



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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【(2016)新0104执3168号】案件中涉及的何涛名下的位于水磨沟区昆仑东街北四巷70号景和苑小区1栋9层1单元901（建筑面积115.1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2018年1月9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、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 97.75 万元

评 估 单 价：人民币 8493 元/平方米

大 写 金 额：人民币玖拾柒万柒仟伍佰元

提示：1、本估价报告自2018年1月29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：

二〇一八年一月二十九日



本次评估的是水磨沟区昆仑东街北四巷 70 号景和苑小区 1 栋 9 层 1 单元 901 住宅房地产，建筑面积 115.1 平方米及所分摊的国有出让土地使用权面积。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 房地产权属状况描述与分析

根据委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件摘录如下：

自然状况	坐落	水磨沟区昆仑东街北四巷 70 号景和苑小区 1 栋 9 层 1 单元 901					
	宗地代码	/		不动产单元号	/		
	土地用途	权利类型		权利性质	使用权期限		
	城镇单一住宅用地	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		出让	/		
	房屋性质	房屋结构	规划用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代
	集资建房	钢筋混凝土结构	住宅	9/11	115.1	/	2010
权利状况	权利人	证件号	证书/证明号	共有比例	来源	登记时间	首次取得时间
	何涛	650104197907110018	乌房权证水字第 2015431986 号	/	集资	2015-11-03	/

1.2 他项权利状况

根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》，估价对象无抵押、无预告

1.3 租赁或占用情况

根据估价人员调查，在价值时点估价对象目前未出租，但有占用情况。

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象占用状况对其价值的影响。

1.4 限制状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

2、估价对象实物状况



2、位置状况

- ◆坐落：水磨沟昆仑路东街北四巷 70 号；
- ◆方位：华凌玉器城东北面；
- ◆距离：估价对象距乌鲁木齐市政府 2.5km，距南湖家乐福约 3.2km，所处位置较优；

◆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 11 层小高层钢混结构楼房，估价对象位于地上第 9 层；

3、居住聚集程度

估价对象位于水磨沟区，该区域有绿城玉园、恒晟花园、印象南湖、新疆煤建家属院。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，主要道路有昆仑路、帕米尔街，保养较好，道路状况较优；

◆出入可利用交通工具：附近有 105 路、914 路公交车并设有公交站台；

◆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、地下停车位，停车方便程度较优。

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：估价对象位于水磨沟区，区域周边有乌鲁木齐第九十一中学，南湖实验中学，人文环境一般；

◆景观：估价对象附近有南湖市民广场等，估价对象景观较优。

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、通气）。



中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017	 朱丽燕	2018.1.29
刘建新	6520120014	 刘建新	2018.1.29

十二、实地查勘期

估价师于2018年1月9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1月9日至2018年1月29日止。

中证房地产评估造价集团有限公司
二〇一八年一月二十九日

