估价结果:

估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果	估价方法	比较法
	测算结果	总价(万元)
	单价(元/m ²)	15014
估价结果	总价(万元)	343.2651
	单价(元/m ²)	15014

房地产单价:15014元/平方米

大写房地产单价:人民币壹万伍仟零壹拾肆元每平方米

房地产总价:¥343.2651万元

大写金额:人民币叁佰肆拾叁万贰仟陆佰伍拾壹元整

法定代表人

新疆博闻华利安房地产评估咨询有限公司

二零一六年五月十八日

一、注册房地产估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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的利益，也与有关估价委托人及估价利害关系人没有个人利益。

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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师于 2016 年 5 月 3 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。我们对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任，估价人员也不承担估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

七、没有外部专家和单位对估价报告提供重要的专业帮助。

八、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方应对提供资料的真实性负责。若资料发生变化，则应修正报告或重新评估。若因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

九、本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。无论报告是否加盖公章，报告的解释权为本评估机构所有。如发现本报告内的文字或数

字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知我们进行更正。否则，报告误差部分及受影响部分无效。

十、参加本此估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
张明	6520050043		2016.5.18
汪建国	6619970020		2016.5.18