



# 房地产估价报告

估价项目名称：阜康市城关镇坂干梁村君悦康缘小区住宅用途和商铺

用途房地产市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：周 静（注册号：6520180009）

余清华（注册号：3620050051）

估价报告出具日期：2018年12月17日

估价报告编号：中证（新疆鉴）估字(2018)第0186号

委托函号：（2017）新01执318号

致电 025-52633892 查询本报告真伪！



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【(2017)新01执318号】案件中涉及的卓康市柏峰房地产开发有限公司名下的位于卓康市城关镇坂干梁村君悦康缘小区建筑面积共计27,887.07 m<sup>2</sup>（其中：4号楼一单元总建筑面积为：917.40 m<sup>2</sup>、4号楼二单元总建筑面积为：688.05 m<sup>2</sup>、5号楼一单元总建筑面积为：1,278.81 m<sup>2</sup>、5号楼二单元总建筑面积为：585.40 m<sup>2</sup>、5号楼三单元总建筑面积为：427.33 m<sup>2</sup>、6号楼一单元总建筑面积为：1,960.30 m<sup>2</sup>、6号楼二单元总建筑面积为：380.52 m<sup>2</sup>、7号楼一单元总建筑面积为：720.66 m<sup>2</sup>、7号楼二单元总建筑面积为：1,007.05 m<sup>2</sup>、8号楼一单元总建筑面积为：783.97 m<sup>2</sup>、8号楼二单元总建筑面积为：2,306.08 m<sup>2</sup>、8号楼三单元总建筑面积为：1,856.59 m<sup>2</sup>、12号楼一单元总建筑面积为：2,041.46 m<sup>2</sup>、12号楼二单元总建筑面积为：2,376.79 m<sup>2</sup>、14号楼一单元总建筑面积为：2,153.21 m<sup>2</sup>、14号楼二单元总建筑面积为：2685.13 m<sup>2</sup>、6号商铺总建筑面积为：1687.77 m<sup>2</sup>、7号商铺总建筑面积为：1092.16 m<sup>2</sup>、8号商铺总建筑面积为：2939.39 m<sup>2</sup>，并包含其分摊的国有土地使用权面积）房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年11月20日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用建筑物采用成本法、比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为：

### 住宅楼综合表格

4号楼房源表					
一单元					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)



一层	101 ✓	三室两厅	113.93	2149	244,824
二层	201 ✓	三室两厅	113.93	2149	244,824
	202 ✓	三室两厅	115.42	2149	248,026
三层	301 ✓	三室两厅	113.93	2172	247,401
四层	401 ✓	三室两厅	113.93	2172	247,401
	402 ✓	三室两厅	115.42	2172	250,637
五层	502 ✓	三室两厅	115.42	2194	253,248
六层	602 ✓	三室两厅	115.42	2194	253,248
合计			917.4		1,989,609

二单元

楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
一层	102 ✓	三室两厅	113.93	2149	244,824
二层	201 ✓	三室两厅	115.42	2149	248,026
	202 ✓	三室两厅	113.93	2149	244,824
三层	301 ✓	三室两厅	115.42	2172	250,637
四层	402 ✓	三室两厅	113.93	2172	247,401
五层	501 ✓	三室两厅	115.42	2194	253,248
合计			688.05		1,488,960

5号楼房源表

一单元

楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
三层	302 ✓	三室两厅	115.43	2172	250,659
四层	401 ✓	三室两厅	117.7	2172	255,588
	402 ✓	三室两厅	115.43	2172	250,659
五层	502 ✓	三室两厅	115.43	2194	253,270
六层	601 ✓	三室两厅	117.7	2194	258,250
	602 ✓	三室两厅	115.43	2194	253,270
七层	701 ✓	三室两厅	117.7	2217	260,913
	702 ✓	三室两厅	115.43	2217	255,881
八层	801 ✓	三室两厅	117.7	2217	260,913
	802 ✓	三室两厅	115.43	2217	255,881
九层	902 ✓	三室两厅	115.43	2239	258,492
合计			1278.81		2,813,773

二单元

楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
三层	302 ✓	两室两厅	78.46	2172	170,377



四层	401 ✓	三室两厅	106.11	2172	230,420
	402 ✓	两室两厅	78.46	2172	170,377
五层	501 ✓	三室两厅	106.11	2194	232,820
	503 ✓	三室两厅	108.13	2194	237,252
七层	703 ✓	三室两厅	108.13	2217	239,698
合计			585.4		1,280,946
<b>三单元</b>					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
四层	403 ✓	三室两厅	106.4	2172	231,050
六层	603 ✓	三室两厅	106.4	2194	233,456
七层	703 ✓	三室两厅	106.4	2217	235,863
九层	901 ✓	三室两厅	108.13	2239	242,144
合计			427.33		942,514

6号楼房源表

<b>一单元</b>					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
三层	301 ✓	三室两厅	105.19	2172	228,422
	302 ✓	两室两厅	85.45	2172	185,556
	303 ✓	三室两厅	104.43	2172	226,772
四层	401 ✓	三室两厅	105.19	2172	228,422
	402 ✓	三室两厅	85.45	2172	185,556
	403 ✓	两室两厅	104.43	2172	226,772
五层	502 ✓	两室两厅	85.45	2194	187,489
	○ 503	三室两厅	104.43	2194	229,134
六层	601 ✓	三室两厅	105.19	2194	230,802
	602 ✓	两室两厅	85.45	2194	187,489
	603 ✓	三室两厅	104.43	2194	229,134
七层	701 ✓	三室两厅	105.19	2217	233,181
	702 ✓	两室两厅	85.45	2217	189,422
	703 ✓	三室两厅	104.43	2217	231,496
八层	○ 801	三室两厅	105.19	2217	233,181
	803 ✓	三室两厅	104.43	2217	231,496
九层	902 ✓	两室两厅	85.45	2239	191,355
	903 ✓	三室两厅	104.43	2239	233,858
十层	1001 ✓	三室两厅	105.19	2239	235,560
	○ 1002	两室两厅	85.45	2239	191,355



合计		1960.3		4,316,454	
二单元					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
三层	301 ✓	三室两厅	104.43	2172	226,772
	302 ✓	两室两厅	85.45	2172	185,556
	303 ✓	三室两厅	105.19	2172	228,422
四层	402 ✓	两室两厅	85.45	2172	185,556
合计		380.52		826,307	

7号楼房源表

一单元					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
四层	○ 403	三室两厅	120.11	2172	260,821
五层	503 ✓	三室两厅	120.11	2194	263,538
六层	603 ✓	三室两厅	120.11	2194	263,538
八层	803 ✓	三室两厅	120.11	2217	266,255
九层	○ 903	三室两厅	120.11	2239	268,972
十层	1003 ✓	三室两厅	120.11	2239	268,972
合计			720.66		1,592,096

二单元

楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
三层	302 ✓	两室两厅	83.14	2172	180,540
四层	401 ✓	三室两厅	120.11	2172	260,821
五层	501 ✓	三室两厅	120.11	2194	263,538
六层	601 ✓	三室两厅	120.11	2194	263,538
七层	701 ✓	三室两厅	120.11	2217	266,255
八层	801 ✓	三室两厅	120.11	2217	266,255
九层	○ 901	三室两厅	120.11	2239	268,972
十层	1001 ✓	三室两厅	120.11	2239	268,972
	1002 ✓	两室两厅	83.14	2239	186,182
合计			1007.05		2,225,074

8号楼房源表

一单元					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
三层	○ 302	两室两厅	82.62	2172	179,411
四层	402 ✓	两室两厅	82.62	2172	179,411
	403 ✓	三室两厅	123.41	2172	267,987



六层	603 ✓	三室两厅	123.41	2194	270,779
七层	○ 701	三室两厅	124.25	2194	272,622
十层	1001 ✓	三室两厅	124.25	2239	278,243
	1003 ✓	三室两厅	123.41	2239	276,362
合计			783.97		1,724,815
<b>二单元</b>					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
三层	○ 302	两室两厅	82.62	2172	179,411
四层	401 ✓	三室两厅	123.41	2172	267,987
	402 ✓	两室两厅	82.62	2172	179,411
	403 ✓	三室两厅	123.41	2172	267,987
五层	○ 501	三室两厅	123.41	2194	270,779
	○ 503	三室两厅	123.41	2194	270,779
六层	○ 601	三室两厅	123.41	2194	270,779
	602 ✓	两室两厅	82.62	2194	181,280
	603 ✓	三室两厅	123.41	2194	270,779
七层	701 ✓	三室两厅	123.41	2217	273,570
	702 ✓	两室两厅	82.62	2217	183,149
	703 ✓	三室两厅	123.41	2217	273,570
八层	801 ✓	三室两厅	123.41	2217	273,570
	803 ✓	三室两厅	123.41	2217	273,570
九层	901 ✓	三室两厅	123.41	2239	276,362
	902 ✓	两室两厅	82.62	2239	185,018
	903 ✓	三室两厅	123.41	2239	276,362
十层	○ 1002	两室两厅	82.62	2239	185,018
	1003 ✓	三室两厅	123.41	2239	276,362
十一层	1102 ✓	两室两厅	82.62	2262	186,886
	1103 ✓	三室两厅	123.41	2262	279,153
合计			2306.08		5,101,782
<b>三单元</b>					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
三层	○ 301	三室两厅	123.41	2172	267,987
	○ 302	两室两厅	82.62	2172	179,411
四层	401 ✓	三室两厅	123.41	2172	267,987
	403 ✓	二室两厅	124.25	2172	269,811
五层	○ 501	三室两厅	123.41	2194	270,779



	502 ✓	两室两厅	82.62	2194	181,280
六层	○ 601	三室两厅	123.41	2194	270,779
七层	○ 701	三室两厅	123.41	2217	273,570
	702 ✓	两室两厅	82.62	2217	183,149
八层	○ 801	三室两厅	123.41	2217	273,570
	802 ✓	两室两厅	82.62	2217	183,149
九层	903 ✓	三室两厅	124.25	2239	278,243
十层	1002 ✓	两室两厅	82.62	2239	185,018
	1003 ✓	三室两厅	124.25	2239	278,243
十一层	1101 ✓	三室两厅	123.41	2262	279,153
	○ 1102	两室两厅	82.62	2262	186,886
	1103 ✓	三室两厅	124.25	2262	281,054
合计			1856.59		4,110,069

12号楼房源表

一单元					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
一层	101 ✓	三室两厅	106.31	2149	228,450
	102 ✓	两室两厅	85.29	2149	183,280
	103 ✓	三室两厅	105.54	2149	226,795
二层	202 ✓	两室两厅	85.29	2149	183,280
	203 ✓	三室两厅	105.54	2149	226,795
三层	302 ✓	两室两厅	85.29	2172	185,209
四层	402 ✓	两室两厅	85.29	2172	185,209
五层	502 ✓	两室两厅	85.29	2194	187,138
六层	○ 601	三室两厅	106.31	2194	233,259
	602 ✓	两室两厅	85.29	2194	187,138
七层	702 ✓	两室两厅	85.29	2217	189,067
八层	803 ✓	三室两厅	105.54	2217	233,957
九层	901 ✓	三室两厅	106.31	2239	238,068
	902 ✓	两室两厅	85.29	2239	190,997
	903 ✓	三室两厅	105.54	2239	236,344
十层	1002 ✓	两室两厅	85.29	2239	190,997
十一层	1102 ✓	两室两厅	85.29	2262	192,926
十二层	1202 ✓	两室两厅	85.29	2262	192,926
十三层	1302 ✓	两室两厅	85.29	2285	194,855
十四层	1402 ✓	两室两厅	85.29	2285	194,855



十五层	1501 ✓	三室两厅	106.31	2307	245,283
	1502 ✓	两室两厅	85.29	2307	196,784
合计			2041.46		4,523,612
二单元					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
一层	101 ✓	三室两厅	105.54	2149	226,795
	102 ✓	两室两厅	85.29	2149	183,280
二层	201 ✓	三室两厅	105.54	2149	226,795
	○ 202	两室两厅	85.29	2149	183,280
三层	301 ✓	三室两厅	105.54	2172	229,182
四层	401 ✓	三室两厅	105.54	2172	229,182
	○ 402	两室两厅	85.29	2172	185,209
五层	502 ✓	两室两厅	85.29	2194	187,138
六层	○ 601	三室两厅	105.54	2194	231,570
	602 ✓	两室两厅	85.29	2194	187,138
七层	701 ✓	三室两厅	105.54	2217	233,957
	702 ✓	两室两厅	85.29	2217	189,067
八层	○ 801	三室两厅	105.54	2217	233,957
	802 ✓	两室两厅	85.29	2217	189,067
	803 ✓	三室两厅	106.31	2217	235,664
九层	901 ✓	三室两厅	105.54	2239	236,344
	902 ✓	两室两厅	85.29	2239	190,997
	903 ✓	三室两厅	106.31	2239	238,068
十层	1002 ✓	两室两厅	85.29	2239	190,997
十一层	1102 ✓	两室两厅	85.29	2262	192,926
十二层	1202 ✓	两室两厅	85.29	2262	192,926
十三层	1302 ✓	两室两厅	85.29	2285	194,855
是四层	○ 1401	三室两厅	105.54	2285	241,119
十五层	1501 ✓	三室两厅	105.54	2285	241,119
	1502 ✓	两室两厅	85.29	2285	194,855
合计			2376.79		5,265,487

14号楼房源表

一单元					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
一层	102 ✓	两室两厅	85.65	2149	184,053
二层	202 ✓	两室两厅	85.65	2149	184,053



四层	401 ✓	三室两厅	106.75	2172	231,810
	403 ✓	三室两厅	105.98	2172	230,138
六层	602 ✓	两室两厅	85.65	2194	187,928
七层	701 ✓	三室两厅	106.75	2217	236,639
	702 ✓	两室两厅	85.65	2217	189,865
八层	802	两室两厅	85.65	2217	189,865
	803 ✓	三室两厅	105.98	2217	234,932
九层	902 ✓	两室两厅	85.65	2239	191,803
十层	1002 ✓	两室两厅	85.65	2239	191,803
	1003 ✓	三室两厅	105.98	2239	237,329
十一层	1101	三室两厅	106.75	2262	241,469
	1102	两室两厅	85.65	2262	193,740
	1103 ✓	三室两厅	105.98	2262	239,727
十二层	1201 ✓	三室两厅	106.75	2262	241,469
	1203 ✓	三室两厅	105.98	2262	239,727
十三层	1301 ✓	三室两厅	106.75	2285	243,883
	1303	三室两厅	105.98	2285	242,124
十四层	1403 ✓	三室两厅	105.98	2285	242,124
十五层	1501 ✓	三室两厅	106.75	2307	246,298
	1502 ✓	两室两厅	85.65	2307	197,615
合计			2153.21		4,818,395
二单元					
楼层	房号	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
一层	101 ✓	三室两厅	105.98	2149	227,740
	102 ✓	两室两厅	85.65	2149	184,053
	103 ✓	三室两厅	106.75	2149	229,395
二层	201 ✓	三室两厅	105.98	2149	227,740
	202 ✓	两室两厅	85.65	2149	184,053
三层	301 ✓	三室两厅	105.98	2172	230,138
	302 ✓	两室两厅	85.65	2172	185,991
四层	401 ✓	三室两厅	105.98	2172	230,138
	402 ✓	两室两厅	85.65	2172	185,991
六层	601 ✓	三室两厅	105.98	2194	232,535
	602 ✓	两室两厅	85.65	2194	187,928
	603 ✓	三室两厅	106.75	2194	234,224
七层	702 ✓	两室两厅	85.65	2217	189,865



八层	801 ✓	三室两厅	105.98	2217	234,932
	802 ✓	两室两厅	85.65	2217	189,865
九层	901 ✓	三室两厅	105.98	2217	234,932
	902 ✓	两室两厅	85.65	2217	189,865
十层	1001 ✓	三室两厅	105.98	2239	237,329
	1002 ✓	两室两厅	85.65	2239	191,803
十一层	1101 ✓	三室两厅	105.98	2262	239,727
	1102 ✓	两室两厅	85.65	2262	193,740
	1103	三室两厅	106.75	2262	241,469
十二层	1201 ✓	三室两厅	105.98	2262	239,727
	1202 ✓	两室两厅	85.65	2262	193,740
十三层	1302 ✓	两室两厅	85.65	2285	195,678
十四层	1401 ✓	三室两厅	105.98	2172	230,138
	1402 ✓	两室两厅	85.65	2285	195,678
十五层	1502 ✓	两室两厅	85.65	2307	197,615
合计			2685.13		5,936,031
住宅部分总合计			22168.75		48,955,924

商铺综合表格

6号商铺

楼层	铺号	面积	评估单价	评估总额
1	1号 ✓	140.89	7,935	1,117,899
1	2号	122.38	7,935	971,030
1	3号	174.48	7,935	1,384,420
1	4号	146.2	7,935	1,160,031
1	5号 ✓	150.66	7,935	1,195,419
2	10号 ✓	159.95	3,967	634,566
2	11号	171.38	3,967	679,912
2	12号	134.96	3,967	535,423
2	7号 ✓	155.53	3,967	617,030
2	8号 ✓	137.3	3,967	544,707
2	9号 ✓	194.04	3,967	769,810
总计		1687.77		9,610,248

7号商铺

楼层	铺号	面积	评估单价	评估总额
1	1号 ✓	138.83	7,935	1,101,554
1	2号	122.63	7,935	973,014
1	3号 ✓	115.18	7,935	913,901
1	4号 ✓	141.51	7,935	1,122,818
2	10号 ✓	128.31	3,967	509,041



2	11号✓	155.8	3,967	618,101
2	8号✓	152.86	3,967	606,438
2	9号✓	137.04	3,967	543,675
合计		1092.16		6,388,543

8号商铺

楼层	铺号	面积	评估单价	评估总额
1	10号✓	34.45	7,935	273,345
1	11号✓	66.27	7,935	525,823
1	12号✓	88.08	7,935	698,875
1	13号✓	128.22	7,935	1,017,368
1	1号✓	74.87	7,935	594,060
1	2号✓	34.45	7,935	273,345
1	3号	37.01	7,935	293,658
1	4号	71.84	7,935	570,018
1	5号	71.84	7,935	570,018
1	6号	34.45	7,935	273,345
1	7号	37.18	7,935	295,007
1	8号	71.84	7,935	570,018
1	9号	71.84	7,935	570,018
2	14号✓	216.63	3,967	859,431
2	15号✓	213.82	3,967	848,283
2	16号✓	304.63	3,967	1,208,551
2	17号✓	292.5	3,967	1,160,428
2	18号✓	304.46	3,967	1,207,877
2	19号✓	292.79	3,967	1,161,578
2	20号✓	211.66	3,967	839,713
2	21号✓	280.56	3,967	1,113,059
合计		2939.39		14,923,817
商业部分总合计		5719.32		30,922,607

评估总价：人民币 7987.85 万元（取整至佰位）

大写金额：人民币柒仟玖佰捌拾柒万捌仟伍佰元整（取整至佰位）

提别提示：1、本估价报告自 2018 年 12 月 17 日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司  
法定代表人：王军

二〇一八年十二月十七日





## 十一、注册房地产估价师

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周 静	6520180009		2018年12月17日
余清华	3620050051		2018年12月17日

## 十二、实地查勘期

估价师于2018年11月20日对估价对象进行查勘,并于当日完成查勘工作。

## 十三、估价作业日期

2018年11月20日至2018年12月17日止。

中证房地产评估造价集团有限公司  
二〇一八年十二月十七日

