



## 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司名下、位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 486 号紫荆公馆的 58 套住宅的  
房地产市场价值

估 价 委 托 人：乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室

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：王蔚鸿 注册号：6620020007

吐 雅 注册号：6519980023

估价报告出具日期：2017 年 8 月 8 日

估价报告编号：中鼎盛业房估字[2017]第 015 号



#### 四、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，即专业估价人员接受委托，核实估价对象在价值时点的客观市场价格或价值。

#### 五、估价方法

采用比较法、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、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2017年7月26日的客观市场价格为：

房地总价：¥40164901元

大写：人民币肆仟零壹拾陆万肆仟玖佰零壹元整。

房地产平均单价：¥4778元/每平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币肆仟柒佰柒拾捌元整

（详见下表）

估价结果一览表

序号	栋号	房号	结构	用途	户型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	7	1单元201	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.13	4381	618291
2	7	1单元203	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.29	4381	618991
3	7	1单元401	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.13	4441	626758
4	7	1单元403	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.29	4441	627469
5	7	1单元501	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	142.44	4471	636849
6	7	1单元601	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	142.44	4501	641122
7	7	1单元603	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	142.46	4501	641212
8	7	1单元701	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	142.44	4531	645396
9	7	1单元801	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	142.44	4571	651093
10	7	1单元803	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	142.46	4571	651185
11	7	1单元901	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	142.44	4611	656791
12	7	1单元903	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	142.46	4611	656883
13	7	1单元1003	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	142.46	4651	662581



14	7	1单元 1101	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4691	668186
15	7	1单元 1201	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4731	673884
16	7	1单元 1301	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4771	679581
17	7	1单元 1401	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4811	685279
18	7	1单元 1403	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.46	4811	685375
19	7	1单元 1501	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4851	690976
20	7	1单元 1602	钢筋混 凝土结 构	住宅	二室二厅	96.5	4891	471982
21	7	1单元 1701	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室二厅	142.44	4911	699523
22	7	1单元 1801	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4931	702372
23	7	1单元 1803	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.46	4931	702170
24	7	1单元 1901	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4941	703796
25	7	1单元 2001	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4951	705220
26	7	1单元 2101	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4961	706615
27	7	1单元 2103	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.46	4961	706741
28	7	1单元 2201	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4971	708069
29	7	1单元 2301	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	142.44	4981	709494
30	7	1单元 2401	钢筋混 凝土结 构	住宅	五室二厅	189.96	4991	918090
31	7	1单元 2403	钢筋混 凝土结 构	住宅	五室二厅	189.98	4991	948190
32	7	2单元 1704	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室二厅	141.92	4846	687744
33	7	2单元 1801	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.2	4876	688491
34	7	2单元 1804	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.92	4876	692002
35	7	2单元 1901	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.2	4906	692727
36	7	2单元 1904	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.92	4906	696260
37	7	2单元 2001	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.2	4936	696963
38	7	2单元 2004	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.92	4936	700517
39	7	2单元 2101	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.2	4966	701199
40	7	2单元 2104	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.92	4966	704775
41	7	2单元 2201	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.2	4976	702611
42	7	2单元 2204	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.94	4976	706293
43	7	2单元 2304	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	141.92	4986	707613
44	7	2单元 2401	钢筋混 凝土结 构	住宅	五室二厅	208.78	4996	1043065
45	7	2单元 2404	钢筋混 凝土结 构	住宅	五室二厅	209.91	4996	1048710
46	7	3单元 201	钢筋混 凝土结 构	住宅	三室两厅	126.18	4371	551533



			上结构						
47	7	3单元703	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.72	4171	633630	
48	7	3单元803	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.72	4501	637882	
49	7	3单元903	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.72	4531	642133	
50	7	3单元1003	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.72	4561	646385	
51	7	3单元1103	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.72	4591	650637	
52	7	3单元1503	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.72	4711	667643	
53	7	3单元1603	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.72	4741	671895	
54	7	3单元1703	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.72	4771	676146	
55	7	3单元2003	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.72	4861	688901	
56	7	3单元2103	钢筋混凝土结构	住宅	三室两厅	141.72	4881	691735	
57	7	3单元2402	钢筋混凝土结构	住宅	两室两厅	96.5	4931	475842	
58	7	3单元2403	钢筋混凝土结构	住宅	五室两厅	188.82	4931	931071	
58	合计						8406.83	4777.6511	40164901

**特别提示：**1、本次估价结果列示的房地产平均单价是根据房地产总价除以总建筑面积得出的计算结果，保留了四位小数，仅供了解估价对象总体单价水平；如果验算，需要按照 4777.6511 元/每平方米进行计算。

2、本次估价对象为新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司名下、位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 486 号紫荆公馆小区 7 号楼 58 套住宅房地产，包含房屋及其应分摊土地使用权价值。

3、本次估价对象分摊的土地使用权的价格内涵条件：在公开市场条件、未设定他项权利状况下，土地用途为住宅用地，出让土地使用年期为 45 年，开发程度为宗地外围“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）及宗地内“场地平整”，价值时点 2017 年 7 月 26 日。

4、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

5、估价对象尚未登记，没有每户住宅的权属证书，也没有提供竣工验收的相关资料，权属状况存在瑕疵，会影响拍卖后的权属转移登记。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。



4、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

5、估价对象尚未登记，没有每户住宅的权属证书，也没有提供竣工验收的相关资料，权属状况存在瑕疵，会影响拍卖后的权属转移登记。

### 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	姓名	签名	签名日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿		2017年8月8日
吐雅	6519980023	吐雅		2017年8月8日

### 十二、实地查勘期

2017年7月26日至2017年7月27日

### 十三、估价作业期

2017年7月26日至2017年8月8日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一七年八月八日

