

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

估价对象为九江市中基实业有限公司名下的位于江西省九江市星子县庐阳车站西侧庐阳商城东区 1#幢 106 等 30 处商业用房及应分摊土地, 不包含房屋室内二次装修、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 30 处商业房地产位于九江市星子县庐阳车站西侧庐阳商贸城, 四至为东至庐阳路、星子汽车站, 南至秀峰家园住宅小区、商业用房, 西至中基星城住宅小区, 北至星子汽车站、上京路。

经估价人员现场查勘及《房屋所有权证》显示: 估价对象共有 30 处房产, 产权人均均为九江市中基实业有限公司, 规划用途均为商业, 结构均为框架, 证载总建筑面积 6498.69 平方米。现场状况如下: 估价对象有 5 处房产位于庐阳商贸城东区, 位于东区 1 幢和 3 幢中, 均为总层数 2 层框架结构商业用房, 东区 1 幢 1 层北侧为餐饮小吃南侧为家居建材, 2 层为中基旅馆, 东区 3 幢 1-2 层均为家居建材销售; 估价对象有 21 处房产位于庐阳商贸城西区, 分别位于西区 4 幢至 11 幢八栋建筑中, 均为总层数 2 层框架结构商业用房, 其中西区 6 栋 (601-605) 1 至 2 层现状为人之初幼儿园, 其余 20 处 1-2 层均经营家居建材, 有少量为空置房屋, 现场勘查时, 7、8、10 和 11 幢之间原走道处加建钢构棚及混合房使四栋连成一体; 估价对象有 1 处位于庐阳车站旁庐阳商城商场, 现状为总层数 3 层的框架结构商业楼, 1-3 层均为双虎家私名品家具城, 有一间为中基中心街售楼部; 估价对象有 3 处位于庐阳车站西侧中基星城小区 4 号楼底商, 共 5 间底商, 经营地板、典当行、餐饮等。估价对象均已做经营所需的二次装修, 经营家居建材房屋外墙为瓷砖, 局部防水涂料, 室内地面铺地砖, 墙面为瓷砖或壁纸, 天花为石膏吊顶, 东区 1 幢及车站旁家具城外墙为防水涂料, 室内地面铺地砖, 墙面乳胶漆, 天花为乳胶漆或吊顶, 小区底商外墙为防水涂料, 室内地面铺地砖, 墙面为壁纸或乳胶漆, 天花为石膏吊顶。

估价对象大多为现状正在经营的商业用房, 经营状况一般, 少量房屋闲置。目前房屋维护状况良好, 水、电、暖等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

依据委托方提供的产权资料, 估价对象 30 处房产均已取得《中华人民共和国房屋所有权证》, 房屋所有权人均为九江市中基实业有限公司, 规划用途均为商业, 估价对象房屋产权登记情况见下表:

序号	房屋所有权人	房产证号	房屋坐落	所在层/总层数	用途	结构	建筑面积 (m ²)	备注
1	九江市中基实业有限公司	星房权证南康字第 20140500 号	庐阳车站西侧庐阳商城东区 1#幢 106	1至2/2	商业	框架	91.98	东区 1幢
2		星房权证南康字第 20140521 号	庐阳车站西侧庐阳商城东区 1#幢 111	1至2/2	商业	框架	91.98	
3		星房权证南康字第 20140522 号	庐阳车站西侧庐阳商城东区 1#幢 110	1至2/2	商业	框架	91.98	
4		星房权证南康字第 20140523 号	庐阳车站西侧庐阳商城东区 1#幢 109	1至2/2	商业	框架	91.98	
5		星房权证南康字第 20140502 号	庐阳车站西侧庐阳商城东区 3#幢 304	1至2/2	商业	框架	91.98	东区 3幢
6		星房权证南康字第 20140501 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 4#幢 402	1至2/2	商业	框架	91.98	西区 4幢
7		星房权证南康字第 20140507 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 4#幢 409	1至2/2	商业	框架	91.98	
8		星房权证南康字第 20140508 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 4#幢 407	1至2/2	商业	框架	91.98	
9		星房权证南康字第 20140505 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 5#幢 507	1至2/2	商业	框架	91.98	西区 5幢
10		星房权证南康字第 20140519 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 5#幢 502	1至2/2	商业	框架	91.98	
11		星房权证南康字第 20140520 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 5#幢 501	1至2/2	商业	框架	91.98	
12		星房权证南康字第 021132 号	庐阳商城西区 6 栋(房号: 601-605)	1至2/2	商业	框架	406.65	西区 6幢
13		星房权证南康字第 20140516 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 6#幢 612	1至2/2	商业	框架	91.98	
14		星房权证南康字第 20140517 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 6#幢 608	1至2/2	商业	框架	91.98	
15		星房权证南康字第 20140503 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 7#幢 702	1至2/2	商业	框架	91.98	西区 7幢
16		星房权证南康字第 20140504 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 7#幢 703	1至2/2	商业	框架	91.98	
17		星房权证南康字第 20140506 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 7#幢 707	1至2/2	商业	框架	91.98	
18		星房权证南康字第 20140509 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 8#幢 803	1至2/2	商业	框架	91.98	西区 8幢
19		星房权证南康字第 20140518 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 9#幢 911	1至2/2	商业	框架	91.98	西区 9幢
20		星房权证南康镇字第 007918 号	西区 9 幢(901、904-906、909、910、912)	1至2/2	商业	框架	459.92	
21		星房权证南康字第 20140510 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 10#幢 1008	1至2/2	商业	框架	91.98	西区 10幢
22		星房权证南康字第 20140511 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 10#幢 1011	1至2/2	商业	框架	91.98	
23		星房权证南康字第 20140512 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 10#幢 1001	1至2/2	商业	框架	91.98	
24		星房权证南康字第 20140513 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 10#幢 1003	1至2/2	商业	框架	91.98	
25		星房权证南康字第 20140514 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 11#幢 1107-1112	1至2/2	商业	框架	551.64	西区 11幢
26		星房权证南康镇字第 007920 号	西区 11 幢(1101-1106)	1至2/2	商业	框架	564.07	
27		星房权证南康字第 20140515 号	庐阳车站西侧庐阳商城商场(超市)幢	1至3/3	商业	框架	1290.6	家具城
28		星房权证南康字第 20140579 号	庐阳车站西侧中基星城 4 幢 11-13	1/7	商用	框架	221.35	小区底商
29		星房权证南康字第 20140580 号	庐阳车站西侧中基星城 4 幢 8	1/7	商用	框架	98.00	
30		星房权证南康字第 20140581 号	庐阳车站西侧中基星城 4 幢 10	1/7	商用	框架	98.00	
合计							6488.88	

委托方未能提供估价对象《国有土地使用证》，相关资料显示，房产所占土地证号为：星国（2004）字第519号、星国用（2007）第296号、星国用（2011）第1022号，但未能提供土地使用权信息，所在宗地地上房产已办理产权证，根据房地合一的原则，本次评估结果中包含应分摊的土地使用权价值。

依据委托方提供的星房他证南康字第20141083号《房屋他项权证》，估价对象已设定抵押权，房屋他项权利人为长城国兴金融租赁有限公司。债权数额为捌仟万元整，登记时间2014年6月24日至2017年6月23日，依据估价目的，本次估价不考虑抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

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九江市中基实业有限公司融资租赁合同纠纷执行一案中涉及的九江市中基实业有限公司名下位于江西省九江市星子县庐阳车站西侧庐阳商城东区1#幢106等30处商业房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据鉴定委托书，本次估价价值时点为2019年8月21日，估价人员实地查勘日为2019年9月5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2019年8月21日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为38739143元，人民币大写叁仟捌佰柒拾叁万玖仟壹佰肆拾叁元整，详见下《房地产估价结果一览表》。

序号	房屋所有权人	房产证号	房屋坐落	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	综合单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	九江市中基实业有限公司	星房权证南康字第20140500号	庐阳车站西侧庐阳商城东区1#幢106	1至2/2	91.94	6122	562857	东区1幢
2		星房权证南康字第20140521号	庐阳车站西侧庐阳商城东区1#幢111	1至2/2	91.94	6122	562857	
3		星房权证南康字第20140522号	庐阳车站西侧庐阳商城东区1#幢110	1至2/2	91.94	6122	562857	
4		星房权证南康字第20140523号	庐阳车站西侧庐阳商城东区1#幢109	1至2/2	91.94	6122	562857	
5		星房权证南康字第20140502号	庐阳车站西侧庐阳商城东区3#幢304	1至2/2	96.80	6122	592610	东区3幢

6	星房权证南康字第 20140501 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 4#幢 402	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	西区 4 幢
7	星房权证南康字第 20140507 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 4#幢 409	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
8	星房权证南康字第 20140508 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 4#幢 407	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
9	星房权证南康字第 20140505 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 5#幢 507	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	西区 5 幢
10	星房权证南康字第 20140519 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 5#幢 502	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
11	星房权证南康字第 20140520 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 5#幢 501	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
12	星房权证南康字第 021132 号	庐阳商城西区 6 栋 (房号: 601-605)	1 至 2 / 2	460.81	6122	2821079	西区 6 幢
13	星房权证南康字第 20140516 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 6#幢 612	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
14	星房权证南康字第 20140517 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 6#幢 608	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
15	星房权证南康字第 20140503 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 7#幢 702	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	西区 7 幢
16	星房权证南康字第 20140504 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 7#幢 703	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
17	星房权证南康字第 20140506 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 7#幢 707	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
18	星房权证南康字第 20140509 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 8#幢 803	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	西区 8 幢
19	星房权证南康字第 20140518 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 9#幢 911	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	西区 9 幢
20	星房权证南康镇字第 007918 号	西区 9 幢 (901、904-906、909、910、912)	1 至 2 / 2	650.02	6122	3979422	
21	星房权证南康字第 20140510 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 10#幢 1008	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	西区 10 幢
22	星房权证南康字第 20140511 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 10#幢 1011	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
23	星房权证南康字第 20140512 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 10#幢 1001	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
24	星房权证南康字第 20140513 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 10#幢 1003	1 至 2 / 2	91.94	6122	562857	
25	星房权证南康字第 20140514 号	庐阳车站西侧庐阳商城西区 11#幢 1107-1112	1 至 2 / 2	551.64	6122	3377140	西区 11 幢
26	星房权证南康镇字第 007920 号	西区 11 幢 (1101-1106)	1 至 2 / 2	564.07	6122	3453237	
27	星房权证南康字第 20140515 号	庐阳车站西侧庐阳商城商场 (超市) 幢	1 至 3 / 3	1902.6	5369	10215059	家具城
28	星房权证南康字第 20140579 号	庐阳车站西侧中基星城 4 幢 11-13	1/7	211.35	7253	1532922	小区底商
29	星房权证南康字第 20140580 号	庐阳车站西侧中基星城 4 幢 8	1/7	66.11	7253	479496	
30	星房权证南康字第 20140581 号	庐阳车站西侧中基星城 4 幢 10	1/7	64.55	7253	468181	
合计				6498.69		38739143	

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

二〇一九年九月二十九日