



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对新疆林森房地产开发有限公司位于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 8 层、9 层办公 1 商业用房的房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于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 8 层、9 层办公 1 商业用房的房地产；财产范围包括建筑物、二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；3 栋 8 层建筑面积为 920.76 m²、9 层建筑面积为 920.76 m²；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为新疆林森房地产开发有限公司。

估价目的：为申请执行人新疆华凌典当有限公司与被执行人新疆林森房地产开发有限公司、秦子林借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产现实状况下的市场价值。

价值时点：2019 年 6 月 14 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据委托方提供《乌鲁木齐市不动产信息查询结果》、《商品房预售许可证》（证号：乌房预许字 2013000576 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：650101201308130301.0317）、《建设工程规划许可证》（编号：建字第 650103201301017 号）、《国有土地使用权证》（证号：乌国用（2012）第 0038925 号）中规划用途为商业，在当前市场状况下，于估价基准日 2019 年 6 月 14 日房地产市场价值。

估价方法：假设开发法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价程序，采用市场价值类型，选用假设开发法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2019 年 6 月 14 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：1500.4705 万元

（大写：人民币壹仟伍佰万零肆仟柒佰零伍元整。）

估价结果一览表：

3 栋 8 层、9 层办公 1						
楼号	预售许可证号	面积(m ²)	总层数	所在层数	单价(元/m ²)	总价(元)
综合楼	乌房预许字 2013000576 号	920.76	24	8	8133	7488541.08
综合楼	乌房预许字 2013000576 号	920.76	24	9	8163	7516163.88
合计 (取整)		1841.52				15004705

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自 2019 年 7 月 19 日至 2020 年 7 月 18 日。（5）评估详情，请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一九年七月十九日



估 价 师 声 明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本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本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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》及形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师陈新军、李晓春已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后




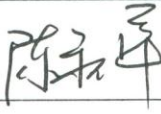


新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

有效。

八、本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为淮。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	 6520060027		2019年8月9日
李晓春	 6520060049		2019年8月9日