

房地产估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101 住宅房地产价值评估报告

估价委托人：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

注册房地产估价师： 孟玲娥 注册号 6520160007
 代伟刚 注册号 6520090005

估价报告出具日期： 二〇二二年六月二十六日

估价报告编号： 宏昌房估字[2022]第 00012 号



致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，对新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院与齐文、杨啸、杨建平、李锋责令退赔一案中涉及的丁喆名下（实为齐文所有）位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101 住宅房地产进行评估。

估价目的：依据（2022）新 01 执 131 号评估委托书，为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院拟确定丁喆名下（实为齐文所有）位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101 住宅房地产市场价值提供参考依据。

估价对象系指丁喆名下（实为齐文所有）位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101 住宅房地产；财产范围包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及分摊的土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑结构为钢筋混凝土结构；用途为住宅；估价对象房屋建筑面积为 519.70 平方米，分摊土地面积为 185.91 平方米，不动产所有权人为丁喆（实为齐文所有），产权来源为购买。

具体详见下表：

权利人	名称	不动产权证号	用途	总层数	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)
丁喆(实为齐文所有)	乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅)1 至 2 层 101	乌房权证水磨沟区字第 2014419419 号	住宅	2 层	钢筋混凝土	2008 年 12 月	519.70	185.91

价值时点：二〇二二年五月十九日

价值类型：市场价值

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵为建筑面积。



估价方法：比较法、收益法。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点(二〇二二年五月十九日)的估价结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法	相关结果	房地产总价(元)	房地产单价(元/ m ²)	备注
测算结果	比较法	15,232,400.00	29,310.00	
	收益法	15,981,742.00	30,752.00	
房地产评估值	总价(元)	15,607,071.00		
	单价(元/ m ²)	30,031.00		

房地产市场价值为人民币 15,607,071.00 元，大写金额：人民币壹仟伍佰陆拾万零柒仟零柒拾壹元整，房地产单价 30,031.00 元/平方米。

特别提示：

1、本次估价对象范围根据新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院委托书确定为乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101 房地产，我们依据法院委托书确定的范围进行评估，不对产权发表任何意见。

2、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、本次估价对象房屋及宗地面积信息以乌鲁木齐市不动产交易中心出具的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中载明的面积为准。房屋建筑面积 519.70 平方米，宗地面积 185.91 平方米。

4、本次估价结果含土地使用权价值，为含税价值。

5、本次估价对象不动产所有权人为丁喆实际为齐文所有。齐文为被执行人。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：

二〇二二年六月二十七日



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、参与本次估价报告的注册房地产估价师在估价过程中勤勉尽责、具备专业胜任能力、遵守职业道德规范。

六、注册房地产估价师代伟刚与孟玲娥承诺对本估价报告中的估价对象的建筑结构、状况、外观、维护管理状况等进行了实地查勘并进行记录，收集合法、真实、准确、完整的估价所需资料并依法进行核查。

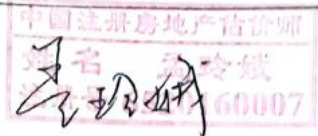
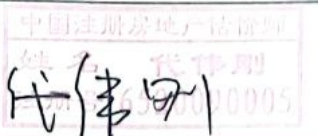
七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、为保障相关当事方的合法权益，在确定市场价值时，估价报告使用者应充分关注估价假设和限制条件。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师手签名并加盖私章和估价机构公章后有效。



参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孟玲娥	6520160007		2022年6月26日
代伟刚	6520090005		2022年6月26日

二〇二二年六月二十六日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院

单位住所：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号

承办人：俞兆远

承办人电话：0991-4687951

二、房地产估价机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：孟玲娥

机构住所：乌鲁木齐市新华北路 8 号红山新世纪大厦 13 层 D1-D2

估价资质等级：壹级

资质证书编号：乌房估证 1-004

三、估价目的

依据（2022）新 01 执 131 号评估委托书，为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院拟确定丁喆名下（实为齐文所有）位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101 住宅房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象系指位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101 住宅房地产；财产范围包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及分摊的土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑结构为钢筋混凝土结构；证载用途为住宅；估价对象证载建筑面估价对象房屋建筑面积为 519.70 平方米，分摊土地面积为 185.91 平方米，不动产所有权人为丁喆（实为齐文所有），产权来源为购买。



具体详见下表:

权利人	名称	不动产权证号	用途	总层数	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)
丁喆(实为齐文所有)	乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101	乌房权证水磨沟区字第 2014419419 号	住宅	2 层	钢筋混凝土	2008 年 12 月	519.70	185.91

(二) 估价对象基本状况

1. 位置状况

座落	乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101。
方位	东至水磨沟风景区、南至高尔夫路、西至水磨沟路、北至水磨沟风景区。
与重要场所距离	估价对象距乌鲁木齐地窝堡机场直线距离为 16.9km, 交通距离为 20.2km。
临路状况	估价对象临水磨沟路、高尔夫路等, 临路状况较好。
楼栋位置	位于小区中心, 位置优。
朝向	南北朝向。
楼层	估价对象登记楼层为 2 层, 现状楼层为 2 层, 楼层状况较好。
居住聚集度	属于高档住宅小区, 居住聚集度较高。

2. 交通状况

道路状况	估价对象区域内有水磨沟路、高尔夫路等城市主次干道, 道路密度较大, 道路通达度较好。
出入可利用交通工具	出入可利用公交车、出租车等, 距离水磨沟路公交站约 650 米, 周边有 8 路、59 路、4101 路、505 路等公交线路并设站。公共交通状况较好。
交通管制情况	估价对象所在区域无交通管制, 交通管制情况好。
停车方便程度	估价对象所在区域停车位较多, 停车状况较好。

3. 周围环境状况

自然环境	周围环境整洁, 无空气、水等污染; 估价对象小区由于为高档住宅区, 无噪声影响; 道路清洁, 环境卫生状况好; 乱扔垃圾现象较少; 周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所, 自然环境良好。
人文环境	估价对象所在区域幼儿园、小学、中学各类教育设施配套完善, 区域内有乌鲁木齐第 42 中学、乌鲁木齐第 31 中学、八一中学五星校区、新疆维吾尔自治区第四人民医院、乌鲁木齐市友谊医院青年路医院等。人文环境较好。
景观	估价对象所在区域有风景区绿地, 水磨沟公园风景区, 区域内部配置景观带及喷泉, 景观配套建设较好, 区域景观状况优秀。



4. 外部配套设施状况

基础设施	基础设施已达到“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖）； 道路：区域内道路网密集；电力：运行稳定；供水：供水纳入市区水厂供水范围；排水：污水纳入城市污水管网；通信：区域移动通信、电信、联通等宽带网络均畅通；通暖：区域内热力公司统一供暖；通气：区域内通市政燃气管网。
公共服务设施	估价对象所在区域内菜市场、医院、超市、学校、银行等生活配套设施齐全，有华润万家、家乐福、大漠超市、大润发超市、工商银行、农业银行、建设银行、兴业银行、公用设施状况较好。
物业管理	小区物业为绿城物业公司，全封闭式 24 小时智能化物业管理，优。

区位状况优劣分析：估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101，小区为高档住宅小区，有小区景观公园；超市、饭店、娱乐设施、医院、学校等配套较完善状况较好；综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况，估价对象的区位整体较优，有利于估价对象的价值增值。

（三）实物状况描述与分析

1. 土地实物状况

委估房产占用的土地座落于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 258 号绿城·玫瑰园望峰苑 19 栋(独栋别墅) 1 至 2 层 101。

面积：185.91 平方米。

用途：住宅（独栋别墅）。

形状：近似矩形，较规则，对土地利用较有利。

宗地四至：东至水磨沟风景区、南至高尔夫路、西至水磨沟路、北至水磨沟风景区。

地形地势：小区周围地形平坦、自然排水通畅、被洪水淹没、积水的可能性较小，地势为平地。

开发程度：宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖），宗地内场地平整。



土地实物状况分析：所在宗地地势南高北低，对估价对象的价值产生有利影响；所处宗地形状较规则，有利于建筑平面布局；土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强，有利于减少建设成本投入。

2. 建筑物实物状况

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路258号绿城·玫瑰园望峰苑19栋(独栋别墅)1至2层101，不动产证号为乌房权证水磨沟区字第2014419419号，房屋所有权人为丁喆（实为齐文所有），产权来源为购买。

建筑规模：建筑面积为519.70平方米，委估房地产共二层，每层层高约3米。一层配有车库，房屋配套前后室外花园，花园配套两座约16平米的凉亭，泳池面积55平方米，深1.4米，泳池内配套小温泉池。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

设备设施：具备供水、排水、供电、供气、通信及卫生设施。设施设备能满足估价对象日常需要。

装饰装修：委估房地产室内装修状况：一层：门厅地面铺地砖，墙面火山岩，顶面为造型吊顶；客厅（大）地面铺实木地板，墙面火山岩，顶面为复杂造型吊顶；厨房墙面贴墙砖，地面铺砖，木质配套橱柜，顶面刷乳胶漆；餐厅墙面贴壁纸，地面铺地砖，顶面为造型吊顶；客厅（小）地面铺地砖，墙面火山岩，顶面为造型吊顶；客用卫生间墙面部分火山岩部分贴壁纸，配套一体洗手台，马桶，顶面刷乳胶漆；卧室石膏板吊顶，墙面贴壁纸，地面铺实木地板，配套卫生间墙面刷乳胶漆，配套一体洗手台，马桶，独立浴室墙面贴砖，地面铺砖；杂物间（保姆间）顶面刷乳胶漆，地面铺砖，墙面乳胶漆，配套卫生间墙面贴砖，地面铺砖，石膏板吊顶，配套一体洗手柜，马桶；车库地面刷漆，墙面乳胶漆。楼梯间实木钢辅楼梯及扶手。

二层：主卧室地面铺实木地板，墙面贴壁纸，顶面为石膏板吊顶（乳胶漆），配套衣帽间地面铺实木地板，墙面乳胶漆，配套卫生间地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，配套双人洗手台，配套浴缸；书房地面铺实木地板，顶面为造型吊顶，墙面



贴壁纸, 配套卫生间地面铺地砖, 墙面贴砖, 顶面刷乳胶漆, 配套一体洗手柜, 马桶; 次卧地面铺实木地板, 墙面贴壁纸, 顶面刷乳胶漆, 配套卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶面刷乳胶漆, 配套一体洗手台, 马桶。

空间布局: 估价对象为独栋别墅建筑, 厨卫齐全, 布局合理;

建筑功能: 估价对象为独栋别墅, 建筑功能满足住宅用途需要;

外观: 外墙刷涂料、无明显损毁、局部有墙皮剥落、使用正常, 现状一般。

新旧程度: 估价对象修建于2008年12月, 约八成新, 属于基本完好房。

建筑物实物状况分析: 房屋使用正常, 维护状况一般, 不会对估价对象造成不利影响; 经实地现场查勘楼板无渗水迹象、内墙无渗雨迹象, 房屋基础有足够承载力, 无不均匀沉降, 承重结构部件及非承重墙体完好, 地面、墙面、门窗及五金配件等齐全完整, 未见有明显影响质量安全的问题, 保温、隔音、采光等方面满足规范要求。

(四) 权益状况描述与分析

1. 土地部分

1.1 土地所有权状况: 国家所有

1.2 土地使用权状况: 土地使用权人为齐文

1.3 土地使用管制: 无

1.4 土地使用年限及使用情况: 使用期限2055年2月2日

1.5 其他形式限制权利情况: 无

2. 建筑物部分

2.1 房屋所有权状况: 房屋所有权人为丁喆(实为齐文所有), 建筑面积为519.70平方米, 不动产证号为乌房权证水磨沟区字第2014419419号。

2.2 出租或占用情况: 未出租, 正常使用。

2.3 查封情况: 已查封, 具体如下表:

表1 房屋查封情况一览表

序号	查封机关	查封类型	查封文号	查封起止时间	登记时间
1	乌鲁木齐市公安	查封	乌公(经)封通字(2019)	2019-7-22至	2019/7/22



局	1003号	2022-7-21
---	-------	-----------

五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇二二年五月十九日,为现场勘查日。该价值时点是新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院根据此次估价目的需要并基于该价值时点接近本次经济行为的实现日,能较好的反映委估资产状况而确定的。

六、价值类型

价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵是估价对象在价值时点,满足估价假设和限制条件下包括建筑物(包含耐用年限内通用性较强的二次装修)、分摊的土地使用权及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;付款方式是一次性付清房价款;房屋面积内涵为建筑面积。

七、估价原则

本次估价遵守下列原则:

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构及估价人员站在中立的立场上,实事求是、公平直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓独立,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

所谓客观,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应依照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

所谓公正,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则,公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评结过程规范有序,既不受其他单位和个人非法干预和影响,也不



估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规，政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点(二〇二二年五月十九日)的估价结果见下表：

估价结果汇总表



相关结果		房地产总价(元)	房地产单价(元/㎡)	备注
估价方法	比较法	15,232,400.00	29,310.00	
	收益法	15,981,742.00	30,752.00	
房地产评估值	总价(元)	15,607,071.00		
	单价(元/㎡)	30,031.00		

币种：人民币

房地产市场价值为人民币 15,607,071.00 元，大写金额：人民币壹仟伍佰陆拾万零柒仟零柒拾壹元整，房地产单价 30,031.00 元/平方米。

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	签名	签名日期
孟玲娥	6520160007	 中国注册房地产估价师 注册号 6520160007	2022年6月26日
代伟刚	6520090005	 中国注册房地产估价师 注册号 6520090005	2022年6月26日

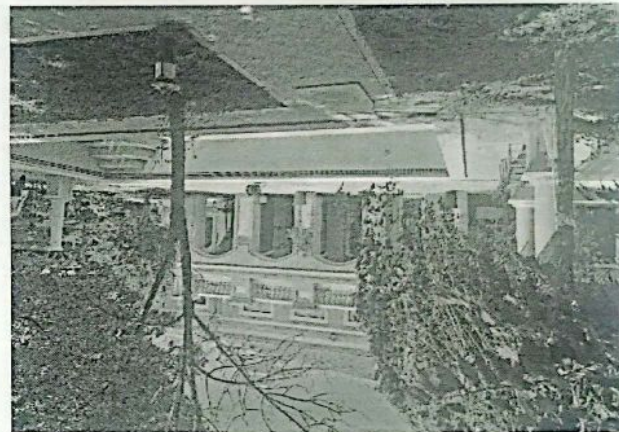
十二、实地查勘期

二〇二二年五月十九日 10:30 至 14:00。

十三、估价作业期

二〇二二年五月十九日至二〇二二年六月二十六日。





估价对象照片及位置示意图



乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市中级人民法院——丁悦、武金洲		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	6501210、65021305		
查询结果	不动产单元号	650105012003GB00116F00020001		
	不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第201419419号		
	不动产房屋坐落	水磨沟区水磨沟路268号绿城·玫瑰园望峰苑19栋1至2层101		
	权利人名称	丁喆		
	证件号	650103197709120630		
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源	其他	建筑面积	519.7m ²
	宗地面积	185.91m ²		
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2008年12月30日	登记时间	2014年9月26日
异议状态	无异议	限制状态	工作提醒	
房屋结构	钢筋混凝土结构			
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市公安局, 查封类型:查封, 查封文号:乌(公)封通字【2019】1003号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-07-22~2022-07-21, 登记时间:2019-07-22			
抵押信息	无			
备注	<p>1. 根据不动产登记制度有关要求, 自2018年7月30日起, 乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</p> <p>2. 申请人请当场核实以上身份信息 and 结果信息, 如信息有误请当场告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息, 需自行承担法律责任。</p> <p>3. 对涉及国家机密, 个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人。</p> <p>4. 查询时点截至查询时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>			



小土地证信息

11111

有效标志	有效 更改	证书是否显示小土地证号	显示 更改
权利人	齐文	身份证号	310225196808114042
楼号	19	户号	101
单元号	0	门牌号	101
坐落	水磨沟区水磨沟路268号		
是否发证		发证时间	2013-3-19
终止时间	2055-2-2	房产证号	2009338633
土地证号	00007983	土地证号 (带前缀)	乌市国用(2013)第 00007983号
所有权面积		所有权类型	出让
建筑面积	519.7	宗地面积	317.57
土地用途		业务类型	城镇住房发证登记
分摊面积	317.57	分摊系数	0.611

关联小土地证

取消小土地证关联

