

房地产估价报告

估价项目名称：北京市西城区红莲南路6号院8号楼2层
0201至3层0301号房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市西城区人民法院

房地产估价机构：北京国地房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：尚 磊 (注册号 1120140007)

徐宏彦 (注册号 1120030037)

蔡苏文 (注册号 1120040095)

估价报告编号：GD2016-92-SF50

估价报告出具日期：2016年7月18日

致估价委托人函

北京市西城区人民法院:

受贵院委托,我对贵院在执行(2015)西执字第8793、8797、8803、8805号申请执行人乌鲁木齐信鑫小额贷款股份有限公司与被执行人北京金中恒国际商贸有限公司公证债权文书纠纷一案中涉及的位于北京市西城区(原宣武区)红莲南路6号院8号楼2层0201号及3层0301号房屋在现状条件下的市场价值进行了客观、公正的评估。本次估价目的是为估价委托人核实资产价值,为案件执行提供房地产市场价值参考。

估价对象座落于西城区红莲南路6号院8号楼2至3层,总建筑面积为1363.63平方米。其中:

2层0201号房产已取得《房屋所有权证》[X京房权证宣字第040678号],估价对象座落于西城区(原宣武区)红莲南路6号院8号楼2层0201号,房屋所有权人为北京金中恒国际商贸有限公司,规划用途为配套,登记时间为2010年4月7日,房屋建筑面积为674.06平方米,套内建筑面积为570.26平方米,结构为钢混,房屋总层数为地上6层,地下1层,估价对象位于第2层,建成年代为2005年,房产性质为商品房,土地使用权取得方式为有偿出让。

3层0301号房产已取得《房屋所有权证》[X京房权证宣字第040681号],估价对象座落于西城区(原宣武区)红莲南路6号院8号楼3层0301号,房屋所有权人为北京金中恒国际商贸有限公司,规划用途为配套,登记时间为2010年4月7日,房屋建筑面积为689.57平方米,套内建筑面积为583.38平方米,结构为钢混,房屋总层数为地上6层,地下1层,估价对象位于第3层,建成年代为2005年,房产性质为商品房,土地使用权取得方式为有偿出让。

估价人员对估价对象进行实地查勘,估价对象是按经济型酒店标准进行装修,现已停业,但其格局、装修标准等均保持原样未变。根据估价委托人的要求,估价对象的装修价值单独计算,评估中设定估价对象

房产为毛坯房。

在分析现有资料的基础上，遵循独立、客观、公正原则，合法原则、价值时点原则、替代原则和最高最佳利用原则，选用比较法和成本法，我们确定估价对象西城区红莲南路6号院8号楼2-3层房产在价值时点2016年5月23日日的房地产市场价值为（币种：人民币）：4603.37万元，大写金额：人民币肆仟陆佰零叁万叁仟柒佰元整，其中：不含装修房地产市场价值为4424.42万元，装修价值为178.95万元。

估价结果一览表

楼层	单价 (元/㎡)	分层建筑面积 (㎡)	总价(不含装修)(万 元)	装修价值 (万元)	合计 (万元)
2层	35432	674.06	2388.33	89.19	2477.52
3层	29527	689.57	2036.09	89.76	2125.85
总计		1363.63	4424.42	178.95	4603.37

估价过程及有关说明详见《估价的假设和限制条件》、《房地产估价结果报告》及《房地产估价技术报告》，本次提交正式报告一式伍份。

北京国地房地产土地评估有限公司
法定代表

2016年7月18日

1101080199828

北京 房权证 京 字第 010678 号

72

房屋所有权人		北京金中泰国际商贸有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		海淀区科技园路6号院附楼110201		
登记时间		2010 04 07		
房屋性质		商住房		
规划用途		配套		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6(1)	674.06	570.26	
	合计	674.06		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限 至 止
		有证		



核对人: [Signature]

附件与原件核对
日期: 2006.02.20

北京市房屋登记表

共1页 第1页

图号 IV-1-1-17 (3)

坐落		宣武区 红莲南路6号院8号楼									
所有权人		北京金中恒国际商贸有限公司									
产别	其他产		房屋用途		配套		宗地面积		楼、平房建筑占地面积		分摊
	平房建筑面积		楼房建筑面积		674.06		楼、平房建筑总面积		674.06		645.72
楼号或幢号	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数	建筑面积	其中		共有分摊建筑面积	使用面积	建筑占地面积
							阳台建筑面积	阳台			
8号楼	06 (-01)	0201	钢混	2005	1	674.06	570.26	103.80	103.80	645.72	分摊
小计						674.06	570.26	103.80			
总计						674.06	570.26	103.80	分摊 645.72		
附记: 另有 建筑面积 m ² 不在以上总建筑面积以内											
备注: 系数: 0.182022											

填表日期: 2006年05月24日
北京市房地产勘察测绘所监制

检查人:

填表人: 周晓

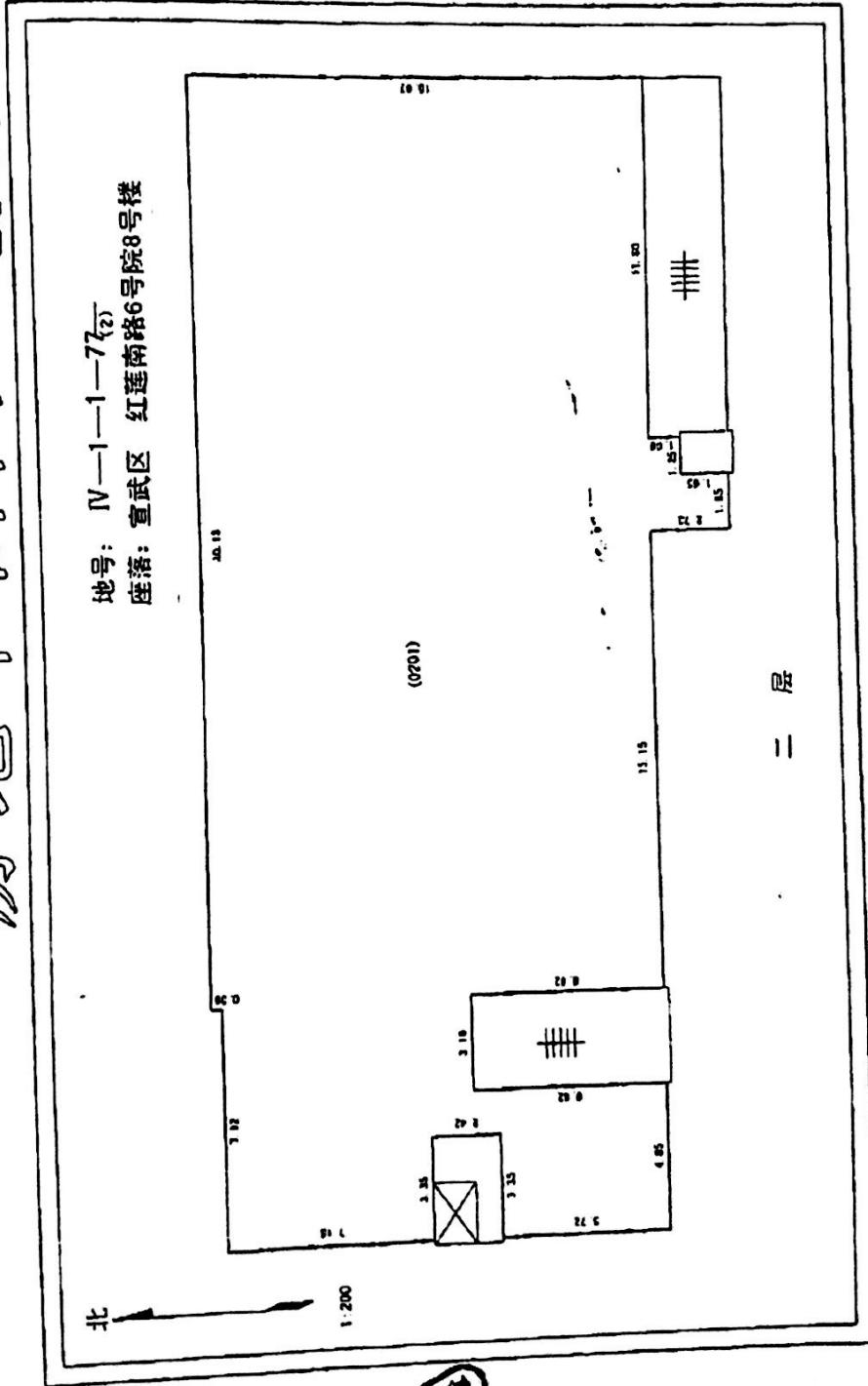
测绘日期: 2006年02月20日

房地产权平面图

房地平面图

房屋权证号
土地证号

地号: IV-1-1-1-7(2)
座落: 宣武区 红莲南路6号院8号楼



2006年02月20日

检查人:

测图人: 黄剑峰

核对人: 王...
核对日期: 2006.2.20

宣武区房屋管理局

77

北京 房权证 宣 字第 040681 号

房屋所有权人	北京金中恒国际商贸有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	宣武区红莲南路6号院8号楼3层0301		
登记时间	2010-04-07		
房屋性质	商品房		
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	2(-1)	589.57	583.38
	各层	589.57	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让(2010)	至 止

宣武区房管办
2010年4月7日

北京市房屋登记表

面积单位: 平方米(m²)

IV-1-1-77 (2)

共1页 第1页

坐落		宣武区 红莲南路6号院8号楼										图号							
所有人		北京金中恒国际商贸有限公司										地号							
产别		其他产		房屋用途		配套		宗地面积		楼、平房建筑总面积		楼、平房建筑占地面积		分摊	645.72				
平房建筑面积		其他产		房屋用途		配套		宗地面积		楼、平房建筑总面积		楼、平房建筑占地面积		689.57					
楼号或楼号		所在层数		部位及房号		建成年份		套数		建筑面		建筑内建筑面积(含阳台)		阳台建筑面积		共有分摊建筑面积		使用面积	
8号楼		06(-01)		0301		2005		1		689.57		583.38				106.19		645.72	
小计										689.57		583.38				106.19			
总计										689.57		583.38				106.19		645.72	

不在以上总建筑面积以内

附记: 另有
 备注: 系数: 0.182022
 测绘日期: 2006年02月20日
 填表人: 周晓
 检查人:

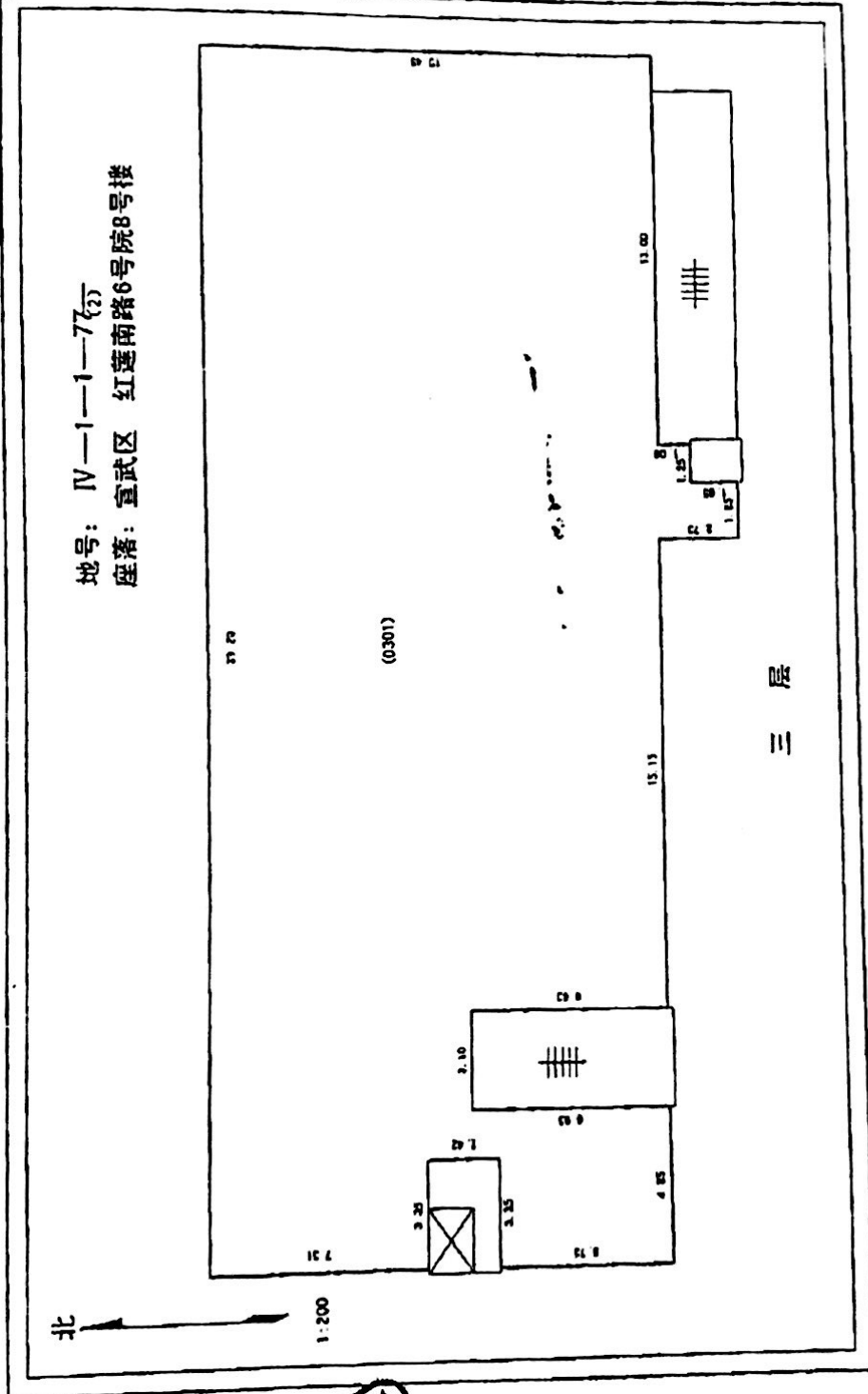
填表日期: 2006年05月24日
 北京市房地产权产调查所监制

房地平面图

房屋权证号
土地证号

地号: IV-1-1-1-7(分)
座落: 宣武区 红莲南路6号院8号楼

此件与原件核对一致
核对人: [Signature]



2006年02月20日

检查人:

制图人: 黄剑峰

72

北京市房地局