

## 一、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：因申请人王有民与被申请人阜康市康正房地产开发有限公司因建设工程合同纠纷一案，乌鲁木齐市中级人民法院拟执行阜康市康正房地产开发有限公司位阜康市和顺嘉园小区-1层01号房产及对应土地使用权，2幢-1层01号房产及对应土地使用权的房地产市场价值，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：阜康市和顺嘉园小区-1层01号房产及对应土地使用权、2幢-1层01号房产及对应土地使用权。于估价期日估价对象尚未办理《房屋所有权证》及土地使用权分割手续，根据委托方提供的《建设工程规划许可证》（建字第6523022014-33）、《建设用地规划许可证》（地字第6523022014-19号）、《楼盘状况查询表》、《建筑工程施工许可证》（编号：652302201409023601）、《商品房预售许可证》（编号：新建房许字（2014）082号、新建房许字（2014）083号）、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院协助执行通知书》（（2016）新01执884号）等资料记载：估价对象尚未办理竣工手续，目前为在建工程。结构均为框架结构。

1、根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2016）新01执884号）、《楼盘状况查询表》记载房屋状况如下：

房屋信息一览表

	权利人	项目名称	坐落	栋号	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	阜康市康正 房地产开发 有限公司	和顺嘉园 小区	阜康市准格尔路北侧、新村 北路西侧、团结东南侧和 顺嘉园小区	1	-1	1011.93
2				2	-1	909.89

合计	1921.82
----	---------

价值时点委估房地产四至界线清晰,无争议,无权属纠纷,未设定抵押、担保等他项权利。

2、土地登记状况:

根据《建设用地规划许可证》(地字第 6523022014-19 号)、《国有土地使用证》记载:国有土地使用权证号:阜国用(2015)第 53 号;土地使用权人:阜康市康正房地产开发有限公司;座落:阜康市准噶尔路北侧 新村北路西侧 团结东路南侧;地号:051-66;地类用途:批发零售用地;使用权类型:出让;终止日期:2066 年 6 月 24 日;使用权面积:11852 平方米。宗地外基础设施达到:通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、通天然气(“七通一平”)。估价对象在价值时点委估房地产四至界线清晰,无争议,无权属纠纷,未设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点:2018 年 9 月 12 日;

四、价值类型:市场价值;

五、估价方法:成本法、假设开发法;

六、估价结果:

估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果		估价方法	商业房产(成本法、假设开发法)
测算结果	总价(万元)		399.7386
	单价(元/m <sup>2</sup> )		2080
估价结果	总价(万元)		399.7386
	单价(元/m <sup>2</sup> )		2080
房产总价值(万元)			399.7386

房地产总价:¥399.7386 万元

大写金额:人民币叁佰玖拾玖万柒仟叁佰捌拾陆元整

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,“估价技术报告”部分内容根据《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)规定



由估价机构存档，供估价机构和有关管理部门查阅。

2、本次评估价值仅为以物抵债或拍卖提供科学、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、估价对象于价值时点尚未办理《房屋所有权证》及土地使用权分割手续，本次评估以委托方提供的《建设工程规划许可证》（建字第6523022014-33）、《建设用地规划许可证》（地字第6523022014-19号）、《建设工程施工许可证》（编号：652302201409023601），《商品房预售许可证》（编号：新建房许字（2014）082号、新建房许字（2014）083号）等资料记载：所载内容为准，提醒报告使用者注意。

5、截至价值时点，估价对象尚未办理《房屋所有权证》和国有土地使用权分割手续，如在报告使用期间办理了《房屋所有权证》，估价对象建筑面积发生变化，应以《房屋所有权证》实际登记情况为准，重新调整房地产评估结果。

6、截至价值时点，估价对象已查封。

7、至价值时点未取得房屋所有权证，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。

8、于估价期日现场勘查，阜康市准格尔路北侧、新村北路西侧、团结东路南侧和顺嘉园小区1幢商业楼-1层、2幢商业楼-1层的房地产，目前均为毛坯状态。

9、《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2016）新01执884号）记载：委估标的为和顺嘉园小区1幢商业楼-1层、2幢商业楼-1层。根据阜康市批名委员会办公室出具的地名使用批准书记载：估价对象所在小区原名为和顺嘉园1#—6#，商业1#—5#。后附批准书附件。

