

## 致估价委托人函

## 乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，本公司对王莲芬、陈炼、陈江涛与胡里八、巴州爱着您果业有限公司民间借贷纠纷一案涉及的巴州爱着您果业有限公司名下的位于库尔勒市上库综合产业园区上库大道东段319号库尔勒市绿宏红枣深加工厂1栋01,01,01、5栋01,01,01,01、6栋01工业房地产市场价格进行了评估，评估结果如下：

## 一、估价对象

估价对象位于库尔勒市上库综合产业园区上库大道东段319号库尔勒市绿宏红枣深加工厂1栋01,01,01、5栋01,01,01,01、6栋01,依据委托方提供的《国有土地使用证》、房屋《查档证明》及估价人员现场勘查情况，估价对象三栋房屋位于两宗国有工业用地上，所有权人均为巴州爱着您果业有限公司，其中估价对象1栋位于证号为库国用（2015）第00000216号工业用地上，土地使用权面积2704.81平方米，终止日期2064年4月10日，建筑面积1371.75平方米，总层数3层，砖混结构，规划用途其他，现状用途办公楼；估价对象5栋、6栋位于证号为库国用（2015）第00000218号工业用地上，土地使用权面积2956.67平方米，终止日期2064年4月10日，5栋建筑面积2842.46平方米，总层数4层，砖混结构，规划用途其他，现状用途办公楼，6栋建筑面积22.35平方米，总层数1层，砖混结构，规划用途其他，现状用途门卫室。依据《查档证明》，估价对象均已办理产权登记。估价对象概况详见下表：

估价对象基本情况一览表

序号	估价对象	房产证号	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	终止日期
1	1栋01,01,01	库尔勒市房权证库字第2015159379号	1至3层/3层	其他(办公楼)	1371.75	库国用(2015)第00000216号	2704.81	工业用地	2064年4月10日
2	5栋01,01,01,01	库尔勒市房权证库字第2015159383号	1至4层/4层	其他(办公楼)	2842.46	库国用(2015)第00000218号	2956.67	工业用地	2064年4月10日
	6栋01	库尔勒市房权证库字第2015159384号	1层/1层	其他(门卫室)	22.35				
合计					4236.56		5661.48		

## 二、估价目的

受托对王莲芬、陈炼、陈江涛与胡里八、巴州爱着您果业有限公司民间借贷纠纷一案涉及的巴州爱着您果业有限公司名下的位于库尔勒市上库综合产业园区上库大道东段319号库尔勒市绿宏红枣深加



工厂 1 栋 01, 01, 01、5 栋 01, 01, 01, 01、6 栋 01 工业房地产市场价格价值提供价格鉴证。

### 三、价值时点

依据接受委托之日，价值时点确定为 2017 年 3 月 22 日。

### 四、价值类型

本次估价结果为估价对象在估价时点公开市场价值。

### 五、估价结果

根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用成本法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为房地产总价值：6542531 元，人民币大写：陆佰伍拾肆万贰仟伍佰叁拾壹元整。其中地上房屋总价 6260476 元，土地使用权总价 282055 元。详见下《房地产估价结果一览表》：

房地产估价结果一览表

序号	估价对象	房产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房产单价 (元/平方米)	房产总价 (元)	土地使用证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/平方米)	土地总价 (元)	房地产总价 (元)
1	1 栋 01, 01, 01	库尔勒市房权证库字第 2015159379 号	1371.75	1480	2030190	库国用 (2015) 第 00000216 号	2704.81	49.82	134754	2164944
2	5 栋 01, 01, 01, 01	库尔勒市房权证库字第 2015159383 号	2842.46	1480	4206841	库国用 (2015) 第 00000218 号	2956.67	49.82	147301	4377587
	6 栋 01	库尔勒市房权证库字第 2015159384 号	22.35	1049	23445					
合计			4236.56		6260476		5661.48		282055	6542531

### 六、特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆华远房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一七年四月二十六日



护，并体现其权益价值。

### （三）最高最佳利用原则

以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### （四）估价时点原则

估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

### （五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## 九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。根据估价对象的物业类型，本次评估基本方法选取成本法，土地使用权价格采用成本逼近法进行测算。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。依据《房地产估价规范》，运用成本法进行房地产估价的步骤：

- 1、搜集有关成本、税费、开发利润等资料；
- 2、估算重置价值或重建价值；
- 3、估算折旧；
- 4、求出积算价值。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用成本法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为房地产总价值：6542531 元，人民币大写：陆佰伍拾肆万贰仟伍佰叁拾壹元整。其中地上房屋总价 6260476 元，土地使用权总价 282055 元。详见下《房地产估价结果一览表》：

房地产估价结果一览表

序号	估价对象	房产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房产单价 (元/平方米)	房产总价 (元)	土地使用证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/平方米)	土地总价 (元)	房地产总价 (元)
1	1 栋 01, 01, 01	库尔勒市房权证库字第 2015159379 号	1371.75	1480	2030190	库国用 (2015) 第 00000216 号	2704.81	49.82	134754	2164944
2	5 栋 01, 01, 01, 01	库尔勒市房权证库字第 2015159383 号	2842.46	1480	4206841	库国用 (2015) 第 00000218 号	2956.67	49.82	147301	4377587
	6 栋 01	库尔勒市房权证库字第 2015159384 号	22.35	1049	23445					
合计			4236.56		6260476		5661.48		282055	6542531

### 十一、估价实地查勘日期

估价的现场查勘日期为 2017 年 4 月 20 日。

### 十二、估价作业日期

估价作业日期 2017 年 3 月 22 日至 2017 年 4 月 26 日。

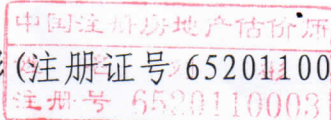
### 十三、估价报告使用期限

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

### 十四、估价人员

注册房地产估价师

刘彬



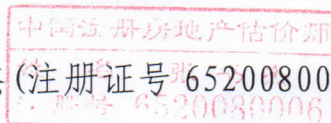
(注册证号 6520110003)

注册号 6520110003

刘彬 2017.4.26

注册房地产估价师

张书杰



(注册证号 6520080006)

注册号 6520080006

张书杰 2017.4.26

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一七年四月二十六日