

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，新疆华利安房地产土地评估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：因申请人广东新广国际集团有限公司与被申请人广东新广国际集团新疆工程建设发展有限公司因房地产开发经营合同纠纷一案，乌鲁木齐市中级人民法院拟执行广东新广国际集团新疆工程建设发展有限公司位于乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-D1、15-D3-B2、15-D2、15-C8室房地产，对该房地产市场价值进行评估，为乌鲁木齐市中级人民法院办案提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为广东新广国际集团新疆工程建设发展有限公司位于乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-D1、15-D3-B2、15-D2、15-C8室的房地产，根据《乌鲁木齐市房地产抵押登记表》（登记编号：220091343237、22009134324、220091343239、22009134332）、《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2018）新01执287号）记载：

估价对象状况一览表

房屋所有权人	房屋坐落	栋号	总层	所在层数	面积(m ²)	用途	房屋结构
广东新广国际集团新疆工程建设发展有限公司	乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-D1室	1	39	15	1093.59	办公用房	框架
	乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-D3-B2室	1	39	15	918.03	办公用房	框架
	乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-D2室	1	39	15	48.58	办公用房	框架
	乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-C8室	1	39	15	61.81	办公用房	框架
合计					1093.59		

于价值时点委估房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定抵押他项权利。

三、价值时点：2018年9月17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：

房地产总市场价值：为人民币1164.6735万元，大写金额：人民币壹仟壹佰陆拾肆万陆仟柒佰叁拾伍元整。单位建筑面积评估值：10650元/平方米。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

房屋所有权人	房屋坐落	栋号	总层	所在层数	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
广东新广国际集团新疆工程建设发展有限公司	乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-D1室	1	39	15	65.17	10650	69.4061
	乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-D3-B2室	1	39	15	918.03	10650	977.7020
	乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-D2室	1	39	15	48.58	10650	51.7377
	乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-C8室	1	39	15	61.81	10650	65.8277
合计					1093.59		1164.6735

七、特别提示：

- 1、本估价报告应有“估价结果报告”提供给委托方。
- 2、本次评估价值仅为追缴财产提供科学、公正的价值依据，具体拍卖或以物抵债价值由法院决定，提醒报告使用者注意。
- 3、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

4、根据《乌鲁木齐市房地产抵押登记表》（登记编号：220091343237、22009134324、220091343239、22009134332）、《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2018）新01执287号）记载，估价对象乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场1栋15-D1、15-D3-B2、15-D2、15-C8室的房地产已查封及已设定抵押他项权利。

5、于估价期日现场勘查，估价对象现为出租状态。

6、至价值时点未取得《国有土地使用权证》，估价结果内涵包括估价对象建筑物及其相应分摊的土地使用权价值，包含室内二次装修。

7、依据估价目的及房地产估价规范，本次估价结果不考虑房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他有限受偿权的影响。

八、致函日期：二零一八年十一月十五日

法定代表人：



管益武

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年十一月十五日



一、估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

一、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；

二、本估价报告中的分析、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；

三、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；

四、注册房地产估价师按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；

五、注册房地产估价师于2018年9月17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。

六、没有外部专家和单位对估价报告提供重要的专业帮助。

七、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。

八、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。

九、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
张斌	6520050028	 张斌	2018.11.15
汪建国	6619970020	 汪建国	2018.11.15