

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20220456 号

估价项目名称：塔城市鼎邦房地产开发有限公司位于塔城市裕民县巴尔鲁克路
东方花苑 1 幢综合楼二层涉案商业房地产市场价值评估报告

估价委托人：塔城市人民法院

房地产估价机构：新疆中浩房地产评估有限公司

注册房地产估价师：付 亮（注册证号：6520210022）

刘海勇（注册证号：6520210017）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十七日



致估价委托人函

塔城市人民法院：

接受贵院的委托，我公司对塔城市鼎邦房地产开发有限公司位于塔城市裕民县巴尔鲁克路东方花苑 1 幢综合楼二层商业房地产进行了评估，我公司根据国家有关房地产估价的相关规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、估价测算，并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下：

一、估价目的

为塔城市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

塔城市鼎邦房地产开发有限公司位于塔城市裕民县巴尔鲁克路东方花苑 1 幢综合楼二层商业房地产，为商业综合楼的其中二层商铺。综合楼四至为：东至居民区，南至老供电小区，西至光明巷，北至巴尔鲁克路。周边有裕民县客运站、裕民县人民医院、裕民县公园、裕民县第一中学、裕民县第二小学、裕民县展览馆等公共配套设施。

估价对象所在楼栋为地上 6 层，地下 1 层，用途为商业，本次估价对象位于地上第 2 层整层；至价值时点估价对象及所在楼栋均为空置状态，部分设施设备不完善，但已达到交付使用标准。

该商业综合楼外墙为真石漆，室内水、电、暖、消防、通排风等基础设施已安装，已安装防火门、塑钢窗，规划配有一部电梯及楼梯（电梯已安装但未投入使用），分区配置合理，公共区域及室内区域均为毛坯。

本次估价结果包含了估价对象房地产、应分摊的土地使用权价值以及应该享有的公共配套设施设备的使用权、通行权等，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

估价对象规模：建筑面积 1339.34 平方米（依据《东方花苑 1 幢综合楼分层分户面积成果》确认）。

用途：商业（依据《建设用地规划许可证》确认）。

权属：依据委托方提供的《建设用地规划许可证》显示，估价对象房地产尚未办理权属登记，许可证号为：地字第 6542252015027 号，权利人为塔城市鼎邦房地产开发有限公司。

三、价值时点



上述估价结果中包含该层商业房地产、应分摊的土地使用权及该房屋应享有的公共配套设施的市场价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利价值。

七、关于估价结果使用的特别说明

(一) 财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致的,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;

(二) 在评估结果有效期内,评估对象状况或房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整;

(三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(四) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

(五) 本次估价对象交易税费负担,按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。

(六) 涉执房地产处置司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响;

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人:贾俊丽

二〇二二年四月二十七日



地形	地形平坦，有利于住宅小区的布局，对估价对象的价值产生有利影响
地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小
地质	地质条件较好，承载力较强，稳定性较好
土壤	没有迹象表明该宗地及周边土地受过污染
周围环境与景观	周边主要以住宅为主，自然环境较好，人文环境较好，景观较优。

（四）建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见下表：

估价对象建筑物基本状况

项目名称	塔城市鼎邦房地产开发有限公司位于塔城市裕民县巴尔鲁克路东方花苑1幢综合楼二层涉案商业房地产市场价值评估报告
坐落	裕民县巴尔鲁克路东方花苑1幢综合楼二层
建筑结构	框架结构
规划用途	商业
设施设备	室内水、电、暖、消防、通排风等基础设施已安装（消防部分：烟感、喷淋、消防箱、安全出口等设施及标识不完善；通排风部分管道尚不完善），已安装防火门、塑钢窗，规划配有多部电梯及楼梯（电梯已安装但未投入使用），分区配置合理。
工程质量	设定估价对象按照国家有关规定、规范进行设计、施工并达到合格或合格以上等级产品
竣工时间	依据《建设工程施工许可证》，设定为2016年
建筑物外观	估价对象外墙真石漆，无明显损毁状况，现状较好，使用正常
使用及维护状况	根据现场查勘情况，估价对象无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房，约九成新
装饰装修	估价对象所在商业中心外墙为真石漆，室内水、电、暖、消防、通排风等基础设施已安装，已安装防火门、塑钢窗，规划配有多部电梯及楼梯（电梯已安装但未投入使用），分区配置合理，公共区域及室内区域均为毛坯。

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为2022年4月14日（实地查勘之日）。

六、价值类型

1. 价值类型

本次估价采用的价值类型标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值，其价值类型为市场价值。

2. 价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房地产、应分摊的土地使用权价值以及应该享



相关结果	收益法
估价方法	收益法
评估单价 (元/m ²)	3421
权重取值	100%
建筑面积 (m ²)	1339.34
房地产价值 (元)	4581882
大写 (元整)	肆佰伍拾捌万壹仟捌佰捌拾贰

上述估价结果中包含该层商业房地产、应分摊的土地使用权及该房屋应享有的公共配套设施的市场价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签名	签名日期
付亮	6520210022	付亮	2022年4月27日
刘海勇	6520210017	刘海勇	2022年4月27日

十二、实地查勘日期

注册房地产估价师及估价人员于2022年4月14日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业日期

估价作业日期二〇二二年四月八日至二〇二二年四月二十七日，估价报告出具日期为二〇二二年四月二十七日。

新疆中浩房地产评估有限公司

二〇二二年四月二十七日



جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ

中华人民共和国

قۇرۇلۇش يېرىنى پىلانلاش ئىجازەتنامىسى

建设用地规划许可证

نومۇرلۇق

地字第 542252015027 号

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا يىرىك پىلانى قانۇنى» نىڭ 37 - ، 38 - ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن، بۇ يەرنى ئىشلەتكەن تۈرنىڭ شەھەر - يېزا يىرىك پىلانى تەلپىگە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈلۈپ، ئىجازەتنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

تارقاتقان ئورگان

发证机关

阿克苏地区住房和城乡建设局

ۋاقتى

日

期

二〇一五年七月九日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



بىر ئىشلەتكۈچى لورۇن 用地单位	塔城市新邦房地产开发有限公司
بىر ئىشلەتكەن تۈر نامى 用地项目名称	东兴花园住宅小区二期1#综合楼
ئىشلەتكەن بىر ئورۇن 用地位置	阿尔斯兰东路
ئىشلەتكەن بىر ئىكەن خاراكتېرى 用地性质	商业
ئىشلەتكەن بىر كۆلىمى 用地面积	2942.77م²
قۇرۇلۇش كۆلىمى 建设规模	8576.77م²
ئىشلەتكەن بىر ئورۇن نامى 附图及附件名称	قوشۇمچە خىرىتە ۋە ھۆججەتلەرنىڭ نامى 1. 申請 2. 附图

رىئايە قىلىنىدىغان ئىشلار

1. بۇ ئىجارەتنامە شەھەر - يېزا يىرىك بىلەن ماسئۇل تارمىقىنىڭ قانۇن بويىچە تەكشۈرۈشى ئارقىلىق، قۇرۇلۇشقا ئىشلىتىلىدىغان بىر شەھەر - يېزا يىرىك بىلەن تەلپىگە ئۇيغۇن دەپ تونۇلغان قانۇنىي ئىسپاتتۇر.
2. بۇ ئىجارەتنامىنى ئالماي تۈرۈپ، قۇرۇلۇشقا ئىشلىتىلىدىغان بىر ئىشلىتىلگەن ھۆججەتكە ئىگە بولۇپ، ئىشلىتىش ئىمكانىيىتى ئىكەنلىكىنى قانۇنغا خىلاپ قىلىش قىلىش قىلىنىدۇ.
3. ئىجارەتنامە تارقىتىلغان ئورگاننىڭ تەكشۈرۈپ چاقۇرۇلۇشى ئالماي تۈرۈپ، بۇ ئىجارەتنامىنىڭ تۈرۈك بەلگىلىمىلەرنى خالىغانچە بۇزگارتىشقا بولمايدۇ.
4. بۇ ئىجارەتنامىگە قوشۇمچە قىلىنىدىغان خىرىتە ۋە ھۆججەتلەرنى ئىجارەتنامە تارقىتىلغان ئورگان قانۇن بويىچە بېكىتىدۇ، بۇلار بۇ ئىجارەتنامە بىلەن باراۋەر قانۇنىي كۈچكە ئىگە.

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地位符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件，占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 654225201510230401

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

裕民县住房和城乡建设局

发证日期

2015年10月23日



11



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

建设单位	塔城市鼎都房地产开发有限公司		
工程名称	东方花园住宅小区二期综合楼		
建设地址	裕民县巴尔鲁克东路		
建设规模	8576.77平方米	合同价格	1175 万元
勘察单位	塔城地区建筑勘察设计有限公司勘察设计分公司		
设计单位	新疆西域建筑勘察设计院		
施工单位	河南宝金建设工程有限公司		
监理单位	新疆泽强工程项目管理有限公司		
勘察单位项目负责人	黄璞	设计单位项目负责人	陆魁君
施工单位项目负责人	石宝金	总监理工程师	李昌明
合同工期	198 日历天		
备注:			

注意事项:

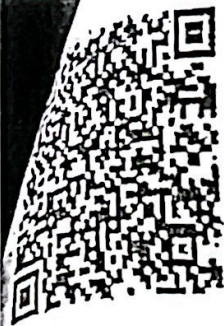
- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号: 654225201510230401

建设单位: 塔城市鼎邦房地产开发有限
公司

建设单位项目负责人: 孙冰

工程名称: 东方花苑住宅小区二期1#综合楼

建设地点: 裕民县巴尔鲁克东路

建筑工程项目明细表

名称	建筑面积/长度 (平方米/米)		层数	
	地上	地下	地上	地下
东方花苑住宅小区二期1#综合楼	8576.77	7351.52	1225.25	6
总建筑面积: 8576.77 地上建筑面积: 7351.52 地下建筑面积: 1225.25				

备注:



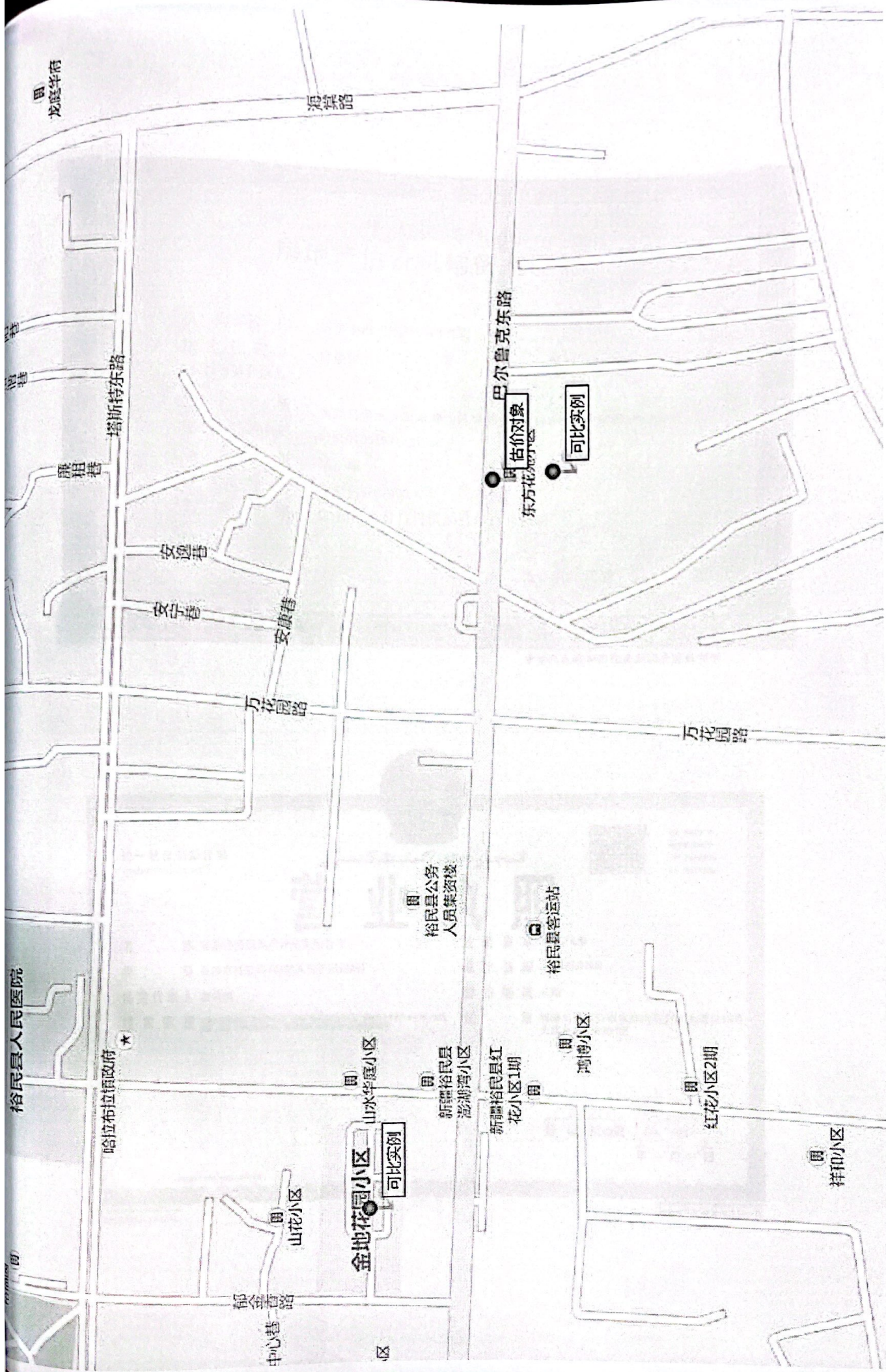
注意事项



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 新疆中浩房地产评估有限公司
法定代表人: 贾俊丽
(执行事务合伙人)
住所: 新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室
统一社会信用代码: 91650105763753158E
备案等级: 贰级
证书编号: 乌房估证2-006
有效期限: 2019年11月11日至2022年11月11日

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

统一社会信用代码
91650105763753158E

تجارت كىنىشكىسى

营业执照

名称 新疆中浩房地产评估有限公司 注册资本 陆佰万元整
类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2004年05月26日
法定代表人 贾俊丽 营业期限 长期
经营范围 房地产评估、房地产经纪、房地产资产管理咨询、承接各类房地产产品销售、土地
管理(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室

登记机关 09 21
年 月 日

http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 0024178E

姓名 / Full name

付亮

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

664201199404020415

注册号 / Registration No.

6520210022

执业机构 / Employer

新疆中浩房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00240967

姓名 / Full name

刘海勇

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

412726199001035311

注册号 / Registration No.

6520210017

执业机构 / Employer

新疆中浩房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建