

# 房地产司法鉴定估价报告

评估项目名称：吕文贵、高治扬、潘明志位于阿克苏地区温宿县洪积平原建设中心3宗商业用地及地上附着物房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托方：温宿县人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 彬(注册证号 6520110003)

张书杰(注册证号 6520080006)

估价报告出具日期：二〇一八年二月二十五日

估价报告编号：新华远(估)字2018第00129号

## 致估价委托人函

### 温宿县人民法院:

受贵院委托,本公司对申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司温宿县支行与被执行人吕文贵、孙丽萍、高治扬、刘永珍、潘明志、秦小燕金融借款合同纠纷一案涉及的吕文贵、高治扬、潘明志名下的位于阿克苏地区温宿县洪积平原建设中心3宗商业用地及地上附着物市场价格进行了评估,评估结果如下:

### 一、估价对象

估价对象位于阿克苏地区温宿县洪积平原建设中心,依据委托方提供的《国有土地使用证》及估价人员现场勘查情况,估价对象为三宗商业用地及其地上附着物,土地使用权人分别为吕文贵、高治扬、潘明志。估价对象基本情况如下:

估价对象一已取得《国有土地使用证》,证号为温国用(2011)第0-0548(012)号,土地使用权人吕文贵,土地用途商业用地,使用权面积6666.5平方米,使用权类型出让,终止日期2046年12月,地上有未进行产权登记的平房2栋,另有砖木车棚、水泥地坪、围墙、变电设备等附属设施,经测量房屋建筑面积共计491.54平方米,砖木及砖混结构,现状用途为居住,修建年代分别为2006年、2012年。

估价对象二已取得《国有土地使用证》,证号为温国用(2011)第0-0548(015)号,土地使用权人高治扬,土地用途商业用地,使用权面积6666.3平方米,使用权类型出让,终止日期2046年12月,地上有未进行产权登记的平房1栋,其余均为空地,经测量房屋建筑面积151.58平方米,砖木结构,现状用途为居住,修建年代2006年。

估价对象三已取得《国有土地使用证》,证号为温国用(2007)第0-0549(008)号,土地使用权人潘明志,土地用途商业用地,使用权面积6666.6平方米,使用权类型国有出让,终止日期2046年12月,地上有未进行产权登记的平房1栋,其余均为空地,经测量房屋建筑面积84.83平方米,砖木结构,现状用途为居住,修建年代2006年。

### 二、估价目的

受托对申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司温宿县支行与被执行人吕文贵、孙丽萍、高治扬、刘永珍、潘明志、秦小燕金融借款合同纠纷一案涉及的吕文贵、高治扬、潘明志名下的位于阿克苏地区温宿县洪积平原建设中心3宗商业用地及地上附着物市场价值提供价格鉴证。



### 三、价值时点

依据接受委托之日，价值时点确定为 2018 年 1 月 10 日。

### 四、价值类型

本次估价结果为估价对象在估价时点公开市场价值。

### 五、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，采用成本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房地产总价值：2496286 元，人民币大写：贰佰肆拾玖万陆仟贰佰捌拾陆元整。其中估价对象一评估总价 1041529 元，估价对象二评估总价 740747 元，估价对象三评估总价 714010 元。详见下《房地产估价结果一览表》：

房地产估价结果一览表

序号	产权人	土地使用证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地单价 (元/m <sup>2</sup> )	土地使用权总价 (元)	房屋实测面积 (m <sup>2</sup> )	房产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房产总价 (元)	附属物价值 (元)	房地产总价 (元)
1	吕文贵	温国用(2011)第 0-0548(012)号	6666.5	102	679983	263.81	543	143249	126977	1041529
						227.73	401	91320		
2	高治杨	温国用(2011)第 0-0548(015)号	6666.3	102	679963	151.58	401	60784	0	740747
3	潘明志	温国用(2007)第 0-0549(008)号	6666.6	102	679993	84.83	401	34017	0	714010
合计			19999.4		2039939	727.95		329370	126977	2496286

### 六、特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆华远房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年二月二十五日