

房地产估价报告

(新华利安(2017)字第035号)

估价项目名称: 新疆鲲鹏房地产开发股份有限公司位于天山区红旗路 130 号 4 栋 1 至 3 层及 5 栋 1 层的房地产市场价值的评估

估价委托人: 乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构: 新疆华利安房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师: 梁新钢 注册房地产估价师 6520140006
宋拥军 注册房地产估价师 6520120013

估价报告出具日期: 二零一七年三月八日

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：为以物抵债或拍卖提供科学、公正的市场价值依据。

二、估价对象：估价对象为新疆鲲鹏房地产开发股份有限公司位于天山区红旗路130号4栋1至3层及5栋1层的房地产。根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2016）新01执898号）、《房屋所有权证》（所有权证号：乌房权证天山区字第2010340290号、乌房权证天山区字第2010341787号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak022-00070、2017-dak022-00071）记载：

权利人	房屋坐落	权证号	建筑面积	房产状态	规划用途	产权来源	产别	结构	房屋性质	建成年份	登记日期	冻结状态	预告状态	预告抵押状
新疆鲲鹏房地产开发股份有限公司	估价对象一：天山区红旗路130号4栋1至3层	乌房权证天山区字第2010340290号	1917.6	当前手	办公用房	投资	股份制企业房产	混合结构	存量房产	1977年	2010年5月12日	未冻结	无预告	无预告抵押
	估价对象二：天山区红旗路130号5栋1至	乌房权证天山区字第2010341787号	232	当前手	车库	投资	有限产	混合结构	存量房产	1978年	2010年5月18日	未冻结	无预告	无预告抵押

注：估价对象一为地上3层建筑（面积分别为：1层639.20平方米；二层639.20平方米，三层639.20平方米），于价值时点勘查现场时估价对象一：1层部分出租，目前作为商业房产正在营业，2-3层为办公用房。估价对象二：车库部分出租，目前作为商业房产正在营业。

在价值时点委估房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定抵押、担保等他项权利。

根据《国有土地使用证》(土地使用权证号:乌国用(2011)第0029453号)记载:土地使用者:新疆鲲鹏房地产开发股份有限公司;座落:天山区红旗路100号;地号:01051010-1;图号:51.00-49.25、49.50;用途:商业用地(办公);使用权类型:出让;终止日期:2046年12月25日;使用权面积:2096.55平方米。

三、价值时点:2017年1月16日;

四、价值类型:市场价值;

五、估价方法:收益法、比较法;

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	估价对象一1层 (收益法)	估价对象一2层 (比较法)	估价对象一3层 (比较法)	估价对象二车库 (收益法)
测算结果	总价(万元)		3382.4546	665.2154	609.5411	185.7856
	单价(元/㎡)		52917	10407	9536	8008
估价结果	总价(万元)		3382.4546	665.2154	609.5411	185.7856
	单价(元/㎡)		52917	10407	9536	8008
合计			4842.9967			

房地产总价: ¥4842.9967 万元

大写金额: 人民币肆仟捌佰肆拾贰万玖仟玖佰陆拾柒元整

七、特别提示:

1、本估价报告应有“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分提供给委托方,“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、根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》((2016)新01执898号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号:2017-dak022-00070、2017-dak022-00071)记载估价对象天山区红旗路130号4栋1至3层及5栋1层房地产已查封。

5、根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》((2016)新01执898号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号:2017-dak022-00070、2017-dak022-00071)记载:估价对象已设定他项权。

6、根据《房屋所有权证》记载估价对象一规划用途为办公用房。于价值时点勘查现场时估价对象一:1层部分出租,目前作为商业房产正在营业,2-3层为办公用房。估价对象二:车库部分出租,目前作为商业房产正在营业。根据最高最佳利用原则且与委托方协商,决定此次估价一层按照实际用途进行评估。

7、依据估价目的及房地产估价规范,本次估价结果不考虑房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他有限受偿权的影响。

提醒报告使用者注意。

八、致函日期:二零一七年三月八日

法定代表人:



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年三月八日

差部分及受影响部分无效。

九、参加本此估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006		2017.3.8
宋拥军	6520120013		2017.3.8

房地产估价补充报告

(新华利安 (2017) 字第 180 号)

估价项目名称: 关于位于天山区红旗路 100 号宗地上的房产及车棚的市场价值的评估

估价委托人: 乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构: 新疆华利安房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师: 梁新钢 注册房地产估价师 6520140006
宋拥军 注册房地产估价师 6520120013

估价报告出具日期: 二零一七年十月十日

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：为委托方核实资产市场价值提供客观、公正的价值依据。

二、估价对象：根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2016）新 01 执 898 号）记载：对新疆鲲鹏房地产开发股份有限公司位于天山区红旗路 100 号宗地上的建筑进行估价，宗地及地上建筑物（产权登记部分）均已在估价报告编号为：新华利安（2017）字第 035 号的报告中阐述，此次估价为补充报告，仅对地上未取得产权手续的一处房产及车棚进行价值评估。

注：此次估价为补充报告，仅对地上的一处房产及一车棚进行价值评估，对权属及合法性表示关注。

根据现场测量房屋建筑面积为 49.28 平方米；层高约 3 米；结构为砖混；目前作为烧烤餐饮店正在使用。

车棚为有顶和柱简易铁艺棚，面积为 156.9 平方米。

三、价值时点：2017 年 9 月 21 日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：成本法；

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	房产（成本法）	车棚
	测算结果	总价（万元）	6.0220
单价（元/㎡）		1222	62
估价结果	总价（万元）	6.0220	0.9728
	单价（元/㎡）	1222	62
总价值（万元）		6.9948	

房地产总价：¥6.9948万元

大写金额：人民币陆万玖仟玖佰肆拾捌元整

七、特别提示：

1、本估价报告应有“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分提供给委托方，“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、此次评估对象未办理相关产权手续，故此次评估仅对估价对象一处房产及一处车棚进行价格评估，对于权属状况及合法性表示关注。且不考虑宗地及地上建筑物查封及他项权状况。

5、截至价值时点，估价对象尚未办理相关产权手续，如在报告使用期间办理了《房屋所有权证》或其他相关手续，估价对象建筑面积发生变化，应以实际登记情况为准，重新调整房地产评估结果。

5、依据估价目的及房地产估价规范，本次估价结果不考虑房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他有限受偿权的影响。

提醒报告使用者注意。

八、致函日期：二零一七年十月十日

法定代表人：**管益武**



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年十月十日



差部分及受影响部分无效。

九、参加本此估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006		2017.10.10
宋拥军	6520120013		2017.10.10