

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

估价对象为山东洪福源房地产开发有限公司名下的位于山东省菏泽市东明县五四路东段南侧凤凰嘉园 34 号楼商 01002 户、40 号楼 01010 户、01008 户、01003 户、01002 户、01001 户、43 号楼 44-01005 户、44-01004 户共 8 套商业用房及应分摊土地,不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于山东省菏泽市东明县凤凰嘉园小区,四至为东至方明化工用地,南至方明化工用地,西至方明化工用地,北至五四路。估价对象 1 至 2 层商业用房位于凤凰嘉园小区沿振东路,1 至 5 层商业用房位于凤凰嘉园小区五四路与振东路交汇处东南侧,详细情况如下:

估价对象 34 号楼商 01002 户所在楼栋为总层数十九层的钢筋混凝土结构建筑,外墙一至二层外挂大理石、其余为涂料,塑钢窗。估价对象位于一至五层,建筑面积 3710.06 平方米,规划用途为商业,现状一层为农业银行营业厅、莱商银行营业厅及速 8 酒店大堂,二层为农业银行、莱商银行及速 8 酒店餐厅、三至五层为速 8 酒店客房,建成年份为 2015 年。估价对象已对外出租,室内进行了装修,水电等基础设施齐全。

估价对象 40 号楼 01010 户所在楼栋为总层数六层的钢筋混凝土结构建筑,外墙为涂料,塑钢窗。估价对象位于一至二层,建筑面积 307.46 平方米,规划用途为商业,现状为餐馆(傣族人家),建成年份为 2012 年。估价人员实地查勘时,估价对象暂停营业,估价人员未能进入室内进行查勘,但据估价人员了解,室内进行了装修,水电等基础设施齐全。

估价对象 40 号楼 01008 户所在楼栋为总层数六层的钢筋混凝土结构建筑,外墙为涂料,塑钢窗。估价对象位于一至二层,建筑面积 332.10 平方米,规划用途为商业,现状为凤凰布艺,建成年份为 2012 年。室内进行了装修,水电等基础设施齐全。

估价对象 40 号楼 01003 户所在楼栋为总层数六层的钢筋混凝土结构建筑,外墙为涂料,塑钢窗。估价对象位于一至二层,建筑面积 307.46 平方米,规划用途为商业,现状为餐馆(四川饭店),建成年份为 2012 年。室内进行了装修,水电等基础设施齐全。

估价对象 40 号楼 01002 户所在楼栋为总层数六层的钢筋混凝土结构建筑,外墙为涂料,塑钢窗。估价对象位于一至二层,建筑面积 164.70

平方米，规划用途为商业，现状为纯真鲜奶屋，建成年份为 2012 年。室内进行了装修，水电等基础设施齐全。

估价对象 40 号楼 01001 户所在楼栋为总层数六层的钢筋混凝土结构建筑，外墙为涂料，塑钢窗。估价对象位于一至二层，建筑面积 247.96 平方米，规划用途为商业，现状为一层为好手艺盲人推拿，二层为鼎高家居，建成年份为 2012 年。室内进行了装修，水电等基础设施齐全。

估价对象 43 号楼 44-01005 户所在楼栋为总层数六层的钢筋混凝土结构建筑，外墙为涂料，塑钢窗。估价对象位于一至二层，建筑面积 337.88 平方米，规划用途为商业，现状为顾家家居，建成年份为 2012 年。室内进行了装修，水电等基础设施齐全。

估价对象 43 号楼 44-01004 户所在楼栋为总层数六层的钢筋混凝土结构建筑，外墙为涂料，塑钢窗。估价对象位于一至二层，建筑面积 300.57 平方米，规划用途为商业，现状为泰康人寿，建成年份为 2012 年。室内进行了装修，水电等基础设施齐全。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得《房屋所有权证》，房屋所有权人为山东洪福源房地产开发有限公司，登记情况详见下表：

估价对象登记情况一览表

栋号	房号	产权证号	所在层/总层数	结构	建筑面积(平方米)	建成年代	规划用途
34 号楼	01002	东房权证东明县字第 201503005 号	1-5/19	钢筋混凝土	3710.06	2015 年	商业
40 号楼	01010	东房权证东明县字第 201502954 号	1-2/6	钢筋混凝土	307.46	2012 年	商业
40 号楼	01008 ✓	东房权证东明县字第 201502953 号	1-2/6	钢筋混凝土	332.1	2012 年	商业
40 号楼	01003 ✓	东房权证东明县字第 201502952 号	1-2/6	钢筋混凝土	307.46	2012 年	商业
40 号楼	01002 ✓	东房权证东明县字第 201502951 号	1-2/6	钢筋混凝土	164.7	2012 年	商业
40 号楼	01001 ✓	东房权证东明县字第 201502950 号	1-2/6	钢筋混凝土	247.96	2012 年	商业
43 号楼	44-01005	东房权证东明县字第 201502949 号	1-2/6	钢筋混凝土	337.88	2012 年	商业
43 号楼	44-01004	东房权证东明县字第 201502948 号	1-2/6	钢筋混凝土	300.57	2012 年	商业
合计					5708.19		

估价对象已取得东国用(2010)第 10 号《国有土地使用证》，土地使用权人山东洪福源房地产开发有限公司，地类用途为商住，使用权类型为出让，使用权面积为 55209.6 平方米，终止日期为 2080 年 4 月，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊的土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理申请执行人长城国兴金融租赁有限公司与被执行人山东东药药业股份有限公司、山东方明药业集团股份有限公司、山东达驰电气有限公司、山东洪福源房地产开发有限公司、余庆明、余爱荣融资租赁合同纠纷一案中涉及的山东洪福源房地产开发有限公司名下八套房屋（产权证号：201502948、201502949、201502950、201502951、201502952、201502953、201502954、201503005）房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书委托之日，价值时点确定为 2018 年 8 月 29 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；

（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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2018 年 8 月 29 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 37244002 元，人民币大写金额叁仟柒佰贰拾肆万肆仟零贰元整。（详见估价对象评估结果一览表）

估价对象评估结果一览表

栋号	房号	产权证号	所在层/ 总层数	结构	建筑面积 (m ²)	建成年代	规划用途	评估单 价(元 /m ²)	评估总价 (元)
34号楼	01002	东房权证东明县 字第201503005号	1-5/19	钢筋混凝土	3710.06	2015年	商业	5687	21099111
40号楼	01010	东房权证东明县 字第201502954号	1-2/6	钢筋混凝土	307.46	2012年	商业	8080	2484277
40号楼	01008	东房权证东明县 字第201502953号	1-2/6	钢筋混凝土	332.1	2012年	商业	8080	2683368
40号楼	01003	东房权证东明县 字第201502952号	1-2/6	钢筋混凝土	307.46	2012年	商业	8080	2484277
40号楼	01002	东房权证东明县 字第201502951号	1-2/6	钢筋混凝土	164.7	2012年	商业	8080	1330776
40号楼	01001	东房权证东明县 字第201502950号	1-2/6	钢筋混凝土	247.96	2012年	商业	8080	2003517
43号楼	44-01005	东房权证东明县 字第201502949号	1-2/6	钢筋混凝土	337.88	2012年	商业	8080	2730070
43号楼	44-01004	东房权证东明县 字第201502948号	1-2/6	钢筋混凝土	300.57	2012年	商业	8080	2428606
合计					5708.19				37244002

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
二〇一八年十一月五日



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，与估价委托方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、估价委托方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、商业繁华度、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进行了查勘。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（注册号 6520110003） 刘彬 2018.11.5
姓名 刘彬
注册号 6520110003

注册房地产估价师：张书杰（注册号 6520080006） 张书杰 2018.11.5
姓名 张书杰
注册号 6520080006