

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

机构名称：阿克苏地区中级人民法院

机构地址：阿克苏市乌喀路与南大街交汇处东侧

联系人：孟世敏 袁瑶

联系电话：0997-2692803

邮政编码：843000

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产土地评估有限公司

住所：乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪广场21楼A座

成立时间：2002年9月5日

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

资格等级：一级

证书编号：新建估证【2016】1-005号

联系电话：0991-8876271

#### (三) 估价目的

为委托方执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围及基本状况

为阿克苏多浪泉房地产开发有限责任公司开发建设，位于阿克苏市红桥区杭州大道西侧在建工程及国有土地使用权，包括总建筑面积25711.40 m<sup>2</sup>的在建工程及6472.89 m<sup>2</sup>的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产等其他财产及权益。

阿克苏市住房和城乡建设局公示在估价对象施工现场的《阿克苏市房产开发项目预售相关事项告知书》警示：该项目未取得《商品房预售许可证》。根据委托估价人提供

的估价对象《国有土地使用证》、西部建筑抗震勘察设计研究院 2013 年 8 月出具的《多浪泉小区高层底商住宅楼施工图》，估价对象基本状况见下表：

建设单位及土地使用权人	阿克苏多浪泉房地产开发有限责任公司		
坐落	阿克苏市红桥区杭州大道西侧		
国有土地使用证编号	阿市国用(2013)第 80390 号		
地号	19-03-020	图号	4557.50-498.00
地类/使用权类型	城镇混合住宅用地/出让	终止日期	2081 年 8 月
使用权总面积	6472.89 m <sup>2</sup>	登记日期	2013 年 3 月 22 日
项目名称	多浪泉小区高层底商住宅楼		
结构类型	框架之剪力墙结构	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	25711.40
建筑层数	地上 23 层、地下 1 层	其中地下室面积 (m <sup>2</sup> )	3582.60
开工日期	2015 年 9 月 25 日	设计竣工日期	2017 年 5 月 22 日

## 2. 土地基本状况

阿克苏多浪泉房地产开发有限责任公司出让取得的国有土地使用权位于红桥区杭州大道西侧，地类（用途）为城镇混合住宅用地，土地使用权面积 6472.89 m<sup>2</sup>，建设规模 25711.40 m<sup>2</sup>，其中地下建筑面积 3582.60 m<sup>2</sup>，一至三层商业建筑面积 4950.00 m<sup>2</sup>，四层住宅建筑面积 954.80 m<sup>2</sup>，五至二十三层住宅建筑面积 16115.80 m<sup>2</sup>，顶层建筑面积 108.20 m<sup>2</sup>，规划容积率为 3.4187。土地分摊系数 0.2518，商业用途总建筑面积 8532.60 m<sup>2</sup>，商业用途分摊土地使用权面积 2148.10 m<sup>2</sup>，住宅建筑面积 17178.80 m<sup>2</sup>，住宅用途分摊土地使用权面积 4324.79 m<sup>2</sup>。宗地四至：东临杭州大道、南靠私宅、西依阿克苏市国土资源局、北近私宅。至价值时点剩余土地使用年期为 63.42 年。宗地地形平坦，地势坡度适中，形状较规则，面积大小对建筑布局稍有影响，开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）、宗地内“四通”（即通路、通电、通上水、通讯）及“场地平整”。

供水接自来水公司；排水接市政下水管网；供电接市供电局供电；通讯接电信局；供热有市区集中供热管线；供气接市燃气公司管网，在时间和用量上可以满足使用者的需求。

#### 4. 建筑物基本状况

根据委托估价人提供的西部建筑抗震勘察设计研究院 2013 年 8 月出具的《多浪泉小区高层底商住宅楼施工图》建筑设计说明：建筑工程名称为多浪泉小区高层底商住宅楼，地下一层，地上二十三层，建筑高度为 71.05m；建筑面积 25711.40 m<sup>2</sup>，（含地下室面积 3582.60 m<sup>2</sup>）；地下室为地下车库及设备、电气用房，设计停车数量 47 个；一至三层为商业；四至二十三层为住宅，每层设计户数 10 户；屋顶为电梯机房及水箱间。设计正常使用年限 50 年，建筑结构为剪力墙及框架结构，建筑朝向东偏南 16 度。

估价人员实地勘察施工现场工程概况牌标示开工日期为 2015 年 9 月 25 日，至价值时点建筑工程主体已建至地上第十三层，现停建。

#### （五）价值时点

本评估项目价值时点为 2018 年 3 月 6 日，即《价格评估委托书》委托日期。

#### （六）价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是经适当营销后，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。

1. 估价结果是采用市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含估价对象在建工程（总建筑面积为 25711.40 m<sup>2</sup>，车库、商业、住宅等用途，框剪结构）及 6472.89 m<sup>2</sup> 的国有建设用地使用权价格。

#### （七）估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价，遵守独立、客观、公正原则、合法的原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则，力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

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关系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：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。

#### (八) 估价依据

##### 1. 行为依据

阿克苏地区中级人民法院出具的《价格评估委托书》。

##### 2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件

2.1 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人大常委会通过、2007年10月1日起实施)；

2.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修正、2007年8月30日起施行)；

2.3 《中华人民共和国土地管理法》(2004年修正、2004年8月28日起施行)；

2.4 《中华人民共和国资产评估法》(由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施)；

2.5 《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人大常务委员会通过、1995年10月1日起施行)；

2.6 《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(法发[2004]5号)；

2.7 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)；

2.8 《财政部、税务总局〈关于简并增值税税率有关政策的通知〉》(财税[2017]37

号);

2.9 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号);

2.10 《国务院关于修改(征收教育费附加的暂行规定)的决定》(国务院令[2005]448号)。

3. 地方颁布的法规、规章及相关文件

3.1 《新疆维吾尔自治区土地管理法实施办法》(1999年7月30日自治区第九届人大常委会第十次会议通过、1999年10月1日起施行、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修订);

3.2 《新疆维吾尔自治区人民政府办公厅关于加强房产税征收管理的通知》(新政办发[2009]74号);

3.3 《国务院关于修改(征收教育费附加的暂行规定)的决定》(国务院令[2005]448号);

3.4 《关于修改新疆维吾尔自治区地方教育附加征收使用管理办法的通知》(新政发[2011]24号);

3.5 《工程基本情况汇总分析及工程结算造价经济指标分析》(阿克苏工程造价协会公布);

3.6 《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》【2015-02-24】;

3.7 地方政府及有关部门颁布的规定、条例、文件、通知。

4. 本次估价采用的技术标准、规程、规范

4.1 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015);

4.2 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013);

4.3 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)。

5. 产权依据

估价对象《国有土地使用证》。

6. 委托估价人提供的其他有关资料

西部建筑抗震勘察设计研究院 2013 年 8 月出具的《多浪泉小区高层底商住宅楼施工图》。

7. 估价人员实地查勘及调查了解的相关资料。

8. 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

### （九）估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015），测算估价对象价值或价格所采用的方法包括：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体评估时要根据估价对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

**比较法：**是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可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。

**收益法：**是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

**成本法：**是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

**假设开发法：**是求得估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得的利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得的利润得到估价对象价值或或价格的方法。

《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）要求“对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价”，我们根据已明确的估价目的，结合估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次评估采用房、地分估的办法，将建筑物、国有建设用地使用权进行分别估价（建筑物采用成本法评估其价值、国有建设用地使用权采用收益还原法评估其价值），然后再将两部分价值合并处理，得到估价对象的价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币2150.95万元，大写：人民币贰仟壹佰伍拾万玖仟伍佰元整（具体见房地产市场价值评估结果汇总表）。估价结果是估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的市场价值。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

建筑物价值				
在建工程名称	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
多浪泉小区高层底商住宅楼	框剪结构	25711.40	693.98	1784.32
国有土地使用权价值				
国有土地使用证编号	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	
阿市国用(2013)第80390号	6472.89	566.41	366.63	
房地产评估价值合计	-----	-----	-----	2150.95

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
禹晓琼	6520070022	
张春洁	6520040142	

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2018 年 3 月 11 日至 2018 年 3 月 12 日。

**(十三) 估价作业期**

本项目估价作业期 2018 年 3 月 6 日至 2018 年 5 月 10 日。

**(十四) 估价报告使用期限**

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内(自 2018 年 5 月 10 日至 2019 年 5 月 9 日)有效。