

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

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、市场调查、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

估价对象包含伊犁华天房地产开发有限公司位于霍尔果斯口岸兰新路“霍尔果斯·总部基地”的2号楼41套住宅, 3号楼3套住宅、15套商铺, 4号楼19套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

估价对象总建筑面积为9677.50平方米, 其中住宅建筑面积为3926.86平方米, 商铺建筑面积为5750.64平方米, 建筑结构为框剪, 依据《公证书》, 估价对象概况见下表:

估价对象在建工程基本情况一览表

2号楼住宅					
序号	楼栋	单元	楼层	房屋编号	建筑面积(平方米)
1	2栋	1单元	3层	2-1-302	57.54
2	2栋	1单元	3层	2-1-303	104.52
3	2栋	1单元	4层	2-1-401	83.81
4	2栋	1单元	4层	2-1-402	57.54
5	2栋	1单元	4层	2-1-403	104.52
6	2栋	1单元	5层	2-1-501	83.81
7	2栋	1单元	5层	2-1-502	57.54
8	2栋	1单元	5层	2-1-503	104.52
9	2栋	1单元	6层	2-1-601	83.81
10	2栋	1单元	6层	2-1-603	104.52
11	2栋	1单元	7层	2-1-701	83.81
12	2栋	2单元	4层	2-2-402	57.54
13	2栋	1单元	7层	2-1-703	104.52
14	2栋	1单元	8层	2-1-801	83.81
15	2栋	2单元	5层	2-2-502	57.54
16	2栋	1单元	8层	2-1-803	104.52
17	2栋	1单元	9层	2-1-901	83.81
18	2栋	2单元	6层	2-2-602	57.54
19	2栋	1单元	9层	2-1-903	104.52
20	2栋	1单元	10层	2-1-1001	83.81
21	2栋	1单元	10层	2-1-1003	104.52
22	2栋	1单元	11层	2-1-1101	83.81
23	2栋	1单元	11层	2-1-1102	57.54
24	2栋	1单元	11层	2-1-1103	104.52
25	2栋	1单元	12层	2-1-1201	83.81
26	2栋	1单元	12层	2-1-1203	104.52
27	2栋	1单元	13层	2-1-1301	83.81

28	2栋	1单元	13层	2-1-1302	57.54
29	2栋	1单元	13层	2-1-1303	104.52
30	2栋	1单元	14层	2-1-1401	83.81
31	2栋	1单元	14层	2-1-1402	57.54
32	2栋	1单元	14层	2-1-1403	104.52
33	2栋	1单元	15层	2-1-1501	83.81
34	2栋	1单元	15层	2-1-1502	57.54
35	2栋	1单元	15层	2-1-1503	104.52
36	2栋	1单元	16层	2-1-1601	83.81
37	2栋	1单元	16层	2-1-1602	57.54
38	2栋	1单元	16层	2-1-1603	104.52
39	2栋	1单元	17层	2-1-1701	140.42
40	2栋	1单元	17层	2-1-1702	57.54
41	2栋	1单元	17层	2-1-1703	183.56
合计					3567.27
3号楼住宅					
序号	楼栋	单元	楼层	房屋编号	建筑面积(平方米)
1	3栋	2单元	4楼	3-2-401	119.65
2	3栋	2单元	5楼	3-2-501	119.65
3	3栋	2单元	5楼	3-2-502	120.29
合计					359.59
3号楼商铺					
序号	楼栋	楼层	商铺序号	分层面积(平方米)	总面积(平方米)
1	3栋	1层	1号商铺	86.47	172.94
	3栋	地下室		86.47	
2	3栋	1层	2号商铺	129.79	232.75
	3栋	地下室		102.96	
3	3栋	1层	4号商铺	111.85	218.68
	3栋	地下室		106.83	
4	3栋	1层	5号商铺	121.43	283.3
	3栋	地下室		161.87	
5	3栋	1层	6号商铺	80.91	161.82
	3栋	地下室		80.91	
6	3栋	1层	7号商铺	40.46	121.37
	3栋	地下室		80.91	
7	3栋	1层	8号商铺	80.91	161.82
	3栋	地下室		80.91	
8	3栋	2层	1号商铺	99.9	99.9
9	3栋	2层	2号商铺	156.08	156.08
10	3栋	2层	4号商铺	132.72	132.72
11	3栋	2层	5号商铺	237.61	237.61
12	3栋	2层	6号商铺	145.09	145.09
13	3栋	3层	1号商铺	93	93
14	3栋	3层	2号商铺	92.1	92.1
15	3栋	3层	3号商铺	144.57	144.57
合计					2453.75

4号楼商铺					
序号	楼栋	楼层	商铺序号	分层面积(平方米)	总面积(平方米)
1	4栋	1层	1号商铺	172.04	344.08
		地下室		172.04	
2	4栋	1层	2号商铺	40.63	121.87
		地下室		81.24	
3	4栋	1层	3号商铺	81.24	162.48
		地下室		81.24	
4	4栋	1层	4号商铺	81.24	162.48
		地下室		81.24	
5	4栋	1层	5号商铺	81.24	162.48
		地下室		81.24	
6	4栋	1层	6号商铺	121.87	284.35
		地下室		162.48	
7	4栋	1层	7号商铺	91.15	205.16
		地下室		114.01	
8	4栋	1层	8号商铺	64.52	129.04
		地下室		64.52	
9	4栋	1层	9号商铺	131.12	302.85
		地下室		171.73	
10	4栋	1层	10号商铺	96.81	193.63
		地下室		96.82	
11	4栋	2层	1号商铺	218.1	218.1
12	4栋	2层	2号商铺	156.32	156.32
13	4栋	2层	3号商铺	99.59	99.59
14	4栋	2层	4号商铺	99.59	99.59
15	4栋	2层	5号商铺	156.32	156.32
16	4栋	2层	6号商铺	145.34	145.34
17	4栋	2层	7号商铺	68.04	68.04
18	4栋	2层	8号商铺	169.25	169.25
19	4栋	2层	9号商铺	115.92	115.92
合计					3296.89
总计					9677.50

3、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(2013)第147号)、《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:65400020121014)、《国有建设用地使用权出让合同补充协议》、《国有建设用地使用权出让合同补充协议》、《建设用地规划许可证》(地字第654123201200022号)、《建设工程规划许可证》(建字第654123201200026号)、《建筑工程施工许可证》(编号:654123201304170101)、《商品房预销售许可证》(编号:新建房许字(2013)0014号)。

二、估价目的

为委托方办理乌鲁木齐信诚信典当有限公司与伊犁华天房地产开发有限公司、周大华、杜洪民、鲍永军民间借贷合同纠纷一案中涉及的被执行人伊犁华天房地产开发有限公司名下位于霍尔果斯口岸兰新路“霍尔果

斯·总部基地”的2号楼41套住宅，3号楼3套住宅、15套商铺，4号楼19套商铺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2017年11月4日，估价人员实地查勘日为2017年11月15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，分别采用假设开发法及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：估价对象房地产总价为43359042元，大写人民币金额肆仟叁佰叁拾伍万玖仟零肆拾贰元整，详见《房地产估价结果一览表》。

房地产估价结果一览表

2号楼住宅							
序号	楼栋	单元	楼层	房屋编号	建筑面积	单价(元/平方米)	总价(元)
1	2栋	1单元	3层	2-1-302	57.54	2578	148338
2	2栋	1单元	3层	2-1-303	104.52	2578	269453
3	2栋	1单元	4层	2-1-401	83.81	2578	216062
4	2栋	1单元	4层	2-1-402	57.54	2578	148338
5	2栋	1单元	4层	2-1-403	104.52	2578	269453
6	2栋	1单元	5层	2-1-501	83.81	2578	216062
7	2栋	1单元	5层	2-1-502	57.54	2578	148338
8	2栋	1单元	5层	2-1-503	104.52	2578	269453
9	2栋	1单元	6层	2-1-601	83.81	2578	216062
10	2栋	1单元	6层	2-1-603	104.52	2578	269453
11	2栋	1单元	7层	2-1-701	83.81	2578	216062
12	2栋	2单元	4层	2-2-402	57.54	2578	148338
13	2栋	1单元	7层	2-1-703	104.52	2578	269453
14	2栋	1单元	8层	2-1-801	83.81	2578	216062
15	2栋	2单元	5层	2-2-502	57.54	2578	148338
16	2栋	1单元	8层	2-1-803	104.52	2578	269453
17	2栋	1单元	9层	2-1-901	83.81	2578	216062
18	2栋	2单元	6层	2-2-602	57.54	2578	148338
19	2栋	1单元	9层	2-1-903	104.52	2578	269453
20	2栋	1单元	10层	2-1-1001	83.81	2578	216062
21	2栋	1单元	10层	2-1-1003	104.52	2578	269453
22	2栋	1单元	11层	2-1-1101	83.81	2578	216062

23	2栋	1单元	11层	2-1-1102	57.54	2578	148338
24	2栋	1单元	11层	2-1-1103	104.52	2578	269453
25	2栋	1单元	12层	2-1-1201	83.81	2578	216062
26	2栋	1单元	12层	2-1-1203	104.52	2578	269453
27	2栋	1单元	13层	2-1-1301	83.81	2578	216062
28	2栋	1单元	13层	2-1-1302	57.54	2578	148338
29	2栋	1单元	13层	2-1-1303	104.52	2578	269453
30	2栋	1单元	14层	2-1-1401	83.81	2578	216062
31	2栋	1单元	14层	2-1-1402	57.54	2578	148338
32	2栋	1单元	14层	2-1-1403	104.52	2578	269453
33	2栋	1单元	15层	2-1-1501	83.81	2578	216062
34	2栋	1单元	15层	2-1-1502	57.54	2578	148338
35	2栋	1单元	15层	2-1-1503	104.52	2578	269453
36	2栋	1单元	16层	2-1-1601	83.81	2578	216062
37	2栋	1单元	16层	2-1-1602	57.54	2578	148338
38	2栋	1单元	16层	2-1-1603	104.52	2578	269453
39	2栋	1单元	17层	2-1-1701	140.42	2578	362003
40	2栋	1单元	17层	2-1-1702	57.54	2578	148338
41	2栋	1单元	17层	2-1-1703	183.56	2578	473218
合计					3567.27		9196425

3号楼住宅

序号	楼栋	单元	楼层	房屋编号	建筑面积	单价(元/平方米)	总价(元)
1	3栋	2单元	4楼	3-2-401	119.65	2578	308458
2	3栋	2单元	5楼	3-2-501	119.65	2578	308458
3	3栋	2单元	5楼	3-2-502	120.29	2578	310108
合计					359.59		927024

3号楼商铺

序号	楼栋	楼层	商铺序号	分层面积	总面积	单价(元/平方米)	总价(元)
1	3栋	1层	1号商铺	86.47	172.94	10008	1052253
	3栋	地下室		86.47		2161	
2	3栋	1层	2号商铺	129.79	232.75	10008	1521435
	3栋	地下室		102.96		2161	
3	3栋	1层	4号商铺	111.85	218.68	10008	1350254
	3栋	地下室		106.83		2161	
4	3栋	1层	5号商铺	121.43	283.3	10008	1565073
	3栋	地下室		161.87		2161	
5	3栋	1层	6号商铺	80.91	161.82	10008	984594
	3栋	地下室		80.91		2161	
6	3栋	1层	7号商铺	40.46	121.37	10008	579770
	3栋	地下室		80.91		2161	
7	3栋	1层	8号商铺	80.91	161.82	10008	984594
	3栋	地下室		80.91		2161	
8	3栋	2层	1号商铺	99.9	99.9	5877	587112
9	3栋	2层	2号商铺	156.08	156.08	5877	917282
10	3栋	2层	4号商铺	132.72	132.72	5877	779995
11	3栋	2层	5号商铺	237.61	237.61	5877	1396434

12	3栋	2层	6号商铺	145.09	145.09	5877	852694
13	3栋	3层	1号商铺	93	93	4328	402504
14	3栋	3层	2号商铺	92.1	92.1	4328	398609
15	3栋	3层	3号商铺	144.57	144.57	4328	625699
合计					2453.75		13998302
4号楼商铺							
序号	楼栋	楼层	商铺序号	分层面积	总面积	单价(元/平方米)	总价(元)
1	4栋	1层	1号商铺	172.04	344.08	10008	2093555
		地下室		172.04		2161	
2	4栋	1层	2号商铺	40.63	121.87	10008	582185
		地下室		81.24		2161	
3	4栋	1层	3号商铺	81.24	162.48	10008	988610
		地下室		81.24		2161	
4	4栋	1层	4号商铺	81.24	162.48	10008	988610
		地下室		81.24		2161	
5	4栋	1层	5号商铺	81.24	162.48	10008	988610
		地下室		81.24		2161	
6	4栋	1层	6号商铺	121.87	284.35	10008	1570794
		地下室		162.48		2161	
7	4栋	1层	7号商铺	91.15	205.16	10008	1158605
		地下室		114.01		2161	
8	4栋	1层	8号商铺	64.52	129.04	10008	785144
		地下室		64.52		2161	
9	4栋	1层	9号商铺	131.12	302.85	10008	1683357
		地下室		171.73		2161	
10	4栋	1层	10号商铺	96.81	193.63	10008	1178103
		地下室		96.82		2161	
11	4栋	2层	1号商铺	218.1	218.1	5877	1281774
12	4栋	2层	2号商铺	156.32	156.32	5877	918693
13	4栋	2层	3号商铺	99.59	99.59	5877	585290
14	4栋	2层	4号商铺	99.59	99.59	5877	585290
15	4栋	2层	5号商铺	156.32	156.32	5877	918693
16	4栋	2层	6号商铺	145.34	145.34	5877	854163
17	4栋	2层	7号商铺	68.04	68.04	5877	399871
18	4栋	2层	8号商铺	169.25	169.25	5877	994682
19	4栋	2层	9号商铺	115.92	115.92	5877	681262
合计					3296.89		19237291
总计					9677.50		43359042

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
二〇一七年十二月二十五日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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。

4、我们对本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。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商服繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

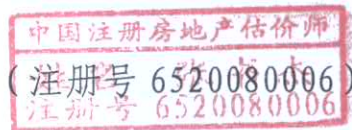
7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘 彬



2017.12.25

注册房地产估价师：张书杰



2017.12.25