

估价结果报告

阿克苏地区中级人民法院:

受贵院委托, 本公司对阿克苏天成房地产开发有限责任公司开发的位于温宿县环城南路天成丽都花园小区的 76 套住宅房地产进行了市场价格评估, 估价结果如下:

一、估价委托方

名称: 阿克苏地区中级人民法院

联系人: 孟世敏

联系电话: 0997-2692803

二、受托估价方

机构名称: 新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

机构地址: 乌鲁木齐市新市区四平路 2288 号创新广场 D 座 505 室

营业执照: (统一社会信用代码) 9165010271555914XB

资质等级: 贰级

资质证书编号: 新建估证 2-038

法定代表人: 王啸

电话: 0991-2336708

三、估价目的

为委托方执行胡民勤与阿克苏天成房地产开发有限责任公司、阿克苏嘉兴典当有限责任公司、阿克苏嘉兴拍卖有限责任公司民间借贷纠纷一案中涉及的阿克苏天成房地产开发有限责任公司开发的位于温宿县环城南路天成丽都花园小区的 76 套住宅房地产市场价值提供价格鉴定。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为阿克苏天成房地产开发有限责任公司开发的位于温宿县环城南路天成丽都花园小区的 76 套住宅用房及应分摊土地使用权, 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

估价对象位于温宿县环城南路天成丽都花园小区, 小区四至为东至托峰路, 南至泉城名苑, 西至聚嘉豪庭, 北至环城南路。

估价对象所在楼栋为总层数陆层的单元住宅楼，外墙刷涂料，单元防盗门，塑钢窗。估价对象位于温宿县环城南路天成丽都花园小区，共计 76 套住宅房地产，其中 5、7、8、9、11、12 号楼为南北朝向，10 号楼为东西朝向，建筑面积共计 6798.39 平方米。单元布局为一梯两户，估价对象户型为三室两厅、一厨一卫和两室两厅、一厨一卫，法定用途为住宅，现状处于空置状态，修建年代为 2013 年。

经估价人员实地调查及查勘估价对象目前维护状况较好，室内未进行二次装修，为毛坯状态。水、电、暖、燃气等基础设施设备齐全。

委托方已提供估价对象土地权属资料，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象区位状况

估价对象位于温宿县环城南路天成丽都花园小区，宗地区域内道路通达，周边道路有环城南路、托峰路、泉城街等。区域内公共交通便利度一般，无公交车经过，出行多为私家车、出租车。附近有上海卢湾希望小学、小天才艺术幼儿园、温宿县第二高级中学、温宿县工商局、温宿综合市场、温宿县第六小学乡村少年宫等。住宅小区有华翔小区、聚嘉豪庭、平安小区、泉城名苑等住宅小区，人口聚集度较优，人流量较大。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气宗地内场地平整。

4、估价对象权属状况

截止价值时点，根据《新疆维吾尔自治区温宿县人民法院民事判决书》（（2018）新 2922 民初 282 号），温宿县天成丽都小区工程于 2013 年 9 月 30 日竣工验收合格，因阿克苏鑫宏建筑有限责任公司未能向阿克苏天成房地产开发有限责任公司交付相关的建设工程的备案资料及竣工图，导致天成丽都小区至今无法办理房屋所有权证。

估价对象位于 5、7、8、9、10、11、12 号楼，共计 76 套住宅房地产，房屋总层数为六层，本次估价对象分别位于不同楼层，房屋总建筑面积为 6798.39 平方米。

估价对象已取得《中华人民共和国国有土地使用证》，土地使用权人为阿克苏天成房地产开发有限责任公司，座落为温宿县环城南路以南，

纵向主干道以西，地号 A0-0801，图号 02-01000015，地类（用途）住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2081 年 12 月，使用权面积 34472.16 m²。截至价值时点由于天成丽都小区未取得房屋所有权证，相应土地使用权还未进行分割，故本次估价对象 76 套住宅房地产还未取得《中华人民共和国国有土地使用证》，故分摊的土地使用权面积未知。依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

五、价值时点

依据《阿克苏地区中级人民法院价格评估委托书》，本次估价价值时点为 2018 年 11 月 5 日。

六、价值定义

（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租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（经 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

5、《中华人民共和国资产评估》（2016 年 7 月 2 日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，自 2016 年 12 月 1 日起实行）。

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 委托方提供的相关资料

1、《阿克苏地区中级人民法院价格评估委托书》;

2、《阿克苏地区中级人民法院查封扣押财产清单》;

3、《新疆维吾尔自治区温宿县人民法院民事判决书》(2018)新 2922 民初 282 号;

4、委托方提供的其他相关资料。

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1、《中国房地产投资收益率分析报告》2016 年(中国房地产估价师与房地产经纪人学会主编);

2、估价人员实地查勘、调查所获取的资料;

3、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

在估价过程中,我们依据国家有关政策法规,遵循独立、客观、公正原则;合法原则;价值时点原则;替代原则;最高最佳利用原则。

1、遵循独立、客观、公正原则,应站在中立的立场上实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

2、遵循合法原则,估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、遵循价值时点原则,估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4、遵循替代原则,估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则,估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

九、估价方法

根据估价对象物业类型,本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法:

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、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 11 月 5 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为：

房地产市场价值评估结果一览表

编号	具体楼号	房间号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	成套总价 (元)
1	8-1	302	102.19	2413	246584
2	7-1	101	87.05	2341	203784
3	7-3	502	87.05	2172	189073
4	5-1	101	125.03	2341	292695
5	5-1	501	125.03	2172	271565
6	5-1	102	124.58	2341	291642
7	5-2	101	124.58	2341	291642
8	5-2	102	125.03	2341	292695
9	5-2	601	124.58	1810	225490
10	9-1	101	75.52	2341	176792
11	9-1	201	75.52	2413	182230
12	9-1	301	75.52	2413	182230
13	9-1	102	75.17	2341	175973

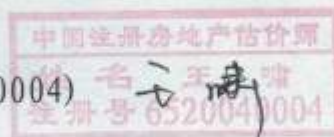
14	9-1	202	75.17	2413	181385
15	9-2	101	75.17	2341	175973
16	9-2	301	75.17	2413	181385
17	9-2	102	75.17	2341	175973
18	9-2	202	75.17	2413	181385
19	9-3	101	75.17	2341	175973
20	9-3	301	75.17	2413	181385
21	9-3	102	75.52	2341	176792
22	9-3	202	75.52	2413	182230
23	9-3	302	75.52	2413	182230
24	9-3	502	75.52	2172	164029
25	9-3	602	75.52	1810	136691
26	10-1	501	90.01	2150	193522
27	10-1	202	89.52	2389	213863
28	10-1	402	89.52	2269	203121
29	10-1	502	89.52	2150	192468
30	10-2	301	89.52	2389	213863
31	10-2	401	89.52	2269	203121
32	10-2	501	89.52	2150	192468
33	10-2	302	89.52	2389	213863
34	10-2	502	89.52	2150	192468
35	10-2	602	89.52	1792	160420
36	10-3	301	89.52	2389	213863
37	10-3	401	89.52	2269	203121
38	10-3	202	89.52	2389	213863
39	10-3	602	89.52	1792	160420
40	12-1	201	90.05	2413	217291
41	12-1	301	90.05	2413	217291
42	12-1	401	90.05	2292	206395
43	12-1	501	90.05	2172	195589
44	12-1	202	88.9	2413	214516
45	12-1	302	88.9	2413	214516
46	12-1	402	88.9	2292	203759
47	12-1	502	88.9	2172	193091
48	12-2	201	88.9	2413	214516
49	12-2	301	88.9	2413	214516
50	12-2	401	88.9	2292	203759
51	12-2	202	88.9	2413	214516
52	12-2	302	88.9	2413	214516
53	12-2	402	88.9	2292	203759
54	12-2	502	88.9	2172	193091
55	12-2	602	88.9	1810	160909
56	12-3	201	88.9	2413	214516
57	12-3	301	88.9	2413	214516
58	12-3	501	88.9	2172	193091
59	11-1	202	90.46	2413	218280
60	11-1	302	90.46	2413	218280

61	11-2	301	89.96	2413	217073
62	11-2	501	89.96	2172	195393
63	11-2	601	89.96	1810	162828
64	11-2	302	89.96	2413	217073
65	11-2	402	89.96	2292	206188
66	11-2	502	89.96	2172	195393
67	11-2	602	89.96	1810	162828
68	11-3	501	89.96	2172	195393
69	11-3	402	89.96	2292	206188
70	11-3	502	89.96	2172	195393
71	11-3	602	89.96	1810	162828
72	11-4	201	89.96	2413	217073
73	11-4	301	89.96	2413	217073
74	11-4	401	89.96	2292	206188
75	11-4	501	89.96	2172	195393
76	11-4	601	89.96	1810	162828
合计			6798.39	15344116 (大写金额: 人民币壹仟伍佰叁拾肆万肆仟壹佰壹拾陆元整)	

相关专业意见: (1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的类型类型为市场价值。估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下, 包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施, 不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益; 房屋面积内涵是建筑面积; 开发程度是现房, 具备“七通”。

十一、估价人员

注册房地产估价师 王 啸(注册号: 6520040004)



注册房地产估价师 李才文(注册号: 6520130023)



十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2018 年 11 月 7 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自 2018 年 11 月 5 日至 2018 年 11 月 19 日, 评估报告提交日期 2018 年 11 月 19 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司
二〇一八年十一月十九日

