

五、申请人杨春珍与被申请人新疆东瀚科技发展有限公司、新疆鑫恒融资担保有限责任公司借款合同纠纷一案中的财产：新疆东瀚科技发展有限公司名下位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路 513 号秦郡二期 2-1 栋 9 层办公 6、7、8、9、10、11、12

估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院，

承办人：肖克热提，电话：18690167745 0991-5561378；

原告：杨春珍，电话：13579868318；

(二) 房地产估价机构

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司，统一社会信用代码：91650103663621836D，类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 7 层（704、705、706、707、708）；法定代表人：李刚；房地产估价资格等级：贰级；资质证书编号：新建估证 2-011 号。

(三) 估价目的

鉴定涉案房地产在价值时点的市场价值，为法院拍卖提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

委估对象属新疆东瀚科技发展有限公司所有，位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路 513 号秦郡二期 2-1 栋 9 层办公 6、7、8、9、10、11、12，其所在建筑物为钢混结构，共 19 层，修建年代 2013 年，南北朝向，本次估价对象位于 2-1 栋 9 层办公 6、7、8、9、10、11、12，规划用途为办公，实际用途为办公。本次评估对象范围为建筑面积合计 880.28 平方米的房屋所有权和土地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。

2、估价对象基本状况

本次委估对象属新疆东瀚科技发展有限公司所有，基本状况详见下表：

序号	建筑物名称	坐落	用途		预售合同号	房屋性质	登记时间	建筑面积 (m ²)
			规划	实际				
1	新疆东瀚科技发展有限公司 办公	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路 513 号秦郡二期 2-1 栋 9 层办公 6	办公	办公	2015 预 0048969	新建商品房	2015-12-26	179.83

2	新疆东瀚科技发展有限公司 办公	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公7	办公	办公	2015 预 0048974	新建商品房	2015-12-26	113.95
3	新疆东瀚科技发展有限公司 办公	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公8	办公	办公	2015 预 0048979	新建商品房	2015-12-26	96.08
4	新疆东瀚科技发展有限公司 办公	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公9	办公	办公	2015 预 0048987	新建商品房	2015-12-26	100.55
5	新疆东瀚科技发展有限公司 办公	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公10	办公	办公	2015 预 0048994	新建商品房	2015-12-26	96.09
6	新疆东瀚科技发展有限公司 办公	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公11	办公	办公	2015 预 0049014	新建商品房	2015-12-26	113.95
7	新疆东瀚科技发展有限公司 办公	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公12	办公	办公	2015 预 0049047	新建商品房	2015-12-26	179.83
8	合计							880.28

至价值时点房屋产权明晰，来源合法，无权利纠纷。未设定抵押权、担保权、租赁权、地役权等他项权利登记。

3、建筑物基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公6、7、8、9、10、11、12，其所在建筑物为钢混结构的办公楼，建成于2013年，南北朝向，该建筑物外墙第1至2层挂大理石、第3至19层挂玻璃幕墙，装双开铝合金大门和旋转门，大厦内有6部电梯、2部安全梯，电梯间地面铺瓷砖，墙面挂瓷砖，走道地面铺瓷砖，墙面刷白色乳胶漆。由于被执行人不配合，未能进入委估房屋内部查勘，仅对该物业外部状况、小区环境、物业服务等进行了调查，本次估价假定委估对象室内水、电、暖能正常安全使用，估价时设定为普通装修。所至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、消防、通风等设施齐全，运行正常，建筑物整体维护及保养状况良好，系完好房。

（五）价值时点

本次价值时点根据估价委托人《鉴定委托书》出具之日2018年5月30日作为本次评估对象的价值时点。

象价值或价格的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

2、估价方法的选用

依据估价目的和委估房地产的用途、结合《房地产估价规范》有关各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次估价采用收益法和比较法两种方法对委估房地产进行评估。

选用比较法、收益法的理由：委估房地产用途为办公，属于成熟物业，在乌鲁木齐市二手房交易市场发育的比较成熟，此类物业市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边出售和出租案例较多，综合以上分析为使估价结果更具有科学性、准确性、客观性，本次估价采用比较法和收益法两种方法评估委估房地产市场价值。

未选用成本法、假设开发法的理由：考虑委估对象用途为办公房地产，有较多交易和出租案例，考虑成本法的适用范围，本次不宜选用；价值时点估价对象为已建成的房地产，宜按照规划用途持续使用，不宜采用假设开发法进行评估。

(十) 估价结果

本公司在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用比较法和收益法两种不同的估价方法评估、测算，考虑两种方法计算结果是从不同方面对委估房地产市场价值的表现，都具有一定的说服力，故采用比较法计算结果和收益法计算结果的算数平均数来确认最终估价结果，确定估价对象在价值时点 2018 年 5 月 30 日满足估价假设条件和估价限制条件下的房地产市场总价值为人民币 1019.28 万元，大写人民币壹仟零壹拾玖万贰仟捌佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物名称	预售合同号	建筑 结构	所在 楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	新疆东瀚科技发展有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫星路513号泰郡二期2-1栋9层办公6室	2015 预 0048969	钢混	第9层	179.83	11579.00	208.23
2	新疆东瀚科技发展有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫星路513号泰郡二期2-1栋9层办公7室	2015 预 0048974	钢混	第9层	113.95	11579.00	131.94

3	新疆东瀚科技发展有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公8室	2015 预 0048979	钢混	第9层	96.08	11579.00	111.25
4	新疆东瀚科技发展有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公9室	2015 预 0048987	钢混	第9层	100.55	11579.00	116.43
5	新疆东瀚科技发展有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公10室	2015 预 0048994	钢混	第9层	96.09	11579.00	111.26
6	新疆东瀚科技发展有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公11室	2015 预 0049014	钢混	第9层	113.95	11579.00	131.94
7	新疆东瀚科技发展有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫星路513号秦郡二期2-1栋9层办公12室	2015 预 0049047	钢混	第9层	179.83	11579.00	208.23
8	合计				880.28		1019.28

(十一) 房地产变现能力分析

1、估价对象的通用性、独立使用性和可分割转让行分析

(1) 通用性分析 估价对象的合法用途为办公用房，钢混结构，面积适中，维护良好，周边商业氛围良好，市场交易中较为常见，市场流动性较好，通用性较好；

(2) 独立使用性分析 估价对象为成套办公物业，功能完整，不存在其他公用权人对估价对象使用的限制，也不存在通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响，其独立使用性较强。

(3) 可分割转让行分析 估价对象为成套办公物业，有独立的使用空间，不可分割使用、转让，估价对象的公共配套设施和水电等亦不可分割使用、转让。

2、价值时点最可能实现价格与评估的市场价值的差异程度分析

假定在价值时点对估价对象变现处置，一般情况下包括司法强制处置拍卖；有序处置变卖、折价等；续用三种处置方式。前者变现能力较差，有序处置变现能力高于前者，而续用大多数情况下不具有市场条件。因此在进行变现能力分析时，我们设定为有序处置的市场状况进行分析。因短期内需要变现，造成市场推广力度较小，对购买方的心理因素有负面影响，因此可能实现的变现价格一般比公开市场价格要低。

以上内容摘自估价对象房地产司法鉴定估价报告书，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本次估价的假设和限制条件。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2018年6月25日

三、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：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、罗云于2018年6月11日进行了实地查勘，但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。

(七) 没有人对本报告提供重要专业帮助。

(八) 本报告依据了法官提供的相关资料，法官对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(九) 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002 沈波 2018.6.25

中国注册房地产估价师：罗云 注册号：6520070045 罗云 2018.6.25