

估价结果报告

受贵院委托，本公司对新疆好运房地产开发有限公司位于新和县解放路以南、天山路以东、景观河以西新和游乐广场1幢、2幢、3幢商业房地产进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

委托方：阿克苏地区中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）天津南路682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层A609室

法定代表人：范新辉

资质等级：壹级

证书编号：新建估证【2015】1-003号

联系人：张书杰

电话：0991-2303960、2833511

三、估价目的

为委托方办理浙江成泰建筑工程有限公司与新疆好运房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案中被执行人新疆好运房地产开发有限公司位于新和县解放路以南、天山路以东、景观河以西新和游乐广场1幢、2幢、3幢商业房地产提供价格鉴证。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象包含新疆好运房地产开发有限公司位于新和县解放路以南、天山路以东、景观河以西新和游乐广场1幢、2幢、3幢商业用房及应分摊的土地，不包含房屋二次装修、动产、债券债务等其他财产或者权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象所在建筑开发项目为新和·游乐广场，该项目位于新和县解放路与天山路十字路口，地上拟建7栋商业楼，拟开发建筑规模28000余平方米，建成后将是集餐饮、文化、休闲、观光、娱乐为一体的商业街，至价值时点已建6栋商业楼（未竣工验收），本次评估其中1幢、2幢、3幢共3栋商业楼。依据《建设工程规划许可证》、《商品房预销售许可证》及《房屋登记表》等相关资料，登记总建筑面积共17830.10平方米，其中1幢为地上4层框架结构商业楼，登记建筑面积9008.55平方米（1层建筑面积2848.52平方米，2层建筑面积2553.48平方米，3层建筑面积2772.62

平方米, 4层建筑面积 833.93 平方米), 2幢为地上 3层框架结构商业楼, 登记建筑面积 4233.66 平方米(1层建筑面积 2409.41 平方米, 2层建筑面积 1687.93 平方米, 3层建筑面积 136.32 平方米), 3幢为地上 3层框架结构商业楼, 登记建筑面积 4587.89 平方米(1层建筑面积 2367.07 平方米, 2层建筑面积 1817.54 平方米, 3层建筑面积 403.28 平方米), 依据相关资料, 估价对象概况见下表:

估价对象在建工程基本情况一览表

幢号	结构	层数	层次	规划用途	建筑面积(m ²)	备注
1幢	框架	4	1-4层	商业用房	9008.55	预售面积 9008.59 m ²
2幢	框架	3	1-3层	商业用房	4233.66	预售面积 4233.68 m ²
3幢	框架	3	1-3层	商业用房	4587.89	预售面积 4587.87 m ²
合计					17830.10	

(三) 土地基本状况

估价对象所在宗地已取得新和国用(2013)第 652925080-01228(-1)号、新和国用(2013)第 652925010-0284号《国有土地使用证》, 地号: XH-12-123-1、XH-12-123-3, 图号: 4602.00-27635.00、4602.00-27635.00, 用途均为商业用地, 土地使用权类型均为出让, 终止日期分别为 2053年7月31日、2053年11月15日, 土地使用权面积分别为 15711.62 平方米、3906 平方米。四至为东至新疆好运景区发展有限公司(景观河)、南至规划道路、西至天山路、北至解放路。

(四) 建筑物状况

估价对象 1幢为地上 4层框架结构商业楼, 登记建筑面积 9008.55 平方米, 2幢为地上 3层框架结构商业楼, 登记建筑面积 4233.66 平方米, 3幢为地上 3层框架结构商业楼, 登记建筑面积 4587.89 平方米, 三幢均为房屋主体已完工, 外墙正面为墙砖, 其余为防水涂料, 部分外墙涂料受损, 内部为毛坯、安装塑钢窗(部分未安装或损坏), 未安装内外门, 水、电、暖、消防设施等基础设施已初步完成, 未做绿化、标识等其他相关工程。截止价值时点, 估价对象未完成竣工验收。

(五) 估价对象权属状况

估价对象已取得《国有土地使用证》(新和国用(2013)第 652925080-01228(-1)号、新和国用(2013)第 652925010-0284号)、《建设用地规划许可证》(地字第 6529252013200023号)、《建设工程规划许可证》(建字第 6529252013300059号)、《建筑工程施工许可证》(编号: 6529252013120501026)、《商品房预销售许可证》(编号: 新建房许字(2013)050号、新建房许字(2013)051号、新建房许字(2013)052号), 截止价值时点, 估价对象未取得竣工验收证明书及其他产权手续。

五、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为 2018 年 4 月 17 日，估价人员实地查勘日为 2018 年 5 月 30 日。

六、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租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

《中华人民共和国担保法》。

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》；

《房地产估价基本术语标准》；

《城镇土地估价规程》。

3、委托方提供的相关资料

《阿克苏地区中级人民法院价格评估委托书》；

《国有土地使用证》；

《建设用地规划许可证》；

《建设工程规划许可证》；

《建筑工程施工许可证》；

《商品房预销售许可证》；

《房屋登记表》；

委托方提供的其他相关资料。

4、估价人员调查收集的相关资料

估价人员实地查勘、调查所获取的资料；

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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳利用原则

以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

（一）房地产估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。

估价对象用途为商业用房，为在建工程，本次评估选取假设开发法。

假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

在建工程 = 续建完成后的房地产价值 - 在建工程取得税费 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 投资利润 - 销售税费 - 续建利润

十、估价结果

根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用假设开发法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果

为：估价对象房地产总价为 67794956 元，大写人民币金额陆仟柒佰柒拾玖万肆仟玖佰伍拾陆元整，详见《房地产估价结果一览表》。

房地产估价结果一览表

幢号	层数	层次	用途	建筑面积 (m ²)	房地产总价 (元)	房地产综合单价 (元/m ²)
1 幢	4	1 至 4 层	商业	9008.55	29901524	3319
2 幢	3	1 至 3 层	商业	4233.66	18620310	4398
3 幢	3	1 至 3 层	商业	4587.89	19273122	4201
合计				17830.10	67794956	3802

十一、估价实地查勘日期

估价的现场查勘日期为 2018 年 5 月 30 日。

十二、估价作业日期

估价作业日期 2018 年 4 月 17 日至 2018 年 7 月 6 日，评估报告提交日期 2018 年 7 月 6 日。

十三、估价报告使用期限

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。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。

十四、估价人员

注册房地产估价师 刘 彬 (注册证号 6520110003) 20110003

中国注册房地产估价师

姓名 刘 彬

注册证号 6520110003

刘彬 2018.7.6

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006) 张书杰

中国注册房地产估价师

注册证号 6520080006

注册号 6520080006

张书杰 2018.7.6

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一八年七月六日

