

## 房地产估价报告

估价项目名称：阿克苏龙鼎房地产开发有限公司位于阿克苏市新城塔南路 40281.40 平方米商业用地及地上在建工程市场价值  
估价报告

估价委托人：新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院

房地产估价机构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

估 价 人：罗志斌（注册证号：6520020004）

徐 红（注册证号：6520040054）

报告出具日期：2017 年 12 月 14 日

估价报告编号：新国志房评字[2017]第 22 号



## 致估价委托人函

新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对申报估价对象进行估价，估价工作业已完成，估价情况如下：

### 一、估价目的

为人民法院审理案件需要而评估估价对象的房地产市场价格。

### 二、估价对象

阿克苏龙鼎房地产开发有限公司位于阿克苏市新城区塔南路 40281.40 平方米商业用地及地上在建工程。

### 三、价值时点

本次估价价值时点为 2017 年 8 月 11 日。

### 四、价值类型

本次评估的价值类型是房地产市场价格。

房地产市场价格是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。

### 五、估价方法

本次估价采用成本法和假设开发法进行估价。

### 六、估价结果

经估价，确定估价对象（阿克苏龙鼎房地产开发有限公司位于阿克苏市新城区塔南路 40281.40 平方米商业用地及地上在建工程）在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2017 年 8 月 11 日的房地产市场价格评估结果为：298,126,817.00 元（大写人民币贰亿玖仟捌佰壹拾贰万陆仟捌佰壹拾柒元整）。详细评估结果和评估单价见下表(评估结果均取整数到元)：

姓名 罗应斌  
注册号 052602600



上式中,  $r$ : 动产折现率

$n$ : 评估时点起至不动产完成销售需要的时间段, 该数值根据各项资金投入时间段不同为不同的变量。

成本法定义: 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。

在建工程评估价值=土地价值+在建工程总投入的价值

在建工程总投入价值=建筑安装工程费用+前期费用+其他费用+资金成本+开发利润+销售税费

#### 十、估价结果

评估人员根据上述估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用公允的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过详细的测算, 并结合估价经验与对房地产价格因素的分析, 确定估价对象(阿克苏龙鼎房地产开发有限公司位于阿克苏市新城区塔南路 40281.40 平方米商业用地及地上在建工程)在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下, 于价值时点 2017 年 8 月 11 日的房地产市场价值评估结果为: 298,126,817.00 元(大写人民币贰亿玖仟捌佰壹拾贰万陆仟捌佰壹拾柒元整)。详细评估结果和评估单价见下表(评估结果均取整数到元)。

| 序号 | 建设工程规划许可证号        | 建设工程施工许可证号          | 土地证号              | 在建工程坐落               | 结构 | 设计总层数      | 设计建筑面积(M <sup>2</sup> ) | 房地产评估价值(元)  | 评估单价(元/M <sup>2</sup> ) | 备注                 |
|----|-------------------|---------------------|-------------------|----------------------|----|------------|-------------------------|-------------|-------------------------|--------------------|
| 1  | 建字第阿规工证【2014】062号 | 6529012201504280028 | 阿市国用(2014)第87324号 | 阿克苏市新城区塔南路金路广场一期地下冷库 | 框架 | 地下1层地上局部1层 | 22962.99                | 75649719.00 | 3294.42                 | 实际施工面积约22624.95平方米 |
| 2  |                   |                     |                   | 阿克苏市新城区塔南路金路广场一期5#楼  | 框架 | 地上3层       | 8281.59                 | 36771688.00 | 4440.17                 |                    |
| 3  |                   |                     |                   | 阿克苏市新城区塔南路金路广场一期6#楼  | 框架 | 地上3层       | 4667.82                 | 20792673.00 | 4454.47                 |                    |
| 4  |                   |                     |                   | 阿克苏市新城区塔南路金路广场一期7#楼  | 框架 | 地上3层       | 3313.56                 | 14696155.00 | 4435.16                 |                    |





新疆国信志诚位于阿克苏市新城区塔南路 40281.40 平方米商业用地及地上在建工程估价报告

| 序号    | 建设工程规划许可证证号       | 建筑工程施工许可证号 | 土地证号              | 在建工程坐落               | 结构    | 设计总层数     | 设计建筑面积(M²) | 房地产评估价值(元)   | 评估单价(元/M²) | 备注                 |
|-------|-------------------|------------|-------------------|----------------------|-------|-----------|------------|--------------|------------|--------------------|
| 5     | 建字第阿规工证【2014】062号 | 无          | 阿市国用(2014)第87324号 | 阿克苏市新城区塔南路金路广场二期地下车库 | 框架    | 地下2层      | 40936.84   | 24777872.00  | 605.27     | 实际施工面积约22799.06平方米 |
| 6     |                   | 无          |                   | 阿克苏市新城区塔南路金路广场二期1#楼  | 框架剪力墙 | 地上28层地下2层 | 31488.53   | 33115425.00  | 1051.67    | 实际施工面积约18531.84平方米 |
| 7     |                   | 无          |                   | 阿克苏市新城区塔南路金路广场二期2#楼  | 框架剪力墙 | 地上28层地下2层 | 31567.58   | 17733437.00  | 561.76     | 地上部分尚未施工           |
| 8     |                   | 无          |                   | 阿克苏市新城区塔南路金路广场二期3#楼  | 框架剪力墙 | 地上15层地下2层 | 21424.89   | 38155115.00  | 1780.88    |                    |
| 9     |                   | 无          |                   | 阿克苏市新城区塔南路金路广场二期4#楼  | 框架剪力墙 | 地上15层地下2层 | 20533.58   | 36434733.00  | 1774.40    |                    |
| 房地产合计 |                   |            |                   |                      |       |           | 185177.38  | 298126817.00 | 1609.95    |                    |

#### 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 签名日期                                                  |
|-----|------------|----|-------------------------------------------------------|
| 罗志斌 | 6520020004 |    | 中国注册房地产估价师<br>姓名 罗志斌<br>注册号 6520020004<br>2017年12月14日 |
| 徐红  | 6520040054 |    | 中国注册房地产估价师<br>姓名 徐红<br>注册号 6520040054<br>2017年12月14日  |

#### 十二、实地查勘期

2017年8月11日

#### 十三、估价作业期

2017年8月11日至2017年12月14日

新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

二零一七年十二月十四日