

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、公正的价值依据。

二、估价对象：估价对象为新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司位于乌鲁木齐米东区龙河南路485号紫荆公馆4号楼的五套住宅房地产。根据《乌鲁木齐市中级人民法院鉴定委托书》（（2015）乌中执字第20号）、《在建工程抵押登记证明》（抵押证明编号：乌房建米东区字第002175号）、《国有土地使用证》（米国用（2012）第12026号）记载，估价对象情况如下：

表1 在建工程抵押登记表

| 序号 | 抵押权人 | 抵押人 | 抵押证明编号 | 房屋坐落 | 房号 | 结构 | 层数 | 用途 | 建筑面积 (平方米) | 登记时间 |
|----|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------|---------------------|-------|----|---------------|-----------|
| 1 | 乌鲁木齐市 市华金泰 展小额贷款有 限公司 | 新疆鄂尔多 斯彦海房 地产开发有 限公司 | 乌房建 米东区 字第 002175 号 | 米东区龙 河南路 485号紫 荆公馆4 栋 | 1单元201 | 钢筋 混凝 土结 构 | 2/25 | 住宅 | 162.33 | 2013-6-20 |
| 2 | | | | | 1单元401 | | 4/25 | | 162.33 | 2013-6-20 |
| 3 | | | | | 1单元601 | | 6/25 | | 163.53 | 2013-6-20 |
| 4 | | | | | 1单元102 | | 1/25 | | 114.62 | 2013-6-20 |
| 5 | | | | | 1单元2502 | | 25/25 | | 120.01 | 2013-6-20 |
| 合计 | | | | | | | | | 722.82 | |

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。

表2 土地登记情况表

| 土地使用权人 | 土地证号 | 座落 | 地号 | 用途 | 使用权 类型 | 终止日期 | 使用权面 积 |
|-----------------------|----------------------|------------|------------------|----------|-----------|-----------------|-----------|
| 新疆鄂尔多斯彦海房 地产开发有限公司 | 米国用（2012） 第12026号 | 碱沟西 路北侧 | 06-077-000 21 | 商业 住宅 | 出让 划拨 | 2052年07 月30日 | 26470.99 |

记事：国有土地使用权面积为26470.99平方米，其中1474.68平方米为商业用地，终止日期为2052年07月30日；住宅用地土地使用权面积为24996.31平方米，其中6843.93平方米为划拨用地，剩余的18152.38平方米为出让用地，终止日期为2062年07月30日。

本次估价对象所在宗地为住宅用地，土地使用权类型为出让，终止日期为2062年07月30日，目前估价对象尚未办理《国有土地使用证》分割手续，分摊土地面积未知。

- 三、价值时点：2017年12月9日（接受委托之日）；
- 四、价值类型：市场价值；
- 五、估价方法：比较法；
- 六、估价结果：

估价结果汇总表

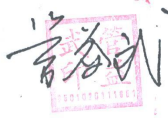
币种：人民币

| 序号 | 房屋坐落 | 房号 | 结构 | 层数 | 用途 | 建筑面积 (平方米) | 单价 | 总价 |
|----|-------|---------|-----|-------|----|---------------|------|----------|
| 1 | 米东区龙 | 1单元201 | 钢筋混 | 2/25 | 住宅 | 162.33 | 4432 | 71.9447 |
| 2 | 河南路 | 1单元401 | | 4/25 | | 162.33 | 4492 | 72.9186 |
| 3 | 485号紫 | 1单元601 | 凝土结 | 6/25 | | 163.53 | 4552 | 74.4389 |
| 4 | 荆公馆4 | 1单元102 | 构 | 1/25 | | 114.62 | 4402 | 50.4557 |
| 5 | 栋 | 1单元2502 | | 25/25 | | 120.01 | 4402 | 52.8284 |
| 合计 | | | | | | 722.82 | | 322.5863 |

房地产总价：¥322.5863万元

大写金额：人民币叁佰贰拾贰万伍仟捌佰陆拾叁元整

法定代表人



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年十二月十四日



三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

乌鲁木齐市中级人民法院

联系人: 华豫

(二) 估价机构:

房地产估价机构: 新疆华利安房地产土地评估有限公司

地址: 新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 15 层

1507

法人代表: 管益武

统一社会信用代码: 91650100757672589F

资格级别: 贰级

证书编号: 新建估证 2-207

有效期限: 2016 年 3 月 7 日至 2019 年 3 月 7 日

联系人: 童吉山

联系电话: 13579271800

(三) 注册房地产估价师:

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|------------|
| 张明 | 6520050043 |  | 2017.12.14 |
| 梁新钢 | 6619970020 |  | 2017.12.14 |

(四) 估价目的:

为以物抵债或拍卖提供科学、公正的价值依据。

(五) 估价对象:**1、估价对象范围:**

估价对象为位于乌鲁木齐米东区龙河南路485号紫荆公馆4号楼的五套住宅房地产，委估房地产总建筑面积722.82平方米。因尚未办理《国有土地使用证》分割手续，故分摊土地使用面积未知。

2、估价对象基本情况:

估价对象坐落于乌鲁木齐米东区龙河南路485号紫荆公馆4号楼，该区位于乌鲁木齐市北部，北临巷道，东临龙河南路，南临碱沟西路，西临米东新城。估价对象总建筑面积722.82平方米。

根据《乌鲁木齐市中级人民法院鉴定委托书》((2015)乌中执字第20号)、《在建工程抵押登记证明》、《国有土地使用证》记载，估价对象情况如下:

表3 在建工程抵押登记表

| 序号 | 抵押权人 | 抵押人 | 抵押证明编号 | 房屋坐落 | 房号 | 结构 | 层数 | 用途 | 建筑面积 (平方米) | 登记时间 |
|----|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|---------------|--------|--------|---------------|-----------|
| 1 | 乌鲁木齐市 市华金泰 展小额贷款 有限公司 | 新疆鄂尔 多斯彦海 房地产开 发有限公 司 | 乌房建 米东区 字第 002175 号 | 米东区龙 河南路 485号紫 荆公馆4 栋 | 1单元201 | 钢筋 | 2/25 | 住 宅 | 162.33 | 2013-6-20 |
| 2 | | | | | 1单元401 | | 4/25 | | 162.33 | 2013-6-20 |
| 3 | | | | | 1单元601 | 混凝 土结 构 | 6/25 | | 163.53 | 2013-6-20 |
| 4 | | | | | 1单元102 | | 1/25 | | 114.62 | 2013-6-20 |
| 5 | | | | | 1单元 2502 | 25/25 | 120.01 | | 2013-6-20 | |
| 合计 | | | | | | | | | 722.82 | |

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。

3、土地权属登记状况及现状:

根据《国有土地使用证》(米国用(2012)第12026号)记载，估价对象所在宗地土地登记情况如下:

3、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014) (2014年12月1日)

(三) 产权依据

1、乌鲁木齐市中级人民法院出具的《鉴定委托书》((2015)乌中执字第20号)

2、《在建工程抵押登记证明》

3、《抵押合同》

4、《国有土地使用证》

(四) 其他依据

1、估价人员实地查勘所获取的资料;

2、估价人员市场调查资料

(十) 估价方法:

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。根据国家有关房地产估价的规定,遵循估价原则,依据估价目的,并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析,最终确定此次评估采用“比较法”进行估价。

比较法:选取一定数量的可比实例,将他们与估价对象进行比较,根据其间的差异对比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(十一) 估价结果:

估价结果汇总表

币种:人民币

| 序号 | 房屋坐落 | 房号 | 结构 | 层数 | 用途 | 建筑面积 (平方米) | 单价 | 总价 |
|----|-------|---------|-----------------|-------|----|---------------|------|----------|
| 1 | 米东区龙 | 1单元201 | 钢筋混 凝土结 构 | 2/25 | 住宅 | 162.33 | 4432 | 71.9447 |
| 2 | 河南路 | 1单元401 | | 4/25 | | 162.33 | 4492 | 72.9186 |
| 3 | 485号紫 | 1单元601 | | 6/25 | | 163.53 | 4552 | 74.4389 |
| 4 | 荆公馆4 | 1单元102 | | 1/25 | | 114.62 | 4402 | 50.4557 |
| 5 | 栋 | 1单元2502 | | 25/25 | | 120.01 | 4402 | 52.8284 |
| 合计 | | | | | | 722.82 | | 322.5863 |

房地产总价：¥322.5863 万元

大写金额：人民币叁佰贰拾贰万伍仟捌佰陆拾叁元整

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一七年十二月九日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一七年十二月九日（受理日）至二零一七年十二月十四日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年十二月十四日

