
房地产估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市米东区古牧地路（变电所）以北，府前路（一环路）以南，龙河中路以西，华都景盛苑以东稻香丽舍（米东区园艺村富民安居工程）三标段 1、2、3、5、6 号楼房地产市场价格价值评估

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：2019 年 03 月 11 日

估价报告编号：中证（新疆鉴）估字(2019)第 0007 号

委托函号：（2017）新 01 执第 410 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执第410号】案件中涉及的名下的位于乌鲁木齐市米东区古牧地路(变电所)以北，府前路(一环路)以南，龙河中路以西，华都景盛苑以东稻香丽舍(米东区园艺村富民安居工程)三标段1、2、3、5、6号楼(建筑面积为16,523.09 m²；其中：1#楼设计住宅楼，规划建筑面积为9881.89 m²，已建成面积为4351.89 m²；2#楼设计住宅楼，规划建筑面积为2421.12 m²，已建成面积为2149.54 m²；3#楼设计住宅楼，规划建筑面积为4791.84 m²，已建成面积为4258.48 m²；5#楼设计住宅楼，规划建筑面积为10645.65 m²，已建成面积为3427.27 m²；6#楼设计住宅楼，规划建筑面积为5646.59 m²，已建成面积为2335.91 m²；及其对应分摊国有土地使用权面积)房地产市场价格进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案建筑物的市场价值，价值时点为2018年12月24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，运用假设开发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未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评 估 总 价：4115.90 万元（取整至佰位）

大 写 金 额：人民币肆仟壹佰壹拾伍万玖仟元整

项目名称	楼层	用途	结构	已建成面积(平方米)	评估总额(元)
1#	-1	地下室	钢筋混凝土	532.66	41,159,017
	1、2、3-7	住宅区	钢筋混凝土	3,664.98	
	1、3	商业区	钢筋混凝土	154.25	
2#	-1	地下室	钢筋混凝土	262.27	
	1	住宅区	钢筋混凝土	1,887.27	
3#	-1	地下室	钢筋混凝土	544.12	
	1	住宅区	钢筋混凝土	3,713.76	
5#	-1	地下室	钢筋混凝土	1,123.33	
	1	商业区	钢筋混凝土	1,193.42	



中证房地产评估造价集团有限公司

	3	住宅区	钢筋混凝土	1,110.52	
6#	-1-2	地下室	钢筋混凝土	1,106.25	
	1-2	商业区	钢筋混凝土	1,229.66	
总计				16,523.09	41,159,017

提别提示：1、本估价报告自 2019 年 03 月 11 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

二零一九年三月十一日





目前工程进度未达到规划要求和交付使用条件，无法出租取得收益，且本次评估不包含土地使用权价值，建筑物价值难以剥离，故不适合采用比较法、收益法进行评估；

2、理论上适用但客观条件不具备的估价方法：估价对象为在建工程，为一整幢建筑物的一部分，其土地成本不易分摊，因此不适合使用成本法进行评估；

3、适用的估价方法：估价对象为在建工程，鉴于估价对象项目建成后主要用于销售，其区域内市场交易比较频繁，建成后的收益容易取得，续建建设成本亦能够客观取得，因此可以采用假设开发法进行评估。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似建筑物进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用假设开发法进行评估。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。技术路线如下：

在建工程价值=续建完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-投资利息-销售税费-续建投资利润-买方购买在建工程应负担的税费

十、估价结果

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，运用假设开发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未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：评估总价：4115.90万元（取整至佰位）

大写金额：人民币肆仟壹佰壹拾伍万玖仟元整

项目名称	楼层	用途	结构	已建成面积（平方米）	评估总额（元）
1#	-1	地下室	钢筋混凝土	532.66	41,159,017
	1、2、3-7	住宅区	钢筋混凝土	3,664.98	



	1、3	商业区	钢筋混凝土	154.25	
2#	-1	地下室	钢筋混凝土	262.27	
	1	住宅区	钢筋混凝土	1,887.27	
3#	-1	地下室	钢筋混凝土	544.72	
	1	住宅区	钢筋混凝土	3,713.76	
5#	-1	地下室	钢筋混凝土	1,123.33	
	1	商业区	钢筋混凝土	1,193.42	
	3	住宅区	钢筋混凝土	1,110.52	
6#	-1-2	地下室	钢筋混凝土	1,106.25	
	1-2	商业区	钢筋混凝土	1,229.66	
总计				16,523.09	41,159,017

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		2019年1月7日
余清华	3620050051		2017年1月7日

十二、实地查勘期

估价师于2018年12月24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12月24日至2019年03月11日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二零一九年三月十一日

