

估价结果报告 Summary Appraisal Report

(一) 估价委托人

委托方：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院
地址：南湖东路南一巷 26 号
联系人：何思蒙
联系电话：0991-4687871

(二) 房地产估价机构

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）
营业执照号码：916501007108842694
法定代表人：张岚
资格等级：贰级
资格编号：新建估证 2-012
资质证书有效期：2019 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 10 日
联系人：戴涛 联系电话：09912325519
地址：乌鲁木齐东风路 136 号聚天大厦 6F

(三) 估价目的：为委托方确定财产的处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、估价对象范围

新疆金粮源置业有限公司伊犁分公司名下的位于伊宁市经济合作区北京路 3661 号天下城住宅小区 15 号综合楼，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象房产和土地基本状况（见表 2）

表 2

房屋所有权人	新疆金粮源置业有限公司伊犁分公司
房屋所有权证号	新(2016)伊宁市不动产证明第 0016815 号(原不动产权证号：新(2016)伊宁市不动产权第 0005809 号)
房屋坐落	伊宁市经济合作区北京路 3661 号天下城住宅小区 15 号综合楼
共有情况	单独所有
不动产单元号	654002 009004 GB00013 F00150021 等

权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	其他商服用地/商业服务		
面积	共有宗地面积 49019.29 m ² /房屋建筑面积 38055.98 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2011-04-02 起 2051-04-02 止		
四至	东至北京南路，西至天下城小区，南至天下城小区，北至如意街		
开发程度	宗地红线外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、通气和场地平整，宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、通气和场地平整。		
幢号	15号综合楼	建筑结构	钢筋混凝土
所在层数/总层数	-1至17层/地下1层，地上17层	建成年份	2014年
登记时间	2016-11-08	是否查封	已查封
查封文号	(2018)新29执恢1号、(2018)米东执字第392号，(2020)新01执49号	查封期限起止日期	2018年01月18日至2021年01月17日，2018年06月08日至2021年06月07日，2020年04月07日至2023年04月06日
查封机关	乌鲁木齐市米东区人民法院、新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院		
是否抵押	已抵押	抵押机构	新疆天山农村商业银行股份有限公司
备注	估价对象现办理不动产权登记，产权明晰，现已查封（至价值时点尚未解封）、已抵押（至价值时点未解押）、无非法占用，现空置。		

3、建筑物基本状况见下：（表3）
表3

建筑修建年代	2014年	建筑结构	钢筋混凝土结构	维护状况	维护状况优
大厦名称	天下城15号综合楼	大厦规模	较优	社区成熟度	成熟度高
大厦环境	较优	绿地	街道绿化	停车状况	地上临时停车位、地下停车场
建筑形式	板式	屋面形式	非上人屋面	景观	文化公园、伊犁河
门禁系统	有	电梯情况	共6部电梯		

设施、设备	15号综合楼水、电、暖、气、电梯等基础设施设备齐全，估价对象1层有零星装修，其余为毛坯。				
外立面装修	玻璃幕墙、真石漆	入户门	一层型材门	内门	/
窗	铝合金窗	装修档次	1层有零星装修，其余为毛坯	朝向	/
设计用途	商业服务	使用现状	空置		
室内装修情况	1层：101-102 墙纸，吊顶等； 1层 109：木地板，墙纸，木板包墙，吊顶等； 1层大厅局部装修：地砖，墙砖，木吊顶（未完工），吧台，木隔断等；				
特殊情况说明	估价对象现空置，装修状况除1层 101-102，109，大厅有零星装修，A栋5-17层已铺设地暖管，其余皆为毛坯，需要装修方可使用。估价对象1-4层为裙楼，5层以上为双子楼，分为A栋，B栋。				

(五) 价值时点：2020年09月14日（根据现场查勘之日）。

(六) 价值类型：

1. 价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点2020年09月14日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

2. 价值内涵

本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

(七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：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. 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

3. 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均, 确定估价对象(1层)房地产价值;
4. 运用比较法求取估价对象(2至17层)的比较价值;
5. 运用成本法求取估价对象(-1层)的成本价值。

(十) 估价结果:

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年09月14日的估价结果如下: (币种: 人民币)

评估建筑面积: 38055.98 平方米

房地产总价: (¥220666402 元)

大写金额: 人民币大写贰亿贰仟零陆拾陆万陆仟肆佰零贰元

伊宁市经济合作区北京路3661号天下城住宅小区15号综合楼评估明细表

序号	楼层	建筑物房号	建筑结构	修建年代	建筑面积	单价(元/m ²)	小计	备注
1	-1层	-101	钢筋混凝土	2014	3902.67	2693	10509890	
2		-102	钢筋混凝土	2014	559.13	2693	1505737	
3		-103	钢筋混凝土	2014	1434.72	2693	3863701	
4		-104	钢筋混凝土	2014	260.05	2693	700315	
5	1层	101-102	钢筋混凝土	2014	173.35	18263	3165891	
6		103	钢筋混凝土	2014	140	18263	2556820	
7		104	钢筋混凝土	2014	337.13	18263	6157005	
8		105	钢筋混凝土	2014	25.56	18263	466802	
9		106	钢筋混凝土	2014	58.2	18263	1062907	
10		107	钢筋混凝土	2014	390.52	18263	7132067	
11		108	钢筋混凝土	2014	109.97	18263	2008382	
12		109	钢筋混凝土	2014	173.33	18263	3165526	
13	2层	201	钢筋混凝土	2014	2193.58	9132	20031773	
14	3层	301	钢筋混凝土	2014	2197.33	6849	15049513	
15	4层	401	钢筋混凝土	2014	2198.38	6164	13550814	
16	5-17层	501-1701	钢筋混凝土	2014	11929.45	5454	65063220	A区

17	502-1702	钢筋混凝土	2014	11972.61	5402	64676039	B区
小计				38055.98		220666402	

(十一) 估价人员：注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 颜洁林 注册号 6520172020	签名日期
颜洁林	6520170011	颜洁林	2020年09月24日
陈应林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2020年09月24日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
王千	王千	2020年09月24日

(十二) 实地查勘期：2020年09月13日至14日，并于9月14日完成了查勘。

(十三) 估价作业日期：2020年09月14日-2020年09月24日

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

