

涉执房地产处置司法评估报告

中鼎盛业房估字【2022】第 056 号

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022 年 7 月

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中鼎盛业房估字【2022】第 056 号

估价项目名称：苏鑫、耿广枫名下位于奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 室一套涉案住宅的市场价格

估 价 委 托：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师： 代利格 注册号：6520040104
 卢 凯 注册号：6520200026

估价报告出具日期：2022 年 7 月 20 日

致估价委托人函

乌鲁木齐天山区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托人提供的《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》〔（2022）新 0102 执恢 397 号〕，本次估价为人民法院确定估价对象（申请执行人张杰与被执行人苏鑫、耿广枫民间借贷纠纷一案中苏鑫、耿广枫位于奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 室一套住宅）财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：苏鑫、耿广枫名下位于奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 室一套住宅，钢混结构，建筑面积为 128.88 平方米，包含分摊的土地使用权、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；根据《买卖合同备案证明》、《不动产登记信息查询结果证明单》（复印件）、《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》〔（2022）新 0102 执恢 397 号〕（复印件）进行评估。

特别说明：根据《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》〔（2022）新 0102 执恢 397 号〕，委托方委托对申请人执行人张杰与被执行人苏鑫、耿广枫、郭平、崔艳丽民间借贷纠纷一案中的财产：苏鑫、耿广枫名下奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 号、康乐园 7 幢 242 号、东绣苑 14 幢 352 号房产的市场价格进行鉴定评估，因三处房产权属人和位置不同，则分别出具三个报告，本报告为其中之一。

根据《不动产登记信息查询结果证明单》（复印件）载明：

权证号	新（2021）奎屯市不动产权第 0002745 号
不动产单元号	654003001002GB00027F01860121
使用权人	新疆永和顺房地产开发有限公司
权利人证件号	91654003576231629D
登记日期	2021-03-22
坐落	奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 室
查询信息用途	

证书状态	现势
附记	
房屋户室序号	1
房屋建筑面积(平方米)	128.88
房屋用途	成套住宅
房屋性质	市场化商品房
总层数	17
所在层	16
土地面积(平方米)	8995.5
使用起止日期	2012-07-15起 2062-07-14止
土地性质	出让
土地用途	住宅用地
他项权利信息	无
限制权利信息	无

根据《买卖合同备案证明》(编号:YS00034969)载明:

买受人:耿广枫、苏鑫

证件号:654001198903285324,654001197906151896

出卖人:新疆永和顺房地产开发有限公司

房屋坐落:奎屯市天北新区绿源里24幢1161号

面积:128.34平方米

于2013年11月19日在奎屯市房地产管理事业局完成备案。已备案。

以上《不动产登记信息查询结果证明单》和《买卖合同备案证明》记载的估价对象的使用权人和建筑面积均不一致,根据委托方的确认,本次估价以使用权人为耿广枫、苏鑫、建筑面积为128.88平方米为估价假设条件。

经现场查勘,估价对象所处奎屯市绿源里小区,该小区位于准噶尔路北侧,建设年代:2014年;大宗地四至:北邻农七师党校,南邻准噶尔路,西邻阿勒泰街,东邻青年街。

估价对象所在绿源里小区内绿化一般、有地上停车位,由奎屯市圣特物业服务服务有限公司物业入驻,整体环境卫生状况一般。

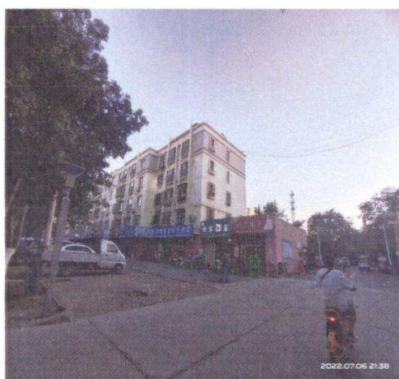
经现场查勘,估价对象所处24幢为一栋地上17层的钢混结构住宅楼,建筑物共两个单元、两梯四户,建筑外立面一层至三层刷咖啡色涂料,四层至十七层刷杏黄色涂料,估价对象位于建筑第一单元第十六层1室,建筑面积为128.88 m²。估价对象入户门为单扇防盗门,因被执行人苏鑫、耿广枫预留的电话号码更换持有人、空号,无法进入估价对象内部进行

地址:中国新疆乌鲁木齐市红光山路绿地中心 电话:0991-8857118 8857190 邮编:830002

查勘，故无法确认估价对象空间布局情况和装饰装修情况。按照委托方要求，本次估价以估价对象室内为简单装修状况进行评估。水、电、暖齐全，能正常使用。

估价对象设备设施：楼栋为高层住宅，有电梯，水、电、暖齐全。

估价对象新旧程度：能正常使用，外观维护状况一般。



估价对象现场照片

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2022年7月6日。

四、价值类型

本次估价的类型是估价对象现状状况下的客观市场价格，即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，不考虑估价对象抵押、查封等其他权利对价格的影响。

五、估价方法

采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法对估价对象价值进行分析和测算，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7月6日的客观市场价格为：

房地产总价：¥544518元

大 写：人民币伍拾肆万肆仟伍佰壹拾捌元整

房地产单价：¥4225 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币肆仟贰佰贰拾伍元整

说明：本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论。

特别提示：1. 本次估价对象为苏鑫、耿广枫名下位于奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 室一套住宅的房地产市场价格，包含土地分摊面积、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. 根据《不动产登记信息查询结果证明单》载明，根据调查，估价对象没有查封、无抵押情况，委托方未书面明确考虑欠费情况，本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠采暖费和物业费等其他他项权利对价值的影响。

3. 本报告应按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4. 本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价依据，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的保证。

5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应的调整后才会使用。

6. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8. 委托人提供的资料中载明估价对象的土地取得日期和土地终止日期等信息，根据现场调查房屋建设年代为 2014 年，本次依据房地一体的原则，房屋为住宅用途，其土地使用性质为住宅用途，则法定最高使用年限为 70 年，到期自动续期；则本次估价结果以房屋建设年代为 2014 年，土地为住宅使用权性质、到期自动续期为前提进行估价。

9. 人民法院未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，但是本地区处置实操均为处置价款扣除，则本次估价假设委托方在处置价款中扣除以上费用合理真实为假设前提，估价评估结果未扣除上述费用。

10. 因被执行人苏鑫、耿广枫预留的联系电话号码更换持有人、空号，无法进入估
地 址：中国新疆乌鲁木齐市红光山路绿地中心 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830002

价对象内部进行查勘，故无法确认估价对象空间布局情况和装饰装修情况。估价人员在估价对象现场张贴了《现场查勘告知书》，至提交涉执房地产处置司法评估报告时，被执行人仍未配合估价人员查勘现场。按照委托方要求，本次估价以估价对象室内为简单装修状况进行评估。

11. 委托人提供的《买卖合同备案证明》中记载面积 128.34 平方米，《不动产登记信息查询结果证明单》中记载面积 128.88 平方米，二者不相一致，因不动产物权的设立、变更、转让、消灭，经依法登记，发生法律效力；故本次估价对象建筑面积评估依据是《不动产登记信息查询结果证明单》中记载面积 128.88 平方米。

12. 委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明单》记载估价对象的使用权人为新疆永和顺房地产开发有限公司，建筑面积为 128.88 平方米；《买卖合同备案证明》记载的估价对象的购买人（使用权人）为耿广枫、苏鑫，建筑面积为 128.34 平方米。以上记载的使用权人和建筑面积均不一致。根据委托方的确认，本次估价以估价对象使用权人为耿广枫、苏鑫，建筑面积为 128.88 平方米为估价假设前提条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

2022 年 7 月 20 日

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

地址：天山区金银路 246 号

法定代表人(院长)：尹军

联系人：娄俊伟

联系电话：0991-8559348

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《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》[(2022)新 0102 执恢 397 号]，本次估价为人民法院确定估价对象(申请执行人张杰与被执行人苏鑫、耿广枫民间借贷纠纷一案中苏鑫、耿广枫位于奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 室一套住宅)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

估价对象为苏鑫、耿广枫名下位于奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 室一套住宅，钢混结构，建筑面积为 128.88 平方米，包含分摊的土地使用权、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

委托方没有提供估价对象土地权属资料，根据《不动产登记信息查询结果证明单》及现场查勘，估价对象所在奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 室所处地段为奎屯市二级住宅用地，大宗地基本情况如下：

四至为：北邻农七师党校，南邻准噶尔路，西邻阿勒泰街，东邻青年节；宗地形状较规则；

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），宗地内开发程度也达到七通一平；

宗地面积：8995.5 平方米；估价对象分摊土地面积：没有资料记载；

估价对象所处 24 幢，土地权利性质：出让，宗地使用年限：2012 年 7 月 15 日起-2062 年 7 月 14 日止，根据《民法典》相关规定，住宅性质用途土地到期后自动续期。

(三) 建筑物基本状况

委托人提供了《买卖合同备案证明》、《不动产登记信息查询结果证明单》（复印件）、《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》[（2022）新 0102 执恢 397 号]（复印件）作为估价依据。

根据《不动产登记信息查询结果证明单》（复印件）载明：

权证号	新（2021）奎屯市不动产权第 0002745 号
不动产单元号	654003001002GB00027F01860121
使用权人	新疆永和顺房地产开发有限公司
权利人证件号	91654003576231629D
登记日期	2021-03-22
坐落	奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 室
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	
房屋户室序号	1
房屋建筑面积（平方米）	128.88
房屋用途	成套住宅
房屋性质	市场化商品房
总层数	17
所在层	16
土地面积（平方米）	8995.5

使用起止日期	2012-07-15 起 2062-07-14 止
土地性质	出让
土地用途	住宅用地
他项权利信息	无
限制权利信息	无

根据《买卖合同备案证明》（编号：YS00034969）载明：

买受人：耿广枫、苏鑫

证件号：654001198903285324, 654001197906151896

出卖人：新疆永和顺房地产开发有限公司

房屋坐落：奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 号

面积：128.34 平方米

于 2013 年 11 月 19 日在奎屯市房地产管理事业局完成备案。已备案。

以上《不动产登记信息查询结果证明单》和《买卖合同备案证明》记载的估价对象的使用权人和建筑面积均不一致，根据委托方的确认，本次估价以使用权人为耿广枫、苏鑫、建筑面积为 128.88 平方米为估价假设条件。

经现场查勘，估价对象所处奎屯市绿源里小区，该小区位于准噶尔路北侧，建设年代：2014 年；大宗地四至：北邻农七师党校，南邻准噶尔路，西邻阿勒泰街，东邻青年街。

估价对象所在绿源里小区内绿化一般、有地上停车位，由奎屯市圣特物业服务有限公司物业入驻，整体环境卫生状况一般。

经现场查勘，估价对象所处 24 幢为一栋地上 17 层的钢混结构住宅楼，建筑物共两个单元、两梯四户，建筑外立面一层至三层刷咖啡色涂料，四层至十七层刷杏黄色涂料，估价对象位于建筑第一单元第十六层 1 室，建筑面积为 128.88 m²。估价对象入户门为单扇防盗门，因被执行人苏鑫、耿广枫预留的联系电话号码更换持有人、空号，无法进入估价对象内部进行查勘，故无法确认估价对象空间布局情况和装饰装修情况。按照委托方要求，本次估价以估价对象室内为简单装修状况进行评估。水、电、暖齐全，无人居住。

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。

2. 收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值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，选用比较法和收益法，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 7 月 6 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥544518 元

大 写：人民币伍拾肆万肆仟伍佰壹拾捌元整

房地产单价：¥4225 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币肆仟贰佰贰拾伍元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法及结果	比较法	收益法
测算结果	总 价（元）	558179	530857
	建筑面积单价（元/m ² ）	4331	4119
估价结果	总 价（元）	544518	
	建筑面积单价（元/m ² ）	4225	
权重说明	本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论		

特别提示：1. 本次估价对象为苏鑫、耿广枫名下位于奎屯市天北新区绿源里 24 幢 1161 室一套住宅的房地产市场价格，包含土地分摊面积、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. 根据《不动产登记信息查询结果证明单》载明，根据调查，估价对象没有查封、无抵押情况，委托方未书面明确考虑欠费情况，本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠采暖费和物业费等其他他项权利对价值的影响。

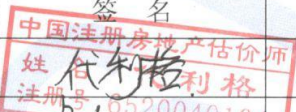
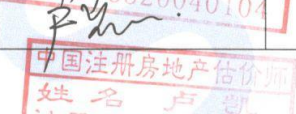
3. 本报告应按照国家法律法规和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

建筑面积评估依据是《不动产登记信息查询结果证明单》中记载面积 128.88 平方米。

12.委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明单》记载估价对象的使用权人为新疆永和顺房地产开发有限公司，建筑面积为 128.88 平方米；《买卖合同备案证明》记载的估价对象的购买人（使用权人）为耿广枫、苏鑫，建筑面积为 128.34 平方米。以上记载的使用权人和建筑面积均不一致。根据委托方的确认，本次估价以估价对象使用权人为耿广枫、苏鑫，建筑面积为 128.88 平方米为估价假设前提条件。

十一、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	签名	日期
代利格	6520040104	 中国注册房地产估价师 姓名 代利格 注册号 6520040104	2022 年 7 月 20 日
卢凯	6520200026	 中国注册房地产估价师 姓名 卢凯 注册号 6520200026	2022 年 7 月 20 日

十二、实地查勘期

2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 7 日

十三、估价作业期

2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 20 日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022 年 7 月 20 日