

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

我单位接受委托，对新疆林森房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街364号林森国际商住小区综合楼3栋办公写字楼13层、14层和16层房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人借贷纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

新疆林森房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街364号林森国际商住小区综合楼3栋办公写字楼13层、14层和16层，本次评估范围包括房屋、土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程、装修价值，不包括室内可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

项目名称		林森国际商住小区（综合楼）					
房屋坐落		沙依巴克区克拉玛依西街364号					
栋号	所在层次	总层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)	房屋规划用途	地类(用途)	土地使用 权类型
3	13	24	钢筋混凝土	920.76	办公用房	商业	划拨、出 让
3	14	24	钢筋混凝土	920.76	办公用房	商业	划拨、出 让
3	16	24	钢筋混凝土	920.76	办公用房	商业	划拨、出 让
合计				2762.28			

三、价值时点：2018年09月12日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制

条件下，于价值时点 2018 年 09 月 12 日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵

本次估价结果包含了包括房屋、国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程、装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：

假设开发法

六、估价结果：

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下（各房产具体详见估价对象评估价值一览表）：（币种：人民币）

评估单价： 林森国际 V13 层=8207 元/平方米

林森国际 V14 层=8248 元/平方米

林森国际 V16 层=8330 元/平方米

房地产总价：¥22821036 元

大写金额：人民币贰仟贰佰捌拾贰万壹仟零叁拾陆元整

估价对象评估价值一览表

序号	项目	栋号	评估范围	评估范围 建筑面积	建筑结构	总层 数	用途	形象进度	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	林森国际商住小区 (综合楼)	3	13 层	920.76	钢筋混凝土结构	24	办公	一、主体已封顶；二、窗户及玻璃、保温、外立面已做；三、上下水、强弱电、通风管道已做，卫生间贴有地砖、墙砖，蹲便器、电梯间前室贴有地砖	8207	7556677
2		3	14 层	920.76	钢筋混凝土结构	24	办公	主体已封顶；二、窗户及玻璃、保温、外立面已做；三、上下水、强弱电、通风管道已做，卫生间贴有地砖、墙砖，蹲便器、电梯间前室贴有地砖	8248	7594428
3		3	16 层	920.76	钢筋混凝土结构	24	办公	主体已封顶；二、窗户及玻璃、保温、外立面已做；三、上下水、强弱电、通风管道已做，卫生间贴有地砖、墙砖，蹲便器、电梯间前室贴有地砖	8330	7669931
合计				2762.28						22821036

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2019 年 01 月 11 日起至 2020 年 01 月 10 日止）

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2019 年 01 月 11 日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，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。
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、【GB/T 50899-2013】《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的的相应的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。
- 5、估价方、申请人已进入现场，注册房地产估价师颜洁林、估价员王千等人已于 2018 年 09 月 28 日对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查勘并进行记录，其他注册房地产估价师未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
- 6、当事人如需提请复议，自收到评估报告起五日内，向委托法院提出复议申请。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师为：

序号	姓名	注册号	签名	日期
1	颜洁林	6520170011		2019 年 01 月 11 日
2	陈应林	6520060035		2019 年 01 月 11 日