



致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

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【（2018）新0105执783号】案件中涉及的努尔买买提·克力木名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路858号泽泰雅住宅小区4栋3层2单元302（建筑面积124.5平方米，包括其所分摊的国有土地使用权面积）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2019年02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房地产公开市场价值为：

评 估 总 价：人民币 89.38 万元

评 估 单 价：人民币 7179 元/平方米

大 写 金 额：人民币捌拾玖万叁仟捌佰元整

提别提示：1、本估价报告自2019年02月28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

二〇一九年二月二十八日



房地产估价结果报告

中证（新疆鉴）估字(2019)第 0033 号

一、 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

联系人：肖开提

联系电话：18999290720

二、 房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住 所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估证字 JS10016

有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2019 年 10 月 21 日

联系人：马晓东

联系电话：0991-4212388 13909911586

传 真：0991-4212388

三、 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。

四、 估价对象

（一）估价对象界定

本次评估的是乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路 858 号泽泰雅居住住宅小区



4 栋 3 层 2 单元 302 住宅用途房地产, 建筑面积 124.5 平方米及所分摊的国有土地使用权面积。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 不动产权属状况描述与分析

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件摘录如下:

自然状况	不动产权单元号	650105001200GB00028F00070043				
	坐落	水磨沟区温泉东路 858 号泽泰雅住宅小区 4 栋 3 层 2 单元 302				
	用途	建筑面积	不动产状态	产权来源		
	住宅	124.5m	当前手	其他		
	共有/独有宗地面积	37220.32 m				
权利状况	权利人	证件号	不动产权证号	异议状态	竣工时间	登记时间
	努尔买买提·克力木	653130198402131630	乌房水磨沟区预字第 391201 号	无异议	0001 年 01 月 01 日	2014 年 4 月 15 日

1.2 他项权利状况

抵押信息	抵押权人	不动产权证明号	抵押人	权利种类	债权数额	登记时间	债权履行起止时间
	中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐友好路支行	乌房水磨沟区预字第 392241 号	努尔买买提·克力木	一般抵押	610000 元	2014-04-22	2014-04-21 至 2046-04-21

本次评估为司法鉴定估价, 故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

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空置, 未设立租赁权。

本次评估为司法鉴定估价, 故本次评估不考虑估价对象租赁权利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

2.1 建筑物实物状况

2.1.1 建筑物实物状况描述与分析



- ◆建筑结构：钢筋混凝土结构；
- ◆建成年份：建成于2012年，现场观察约为九成新；
- ◆建筑面积：124.5 m²；
- ◆室内净高：约2.8米；
- ◆外观形象：估价对象为住宅楼，整体建筑式样一般，外观形象较优；
- ◆装修：整幢建筑外墙为保温层加墙砖装饰，安装防盗大门，一梯两户，目前所在建筑维护情况较好。

走廊及楼梯间：大理石地面，墙面及天棚为涂料粉刷；

本次评估中因估价对象无法进入，经本案申请人与委托人协商一致认可，将估价对象装修状况视为毛坯。

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，作住宅使用，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；门窗完好无损，内外墙粉刷完整，无空鼓、脱落；用电配套设施较齐全；

◆物业管理：有物业管理公司进行管理，物业管理水平一般。

2、宗地实物状况及分析

◆土地面积：37220.32平方米（估价对象所在小区总土地面积）；

◆四至：估价对象所在位置东至观园路、西至安平路、南至军事管制区域、北至温泉东路南三巷。

◆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“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气），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。

水磨沟区，隶属于新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市，位于乌鲁木齐市的东北部，是乌鲁木齐市四个中心城区之一。坐落于准噶尔盆地南缘，天山山脉博格达峰西端北麓，现行区划南以红山路为界与天山区为邻，东南与大阪城区相连，西以河滩快速路为界与沙依巴克区、新市区相邻，北和东与米东区相连。

2011 年，全区总面积 277.56 平方公里，辖区人口 41 万人，区辖 8 个街，69 个社区、6 个村。2011 年，全区实现生产总值（GDP）113.63 亿元，按可比价格计算，比 2010 年增长 15%。

地形：水磨沟区地处乌鲁木齐河东地带，属低山丘陵区，地势南高北低。

气候：水磨沟区属中温带大陆干旱气候区，温差大，寒暑变化剧烈，降水量少，冬季时间长，春秋多大风。

2、位置状况

◆坐落：水磨沟区温泉东路 858 号泽泰雅居住住宅小区 4 栋 3 层 2 单元



302;

◆方位：估价对象位于观园路西侧，安平路东侧；

◆距离：估价对象距南湖家乐福商圈约 7km；距乌鲁木齐站约 14km；距地窝堡机场约 25km。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下 2 层，地上 9 层钢筋混凝土结构住宅楼，估价对象位于地上第 3 层；

3、居住聚集程度

估价对象位于水磨沟区，该区域有雪莲山小区、绿城丁香花园、29 号院等，居住聚集程度一般。

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，主要道路有观园路、安平路等，保养较好，道路状况一般；

◆出入可利用交通工具：周边设有 8 路、104 路、104 路宏大广场区间车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，区域自然环境一般；

◆人文环境：估价对象位于水磨沟区，区域周边有乌鲁木齐市第六十四小学、新疆师范大学温泉路校区等，人文环境一般；

◆景观：估价对象附近有水磨沟风景区等，估价对象景观一般。

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“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）。

6.2 公共服务设施

估价对象周边有乌鲁木齐市第六十四小学、新疆师范大学温泉路校区、



(2) 根据估价对象收益情况调查了解, 本次评估按持有期的各年报酬率不变且预期净收益等比递增的收益模式进行评估, 其计算公式为:

$$V = \frac{A}{(Y - g)} * [1 - (\frac{1 + g}{1 + Y})^t]$$

注: V —— 价值时点的收益价值;

t —— 持有期年限;

A —— 持有期内每年不变的净收益;

Y —— 持有期内每年不变的报酬率;

g —— 持有期内净收益逐年递增的比率。

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房地产公开市场价值为:


评 估 总 价: 人民币 89.38 万元

评 估 单 价: 人民币 7179 元/平方米

大 写 金 额: 人民币捌拾玖万叁仟捌佰元整

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
周 静	6520180009		2019 年 02 月 28 日



余清华	3620050051		2019年02月28日
-----	------------	--	-------------

十二、实地查勘期

估价师于2019年02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

2019年02月20日至2019年02月28日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一九年二月二十八日

