

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调研、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象包含伊犁欣德置业有限责任公司位于霍尔果斯市亚欧路28号欣德广场立体车库101室、102室、103室、104室、105室商铺及应分摊的土地，不包含房屋二次装修、动产、债券债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在建筑为地上七层地下一层钢筋混凝土结构立体车库，估价对象为该栋建筑一层101室、102室、103室、104室、105室商铺，总建筑面积为641.21平方米，依据《房产测绘成果报告》及相关资料，估价对象概况见下表：

估价对象在建工程基本情况一览表

房号	层数	层次	用途	建筑面积(m ²)
101	7(-1)	1层	商铺	139.56
102	7(-1)	1层	商铺	111.27
103	7(-1)	1层	商铺	111.27
104	7(-1)	1层	商铺	139.56
105	7(-1)	1层	商铺	139.55
合计				641.21

3、土地基本状况

估价对象所在宗地已取得霍国用(2004)第083号《国有土地使用证》，地号：3-6-4，图号：2004-3，土地使用权类型为出让，终止日期为2054年12月28日，土地使用权面积为71702.21平方米，用途为综合商贸用地，四至为东至和平路、南至亚欧路、西至霍尔果斯商旅开发有限责任公司、北至陇海路。

4、建筑物状况

估价对象所在建筑为地上七层地下一层钢筋混凝土结构立体车库，房屋主体已完工并已完成外墙装饰装修，现正进行内部装饰、门窗安装、场地硬化及绿化等工程，截止价值时点，估价对象未完成竣工验收。

5、估价对象权属状况

估价对象已取得《国有土地使用证》(霍国用(2004)第083号)、《国有土地使用权出让合同》(合同编号：新0015838)、《霍尔果斯经济开发区商业用地的规划设计条件》、《建设用地规划许可证》(编号2006(017))、《建设工程规划许可证》(建字第654123201500025号)、《建筑工程施工许可证》(编号：654090201605130101)、《商品房预售许可证》(编号：新建房许字(20)20160013号)。

二、估价目的

为委托方办理新疆北方汇通实业有限公司与伊犁欣德置业有限责任公

司、顾兴债务转移合同纠纷案中的财产：位于霍尔果斯市亚欧路28号欣德广场立体停车库101室、102室、103室、104室、105室（建筑面积：641.21m²）商业房地产提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为2018年5月9日，估价人员实地查勘日为2018年5月14日。

四、价值类型

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，不包括房屋二次装修价值；

（三）依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

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，采用假设开发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：估价对象房地产总价为10735138元，大写人民币金额壹仟零柒拾叁万伍仟壹佰叁拾捌元整，详见《房地产估价结果一览表》。

房地产估价结果一览表

房号	层数	层次	用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (元)
101	7(-1)	1层	商铺	139.56	16742	2336514
102	7(-1)	1层	商铺	111.27	16742	1862882
103	7(-1)	1层	商铺	111.27	16742	1862882
104	7(-1)	1层	商铺	139.56	16742	2336514
105	7(-1)	1层	商铺	139.55	16742	2336346
合计				641.21		10735138

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一八年六月十二日

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。估价对象房产用途为商铺，为在建工程，本次评估选取假设开发法。假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

在建工程 = 续建完成后的房地产价值 - 在建工程取得税费 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 投资利润 - 销售税费 - 续建利润

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，采用假设开发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：估价对象房地产总价为 10735138 元，大写人民币金额壹仟零柒拾叁万伍仟壹佰叁拾捌元整，详见《房地产估价结果一览表》。

房地产估价结果一览表

房号	层数	层次	用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (元)
101	7(-1)	1层	商铺	139.56	16742	2336514
102	7(-1)	1层	商铺	111.27	16742	1862882
103	7(-1)	1层	商铺	111.27	16742	1862882
104	7(-1)	1层	商铺	139.56	16742	2336514
105	7(-1)	1层	商铺	139.55	16742	2336346
合计				641.21		10735138

十一、估价实地查勘日期

估价的现场查勘日期为 2018 年 5 月 14 日。

十二、估价作业日期

估价作业日期 2018 年 5 月 9 日至 2018 年 6 月 12 日，评估报告提交日期 2018 年 6 月 12 日。

十三、估价报告使用期限

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。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

中国注册房地产估价师

姓名 刘彬 (注册证号 6520110003)

刘彬 2018.6.12

注册房地产估价师 张书杰

中国注册房地产估价师

姓名 张书杰 (注册证号 6520080006)

张书杰 2018.6.12

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一八年六月十二日