

涉执房地产处置司法评估报告

中鼎盛业房估字【2022】第 040 号

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022 年 6 月

估 价 师 声 明

我们所有参加估价的注册房地产估价师对估价职业道德、专业胜任能力及勤勉尽责估价作出以下承诺和保证：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查，并与现场调查资料进行了核对，履行勤勉尽职义务。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	中国注册 地 名估价师	日期
王蔚鸿	6620020007	姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	2022年6月18日
王 琴	6520020022	中国注册 地 产估价师 姓名 王 琴 注册号 6520020022	2022年6月18日

2022年6月18日

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：新疆维吾尔自治区乌苏市人民法院

地 址：乌苏市长江路与文景路交叉口

法定代表人(负责人)：努尔沙吾列提·霍其拜

联系人：努尔古丽

联系电话：139 9972 2315

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2588 号 202/203 栋 21
层办公 4 号房

法定代表人：王蔚鸿

统一社会信用代码：91650102686463244N

估价资质等级：国家二级

资质证书编号：乌房估证 2-004

联系电话：0991-4881030

三、估价目的

根据委托人提供的《乌苏市人民法院委托书》【(2021)新 4202 执 2108 号】，本次估价为乌苏市人民法院确定估价对象（申请执行人兴润建设集团有限公司与被执行人乌苏北园春房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案中乌苏北园春房地产开发有限公司开发建设的位于塔城地区乌苏市北园春路 88 号北园春·锦泰嘉阳小区 23 号楼中的 20 套住宅财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

乌苏北园春房地产开发有限公司开发建设的位于塔城地区乌苏市北园春路 88 号北园春·锦泰嘉阳小区 23 号楼中 1 单元 10 套、2 单元 10 套共

20套住宅，总建筑面积为1939.7平方米，包含土地分摊面积、不含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

(二) 土地基本状况说明

根据委托方提供的《国有土地使用证》(乌苏国用(2013)第000001526号)载明信息如下表:

国有土地使用证证载信息明细表

证号:	乌苏国用(2013)第000001526号	图号	/
土地使用权人	乌苏北园春房地产开发有限公司	取得价格	/
坐落	新市区石化园区	终止日期	2063年3月19日
地号	051200105	使用权类型	出让
地类	住宅用地	使用权面积	39023 m ²
独用面积	/	分摊面积	/
颁证日期: 2013年12月04日			

根据委托方提供的《建设用地规划许可证》(地字第654202201300135)载明信息如下表:

建设用地规划许可证证载信息明细表

证号:	地字第654202201300135
用地单位	乌苏北园春房地产开发有限公司
用地项目	乌苏北园春 锦泰嘉阳小区项目
用地位置	乌苏市石化园区生活服务区奎河路西侧北元春路北侧
用地性质	居住兼商业用地
用地面积	80526.0平方米
建设规模	已审定过得施工.图为准
颁证日期: 2013-09-25	

《建设用地规划许可证》载明的用地面积80526.0平方米为大宗地面积，包含已建成区和估价对象所处的正在开发建设的区域，《国有土地使用证》载明的面积39023平方米为估价对象所处的正在开发建设宗地面积，故估价对象宗地使用权面积为39023平方米。

估价对象所在油脂小区所处地段为乌苏市二级住宅用地，大宗地基本情况如下:

现状四至为: 洛河路以南, 深圳路以西, 北园春路以北, 彩虹城小区

以东；宗地形状较规则的矩形；

证载四至为：友谊路以南、奎河路以西、北园春路以北、乌苏市北园春房地产开发有限公司以东。

宗地外围开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通气、通暖，场地平整），宗地内开发程度达到六通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通气、场地平整）壁挂炉取暖；

宗地面积：39023.0 m²；

（三）建筑物基本状况

委托人提供了乌苏市方正房地产测绘有限公司出具的编号为乌方测字（2021）6-01号《房产面积测量成果报告》、《建筑工程施工许可证》（654202202111160101）、《商品房销售许可证》（新建房许字（2021）000032号），作为估价依据。没有提供权属证书。

根据委托方提供的乌苏市方正房地产测绘有限公司出具的编号为乌方测字（2021）6-01号《房产面积测量成果报告》（复印件）载明面积如下表：

估价对象房屋建筑面积明细表（锦泰嘉阳小区）

序号	23号楼1单元	建筑面积（m ² ）	序号	23号楼2单元	建筑面积（m ² ）
1	23-1-801	102.92	11	23-2-802	91.05
2	23-1-901	102.92	12	23-2-902	91.05
3	23-1-1001	102.92	13	23-2-1002	91.05
4	23-1-1101	102.92	14	23-2-1102	91.05
5	23-1-1201	102.92	15	23-2-1202	91.05
6	23-1-1301	102.92	16	23-2-1302	91.05
7	23-1-1401	102.92	17	23-2-1402	91.05
8	23-1-1501	102.92	18	23-2-1502	91.05
9	23-1-1601	102.92	19	23-2-1602	91.05
10	23-1-1701	102.92	20	23-2-1702	91.05
	1单元小计：	1029.2		2单元小计：	910.5
合计：				1939.7	
注明：上述数据均出自乌苏市方正房地产测绘有限公司出具的编号为乌方测字（2021）6-01号《房产面积测量成果报告》					

《建设工程规划许可证》建字第 654202201900053

证号:	建字第 654202201900053
用地单位(个人)	乌苏北园春房地产开发有限公司
建设项目名称	乌苏市北园春·锦泰嘉阳小区(23/24/25/26号住宅楼)
建设位置	乌苏市嘉兴路东侧、洛河路南侧
建设规模	45987.39平方米

《建筑工程施工许可证》(654202202111160101)载明信息如下表:

建筑工程施工许可证证载信息明细表

编号:	654202202111160101		
建设单位	乌苏北园春房地产开发有限公司		
工程名称	乌苏市北园春·锦泰嘉阳小区高层(23#、24#、25#、26#及地下人防设施)		
建设地址	塔城地区乌苏市北园春路88号		
建设规模	48784.93平方米		
合同工期	2020-06-30至2022-07-31	合同价格	7968.0168万元
参见单位			
勘察单位	新疆长江岩土工程勘察设计研究有限公司	项目负责人	李剑
设计单位	浙江城建建设集团有限公司, 新疆民用建筑设计院有限公司	项目负责人	许宏, 陆远刚
施工单位	湖南省第六工程有限公司	项目负责人	李康
监理单位	新疆昆仑工程咨询管理集团有限公司	总监理工程师	何美华
工程总承包单位		项目经理	
颁证日期: 2021年11月16日			

建筑工程施工许可证附件载明信息明细表

工程名称	乌苏市北园春·锦泰嘉阳小区高层(23#、24#、25#、26#及地下人防设施)			
施工许可证编号	654202202111160101	建设地址	塔城地区乌苏市北园春路88号	
建设单位	乌苏北园春房地产开发有限公司	建设单位项目负责人	徐远远	
建筑工程项目明细单				
名称	建筑面积或长度(平方米/米)		层数	
	地上	地下	地上	地下
乌苏市北园春·锦泰嘉阳小区高层(23#、24#、25#、26#)人防地下室(单位工程)	0	2859.1	0	1
乌苏市北园春·锦泰嘉阳小区26#楼	10466.26	600.86	17	1

乌苏市北园春·锦泰嘉阳小区 25#楼	10586.28	627.78	17	1
乌苏市北园春·锦泰嘉阳小区 24#楼	11738.73	691.86	17	1
乌苏市北园春·锦泰嘉阳小区 23#楼	10586.28	627.78	17	1
总建筑面积: 48784.93 地上建筑面积: 43377.55 地下建筑面积: 5407.38				

《商品房销售许可证》(新建房许字(2021)000032号)载明信息如下表:

商品房销售许可证证载信息明细表

编号	新建房许字(2021)000032号				
房地产开发企业名称	乌苏北园春房地产开发有限公司		法人代表	苏建宏	
项目名称	北园春·锦泰嘉阳小区	小区名称	北园春·锦泰嘉阳小区	办公地址	乌苏市北园春路88号
项目坐落地点	乌苏市新市区办事处北园春路北园春·锦泰嘉阳小区	结构	剪力墙结构	朝向	北
总建筑面积	10586.24	幢数	1(幢/栋)	层数	17
预销售总面积	10586.24		住宅 102 套共 10586.24 m ²		
幢号	层数(地上/地下)	用途	套数	面积	非住宅
23	17/0	住宅	102	10586.24	套数 0、面积 0
颁证日期: 2021年9月10日					

经现场查勘,估价对象位于塔城地区乌苏市北园春路88号实际为北园春·锦泰嘉阳小区,该小区位于洛河路以南,深圳路以西,北园春路以北,彩虹城小区以东,至价值时点估价对象所处楼栋为一栋地上17层地下1层剪力墙结构建筑,现状为在建工程,主体已封顶,外保温及防水工程施工中,窗户已安装(无玻璃),水电暖气管道工程未施工,建设单位为乌苏北园春房地产开发有限公司,施工单位为湖南省第六工程有限公司,设计单位为新疆民用建筑设计院有限公司。

经现场查勘,估价对象所处小区共26栋建筑,其中1-4栋位于小区南侧为已建成多层商业用房,5-22号楼位于小区中间为已建成多层住宅楼,上述楼栋位于小区大宗地范围内已建成区。

估价对象所处的 23 号楼和 24 号楼、25 号楼、26 号楼位于小区北侧为在建高层住宅楼，上述楼栋位于小区大宗地范围内正在建设区域。在建四栋高层住宅由东向西一字排开，估价对象所处楼栋为由东向西第 1 栋，四栋建筑均为地上 17 层地下 1 层剪力墙结构建筑，4 栋建筑均为南北朝向，估价对象所处 23 号楼共三个单元，估价对象分布于 1 单元 801 室-1701 室的 10 套住宅，和 2 单元 802 室-1702 的 10 套住宅，共 20 套住宅，建筑总面积为 1939.7 平方米。

小区已建成区有两处出入口，分别位于小区南侧和西侧，至价值时点，南侧入口因市政工程施工处于关闭状态，仅有西侧入口可以进出，建成区内居民已入住，小区植被覆盖率一般，植株灌径一般，成活率较好整体绿化环境一般，建成区设有地面停车位和地上停车库，水、电、暖（壁挂炉）齐全。

估价对象所处的正在开发建设的区域处于施工状态，道路、绿化及相关配套仍在建设中。

估价对象设备设施：楼栋为高层住宅，一梯两户。

估价对象新旧程度：至价值时点仍在开发假设中。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2022 年 5 月 23 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，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。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的

1. 比较法：估价对象为住宅用途，周围近期有交易案例，可以调查取得资料，可以选用比较法。

(二) 选用估价方法的定义：

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

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象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 2022 年 5 月 23 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥6951885 元

大 写：人民币陆佰玖拾伍万壹仟捌佰捌拾伍元整

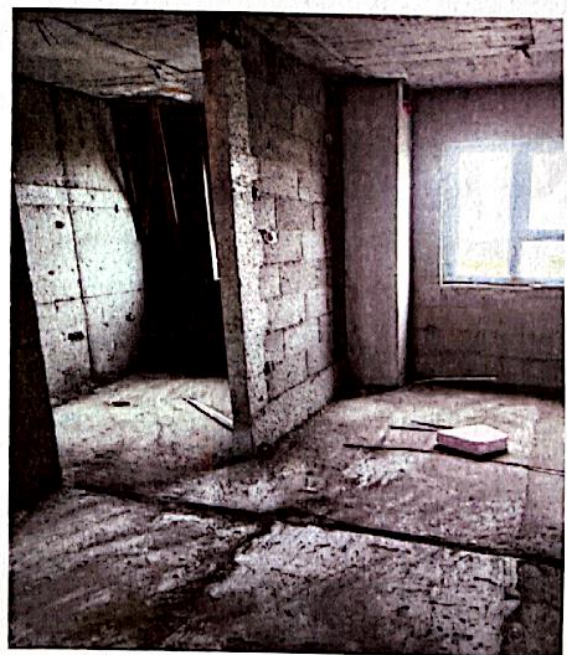
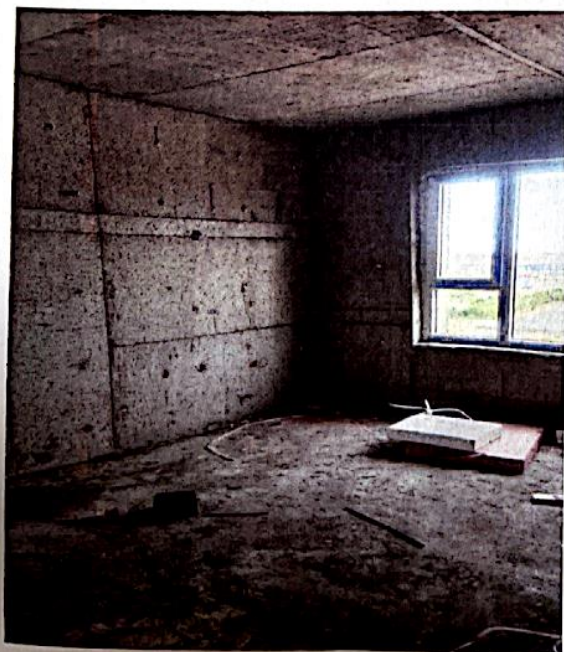
估价对象结果明细表

序号	23号楼1单元	建筑面积 (m ²)	扣减价值减损因素单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	序号	23号楼2单元	建筑面积 (m ²)	扣减价值减损因素单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	23-1-801	102.92	3592	369689	11	23-2-802	91.05	3592	327052
2	23-1-901	102.92	3610	371541	12	23-2-902	91.05	3610	328691
3	23-1-1001	102.92	3628	373394	13	23-2-1002	91.05	3628	330329
4	23-1-1101	102.92	3645	375143	14	23-2-1102	91.05	3645	331877
5	23-1-1201	102.92	3664	377099	15	23-2-1202	91.05	3664	333607
6	23-1-1301	102.92	3627	373291	16	23-2-1302	91.05	3627	330238
7	23-1-1401	102.92	3609	371438	17	23-2-1402	91.05	3609	328599
8	23-1-1501	102.92	3591	369586	18	23-2-1502	91.05	3591	326961
9	23-1-1601	102.92	3574	367836	19	23-2-1602	91.05	3574	325413
10	23-1-1701	102.92	3300	339636	20	23-2-1702	91.05	3300	300465
一单元评估值小计				3688653	二单元评估值小计				3263232
合计：				6951885					

特别提示：1. 本次估价对象为乌苏北园春房地产开发有限公司开发建设的位于塔城地区乌苏市北园春路 88 号北园春·锦泰嘉阳小区 23 号楼中 1 单元 10 套、2 单元 10 套共 20 套在建住宅房地产市场价格，包含土地分摊面积、不含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

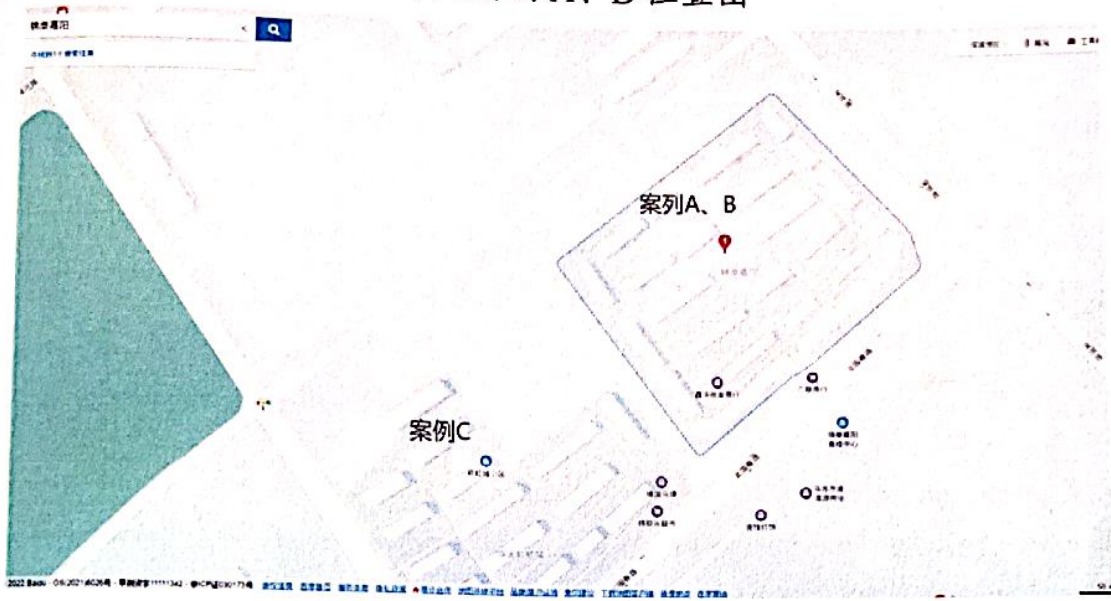
2. 估价对象于价值时点为在建工程，本次估价结果为期房的预售价格并充分考虑查

估价对象实地查勘情况及照片

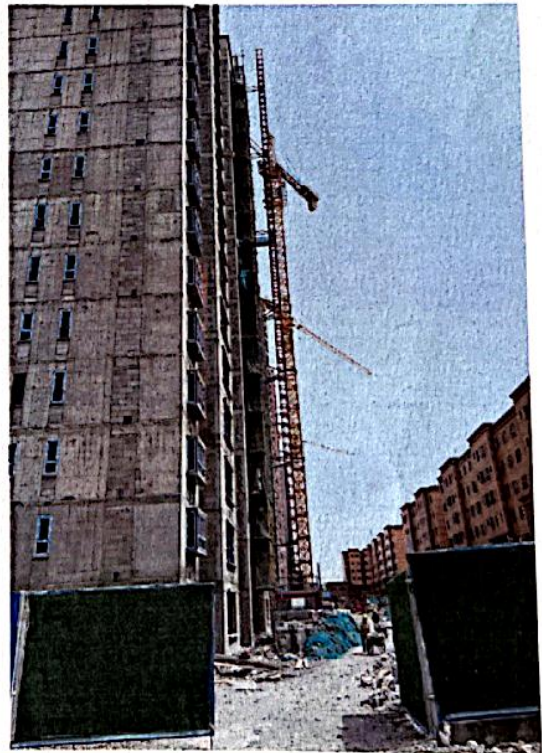


可比实例位置图及外观照片

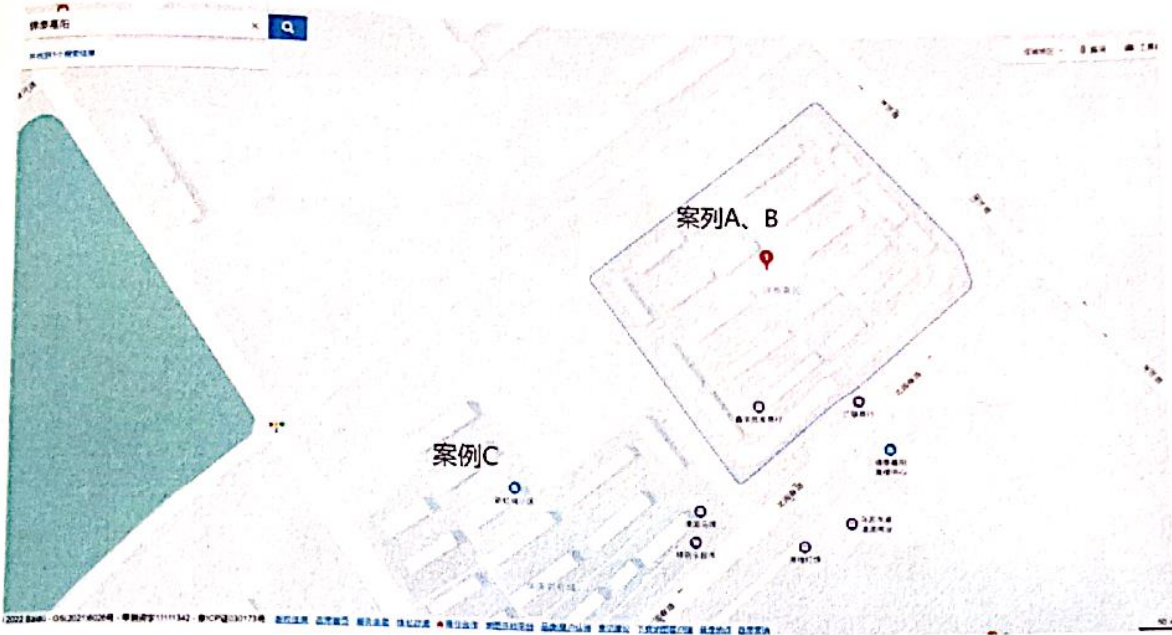
可比实例 A、B 位置图



可比实例 A、B 外观图片



可比实例 C 位置图



可比实例 C 外观图片

