



致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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0103执2705号】案件中涉及的刘琳名下的位于乌市天山区团结路9号（建筑面积71.00平方米，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）住宅用途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2017年12月22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未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评 估 总 价：人民币 40.78 万元

评 估 单 价：人民币 5743 元/平方米

大 写 金 额：人民币肆拾万柒仟捌佰元整

提别提示：1、本估价报告自2018年1月8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、经实地勘察，估价对象现作商业用房使用，本次评估依据《房屋所有权证》登记用途确定。
- 4、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

二〇一八年一月八日



2.1.1 建筑物实物状况描述与分析

◆建筑结构：砖混；

◆建成年份：建成于 1979 年，现场观察约为六成新；

◆建筑面积：71.00 m²；

◆室内净高：约 2.8 米；

◆外观形象：估价对象为多层住宅楼，整体建筑式样一般，外观形象一般；

◆装修：整幢建筑外墙为涂料，安装卷帘防盗门，一梯三户，目前所在建筑维护情况较好。

走廊及楼梯间：地面为水泥地坪，墙面及天棚为涂料粉刷；

估价对象室内装修状况如下：

西侧房屋大厅：天棚为乳胶漆，墙面为墙纸，地面铺设地砖；

西侧房屋卧室：天棚为乳胶漆，墙面为墙纸，地面铺设地砖；

西侧房屋厨房：天棚为乳胶漆，墙面为瓷砖铺设至顶，其中一面墙面为乳胶漆，地面铺设地砖；

西侧房屋洗手间：内设门为玻璃门，地面为地砖，墙面铺设瓷砖至顶，天棚为乳胶漆；

东侧房屋：天棚为涂料粉刷，墙面为涂料粉刷且贴有画报，地面铺设地砖；

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

◆设施设备：整幢建筑设有消防设施，宽带网络、通信线路、水、电、气等设施均已接通并可正常使用。

◆空间布局及建筑功能：估价对象为平面布局，东侧为单间房屋分布，作商业使用；西侧为整间房屋，作商业使用，空间布局及建筑功能状况较优。

◆维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；门窗开关灵活、完好无损，内外墙粉刷完整，基本无空鼓、脱落；水、电、气配套设施较齐全；



◆物业管理：有物业管理公司进行管理，物业管理水平一般。

2.2 土地使用权实物状况

◆土地面积：46.21 平方米。

◆四至：估价对象所在位置东至住宅区、西临新华南路、南临团结路、北至住宅区。

◆形状：估价对象所在项目的土地形状较规则。

◆地形：平坦。

◆地势：与相邻土地高低一致。

◆土壤：估价对象所在区域土壤无污染，适合人类居住。

◆地质、地基：估价对象地基较好，承载力较好。无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理。

◆基础设施完备程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖），宗地红线内达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）。

◆土地平整程度：场地平整，程度较优。

（三）估价对象区位状况

1、区域概况

乌鲁木齐，通称“乌市”，旧称迪化，是新疆维吾尔自治区首府，全疆政治、经济、文化、科教和交通中心。市域面积为 14216.3 平方公里，辖 7 区、1 县，2016 年末常住人口为 351 万。乌鲁木齐地处中国西北，新疆中部，天山北麓，亚欧大陆腹地，毗邻中亚各国，有“亚心之都”的称呼，自古以来是沟通东西商贸的重要枢纽。如今是世界上最内陆、距离海洋和海岸线最远的大型城市。乌鲁木齐最初因清朝在新疆驻军而发展起来的一座城市，1763 年清乾隆扩建建筑城，改称迪化。1884 年迪化为新疆省省会，从此成为全疆的政治中心。1954 年迪化改称“乌鲁木齐”，蒙古语里意为“优美的牧场”。乌鲁木齐是中国国家园林城市、全国双拥模范城市、中国优秀旅游城市、全国民族团结进步模范城市、全国文明城市，2016 乌鲁木齐在 CCTV“中国经济生活大调查”2015 年度十大最具幸福感省会城市中名列第七。



天山区，隶属于新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市，是乌鲁木齐市的政治、经济、文化、金融中心，驻有自治区、乌鲁木齐市党、政、军和新疆生产建设兵团的首脑机关。辖区总面积 216 平方公里，区内居住有汉、维吾尔、回、哈萨克等 44 个民族，常住人口 471432 人（2010 年），下辖 7 个片区管委会、11 个街道、178 个社区、1 个村和 1 个牧场。

天山区位于乌鲁木齐市东南部，被誉为“耕凿弦涌之乡、歌舞游冶之地”，东起东山公墓山脊与水磨沟区、达坂城区相邻，西界河滩路和平渠与沙依巴克区相望，南界托里乡与乌鲁木齐县毗邻，北起红山路与河滩北路交汇处与水磨沟区相接。天山区属中温带半干旱大陆性气候。

2、位置状况

◆坐落：天山区团结路；

◆方位：估价对象位于团结路北侧；

◆距离：估价对象距新疆国际大巴扎约 510m，距乌鲁木齐站约 6.7km，所处位置一般；

◆朝向：估价对象南北朝向；

◆楼层：据现场查勘，估价对象所在建筑主体为地上 5 层砖混结构楼房，估价对象位于地上第 1 层；

3、居住聚集程度

估价对象位于天山区，该区域有团结花园、华侨小区、新疆二建家属院等，居住聚集程度较高。

4、交通状况

◆道路状况：估价对象所在区域内以主干道为主，次干道为辅，主要道路有团结路、新华南路等，保养较好，道路状况较优；

◆出入可利用交通工具：附近有 911 路、7 路、10 路、16 路、21 路、35 路、51 路、63 路、68 路、311 路、528A 路、910 路、911 路、923 路等多条公交线路并设有公交站台；

◆交通管制情况：估价对象所在区域无交通管制；

◆停车方便程度：估价对象所在区域有地上停车位，停车方便程度一



般。

5、环境状况

◆自然环境：估价对象所在区域内无厂矿废气排放，估价对象周边基本无交通及商业噪音污染，周边无高压输电线路、无线电发射塔等，无大型垃圾站及公共厕所，区域自然环境较优；

◆人文环境：估价对象位于天山区，区域周边有新疆广播电视大学、乌鲁木齐市第三十八中学、乌鲁木齐市高级中学、新疆实验中学、乌鲁木齐市第十中学、乌鲁木齐市第十九小学、乌鲁木齐市第八十二中学等，人文环境较好；

◆景观：估价对象附近有延安公园、南公园等，估价对象小区绿化一般。

6、外部配套设施状况

6.1 基础设施

估价对象外部基础设施达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、供暖）。

6.2 公共服务设施

估价对象周边有新疆广播电视大学、乌鲁木齐市第三十八中学、乌鲁木齐市高级中学、新疆实验中学、乌鲁木齐市第十中学、乌鲁木齐市第十九小学、乌鲁木齐市第八十二中学等公共服务设施，配套较齐全。

五、 价值时点

2017年12月22日，本次评估价值时点为估价人员实地查勘时间：2017年12月22日。

六、 价值类型

（一）价值类型：根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本评估报告中的房地产价值是指，在价值时

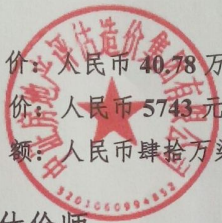


比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

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，运用比较法、收益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：人民币 40.78 万元
 评估单价：人民币 5743 元/平方米
 大写金额：人民币肆拾万柒仟捌佰元整



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
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018 年 1 月 8 日
刘建新	6520120014	中国注册房地产估价师 姓名 刘建新 注册号 6520120014	2018 年 1 月 8 日

十二、 实地查勘期

估价师于 2017 年 12 月 22 日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。