

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: 陆洋

联系电话: 4687592

(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 6 月 3 日至 2019 年 3 月 7 日

联系人: 童吉山

联系电话: 13579271800

(三) 估价目的:

为以物抵债或拍卖提供科学、公正的价值依据。

(四) 估价对象:

1、估价对象范围:

估价对象为巴州华鼎房地产开发有限责任公司预售给郭恺煜位于库尔勒市经济技术开发区绿园路 769 号溪居园·唐韵住宅房地产, 本案以《个人房屋信息查询情况表》的总建筑面积共 1708.71 平方米为准。土地使用权总面积为 14058.95 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:

估价对象坐落于库尔勒市经济技术开发区绿园路 769 号溪居园·唐韵,

该区位于库尔勒经济技术开发区，估价对象所属宗地位于绿园路北侧、明月路东侧、科创路南侧，景园路西侧。估价对象预售建筑面积为 1712.62 平方米；预登记建筑面积为 1708.71 平方米。

根据《个人房屋信息查询情况表》记载，该商品房用途为车库、住宅，属框架结构，首层层高为 3.0 米，建筑层数地上 3 层，地下 1 层。在估价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，未设定抵押、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》记载，估价宗地位于绿园路北侧、明月路东侧、科创路南侧，景园路西侧；土地使用权人为巴州华鼎房地产开发有限责任公司，土地使用权证号：巴国用（2014）第 5 号，土地权属性质为国有土地，使用权类型为出让，规划用途为住宅用地，土地使用权终止日期“2079 年 05 月 11 日”，土地使用权面积 14058.95 平方米，目前尚未办理国有土地使用权分割手续，分摊土地使用权未知。

目前宗地基础设施开发程度为宗地外“七通”（即通电、供水、排水、通讯、通暖、通路、通天然气）及宗地内场地平整，地质条件一般。公共配套设施完备，截至价值时点，宗地四至界线清楚，无权属争议。

4、建筑物装饰装修状况

估价对象为框架结构的地下一层，地上三层的联排独栋别墅。

1、估价对象除 11-02 简单装修（铺木地板，墙面顶棚涂料刷白，至二楼设有角钢焊接楼梯。）正在使用中（为巴州领航物业服务公司的办公室）。

2、11-01 室房门未锁，进入室内查看，为毛地，毛墙，水电暖管线已预留，空置中。

3、其余三套未能进入室内，从窗户查看为毛坯房。进户门为防盗门，塑钢窗，地暖，室内地面为混凝土，墙面水泥抹灰，顶部水泥抹灰，现为毛坯房，建筑物室外墙面刷白色涂料，防水墙砖贴至二层窗户下，步梯一部至一层，尚未进行装修，空置中。截至价值时点估价对象尚未办理入住手续，维

护状况良好。

(五) 价值时点:

根据估价目的, 经与估价委托人协商确定, 价值时点为 2016 年 10 月 13 日。本估价报告中对估价对象产权的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象内外部条件的阐述等均以此价值时点为准。价值时点与现场查勘之日相同。

(六) 价值类型:

房地产评估价值均是假定估价对象在一定的条件下进行交易最可能的价格。价值类型可以分为市场价值和非市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方, 处于利己的动机, 有较充裕的时间, 在了解交易对象, 知晓市场行情下进行自愿交易最可能的价值。凡不符合上述市场价值条件中任意一条的价值, 均为非市场价值。非市场价值主要有快速变现价值, 谨慎价值、在用价值、残余价值和投资价值。快速变现价值是指不符合市场形成条件中的交易双方有较充裕的时间进行交易下最可能的价格。谨慎价值是指在存在不确定因素的情况下, 遵循谨慎原则评估出的价值。在用价值是指在现状利用下的价值。残余价值是在非继续利用下的价值。投资价值一般是指从某个特定的投资者的角度来衡量的价值。

本报告中所述的评估价值系指本所对于估价对象是在价值时点作为住宅用途不变的前提下, 在价值时点的外部经济环境条件和本报告所载明的其他前提条件及假设条件均不改变的情况下, 为本报告前面所述及的估价目的而提出的房地产市场价值。

房地产市场价值的内涵为估价对象经适当营销后, 由熟悉情况, 谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(七) 估价原则:

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下, 结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则:

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（八）估价依据：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日 中华人民共和国国家主席令第62号）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第二次修正 中华人民共和国国家主席令第29号）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日 中华人民共和国国家主席令第28号）

4、《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日 中华人民共和国国家主席令第50号）

5、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）

6、最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释

(2000年9月29日 法释【2000】44号)

7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

(2004年10月26日 法释【2004】16号)

8、建设部《城市房地产转让管理规定》(2001年7月23日修改 建设部令45号)

(二) 技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) (2015年12月01日)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2014年02月01日)

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》((2016)新01执686号)

2、《库尔勒商品房预售合同》(合同编号: 1136245, 1136249, 1114698, 1136248, 1136236)

3、土地使用权证号:巴国用(2014)第5号

4、《个人房屋信息查询情况表》(16101300015)

(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

(九) 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) 估价结果:

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(万元)		431.7910
	单价(元/m ²)		2527
估价结果	总价(万元)		431.7910
	单价(元/m ²)		2527



房地产总价: ¥431.7910 万元

大写金额: 人民币肆佰叁拾壹万柒仟玖佰壹拾元整

房地产单价: ¥2527 元/平方米

大写金额: 人民币贰仟伍佰贰拾柒元每平方米

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
管益武	6520060034	 管益武	2016.11.4
汪建国	6619970020	 汪建国	2016.11.4

(十二) 实地查勘期:

实地查勘期为二零一六年十月十三日当日

(十三) 估价作业日期:

二零一六年九月二十七日(受理日)至二零一六年十一月四日(出具报告日)。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一六年十一月四日