

# 估价结果报告

## Summary Appraisal Report

### (一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市天山区人民法院  
地 址：乌鲁木齐市天山区金银路 246 号  
联系人：娄法官  
联系电话：0991-8559348

### (二) 房地产估价机构

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）  
营业执照号码：916501007108842694  
法定代表人：张岚  
资格等级：贰级  
资格编号：新建估证 2-012  
资质证书有效期：2019 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 10 日  
联系人：戴涛 联系电话：09912325519  
地 址：乌鲁木齐东风路 136 号聚天大厦 6F

### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象范围

刘卫平位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山西街南一巷 16 号信达·雅山新天地 C 区二期 24 栋 3 层 1 单元 301 室、单晓玲位于乌鲁木齐县水西沟三区 37 号 116 栋，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、不可移动的二次装修、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包括债权债务等其他财产或者权益。

#### 2. 估价对象不动产基本状况

估价对象 1 位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山西街南一巷 16 号信达·雅山新天地 C 区二期 24 栋 3 层 1 单元 301 室，估价对象 2 位于乌鲁木齐县

水西沟三区 37 号 116 栋，房产和土地基本状况（见表 3）：

估价对象 1 房产和土地基本状况表

表 3

房屋坐落	沙依巴克区西山西街南一巷 16 号信达·雅山新天地 C 区二期 24 栋 3 层 1 单元 301				
不动产权权证 (名称及证号)	乌房沙依巴克区预字第 327009 号				
不动产单元号	该户为兵团属地				
产权人	刘卫平		登记日期		2013 年 7 月 10 日
房屋性质/产别	/	现房屋产权性质	/		房屋结构 钢筋混凝土结构
房屋地上总层数	18 层	所在层数	3 层	建筑面积 (平方米)	125.12 m <sup>2</sup> ;
建成年份(代)	2013 年	证载房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/		土地面积	-	
土地使用权类型	/		形状 地势	形状较规则 地势平坦	
四至	东临旭阳路，南临保利西山林语，西临中豪润园，北临西山路				
土地使用期限	/		地号、图号	/	
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整”宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整”				
备注					

估价对象 2 房产和土地基本状况表

表 4

房屋坐落	乌鲁木齐县水西沟三区 37 号 116 栋				
不动产权权证 (名称及证号)	乌房权证乌鲁木齐县字第 2010351627 号				
不动产单元号	/				
产权人	单晓玲		登记日期		2010 年 6 月 9 日
房屋性质/产别	/	现房屋产权性质	/		房屋结构 砖混
房屋地上总层数	3 层	所在层数	1-3 层	建筑面积 (平方米)	证载建筑面积：146.69 m <sup>2</sup> ； 未登记面积：231.45 m <sup>2</sup> ；（其中 1 至 2 层房屋面积 94.64 m <sup>2</sup> 、2 层棚子 18.11 m <sup>2</sup> 、3 层混合附属房 118.70 m <sup>2</sup> ）



建成年份(代)	/	证载房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/	土地面积		-	
土地使用权类型	/	形状 地势		形状较规则 地势平坦	
四至	东临南溪南路, 南临牧心楠墅民宿, 西临正泰诚怡别墅小区, 北临南溪南路				
土地使用期限	/	地号、图号		/	
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整”宗地红线内“六通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖和场地平整”				
备注					

### 3. 估价对象 1 建筑物基本状况见下: (表 5)

建筑修建年代	2013 年	建筑结构	钢筋混凝土	维护状况	维护状况较好
小区名称	信达·雅山新天地 C 区	小区规模	较大	社区成熟度	成熟度高
小区环境	优	绿地	小区内有绿化, 绿化率优	停车状况	地下停车库、停车状况优
建筑形式	/	户型	3 室 2 厅 1 厨 1 卫	现状	自用
门禁系统	对讲系统	电梯情况	有(1 梯 2 户)	景观	乳胶漆
设施、设备	暗装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、暖、气等基础设施设备齐全, 维护良好。				
室内装修情况	客厅: 地面地砖、墙面墙纸、木踢脚线、石膏吊顶; 餐厅: 地面地砖, 墙面墙纸, 顶为石膏板吊顶, 卧室: 地面地砖、木地板, 墙面墙纸, 顶为石膏线条; 厨房: 地面瓷砖, 墙面墙砖, 顶为集成吊顶, 大理石台面组合橱柜、吊柜; 卫生间: 地面地砖, 墙面墙砖, PVC 扣板吊顶, 洗手池, 马桶等				
备注					

### 估价对象 2 建筑物基本状况见下: (表 6)

建筑修建年代	-	建筑结构	砖混	维护状况	维护状况较好
小区名称	博嘉苑小区	小区规模	一般	社区成熟度	成熟度高
小区环境	优	绿地	小区内有绿化, 绿化率较优	停车状况	地上停车位、停车状况一般
建筑形式	/	户型	1 层: 3 室 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台; 2 层: 5 室 1 厅 2 卫; 3 层: 大通间	现状	自用

门禁系统	对讲系统	电梯情况	无（独栋）	景观	墙砖
设施、设备	暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖等基础设施设备齐全，维护良好。				
室内装修情况	一层：门厅：地砖，墙砖，石膏吊顶；过道：地砖，墙纸，石膏吊顶；卧室：地砖，乳胶漆墙，衣柜，扣板顶；餐厅+厨房：地砖，木板包墙，墙纸，石膏板吊顶，厨房带橱柜、吊柜，集成吊顶；卫生间：地砖，墙砖，马桶、洗手池，集成吊顶； 二层：茶室：木地板，木踢脚线，墙纸；卧室：木地板，墙纸，石膏板吊顶；卫生间：地砖，墙砖，洗手柜，马桶，扣板吊顶； 三层：地砖，墙面墙纸；				
备注					

#### 4. 估价对象 1 估价对象区位状况（表 7）

位置状况	坐落与方位	沙依巴克区西山西街南一巷 16 号信达·雅山新天地 C 区二期 24 栋 3 层 1 单元 301
	与重要场所的距离	距乌鲁木齐市第 115 中学约 400 米，距乌鲁木齐银行西山东街支行、中国邮政储蓄银行约 800 米，距济民中西医结合医院约 1 公里，四周有德天楼酒店、贝壳酒店等商业体，与所在地区一级的重要设施（医院、学校、电影院、大型商超、金融机构、行政服务中心等）距离多数在 1.0 公里以内；
	临街(路)状况	北临西山路
	朝向	东
	所在楼层/总层数	3 层/地上 18 层
交交通状况	道路状况	估价对象北临西山路，主要有西山路、骑马山路等构成其对外交通网络
	出入可利用交通工具	有 2004、2005、303、45、70、921 等公交车，交通较便捷，出入可利用公交车、出租车等。
	交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行、时间限行等交通管制。无交通管制
	停车方便程度	设有地下停车场，能满足停车需求，停车方便度便捷度优。
环环境状况	自然环境	离乌鲁木齐西山老君庙景区约 1.5 公里
	人文环境	周边主要以住宅小区物业为主，主要有中豪润园、保利西山林语、润和居、华美怡和山庄等住宅小区，人文环境优。
	景观	周围景观有乌鲁木齐西山老君庙。
外外部配套设施状况	基础设施	估价对象开发程度为宗地内外“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及场地平整，基础设施完善。
	公共服务设施	附近有乌鲁木齐市第 115 中学、济民中西医结合医院、乌鲁木齐银行西山东街支行等公共设施较齐全。
区位状况分析		估价对象周边公共配套设施较齐全，市政基础设施完善，交通便捷，区位状况优。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，对估价对象的价值产生较有利影响。



估价对象 2 估价对象区位状况 (表 8)

位置状况	坐落与方位	乌鲁木齐县水西沟三区 37 号 116 栋
	与重要场所的距离	距乌鲁木齐县水西沟中学约 800 米, 距润华大酒店、银都度假村、观云居客栈等度假中心均在 1 公里内
	临街(路)状况	北临南溪南路
	朝向	/
	所在楼层/总层数	1-3 层/地上 1-3 层
交通状况	道路状况	估价对象北临南溪南路, 主要有南山南路、南苑路等构成其对外交通网络
	出入可利用交通工具	有 8011、8010 路等公交车, 交通较便捷, 出入可利用公交车、出租车等。
	交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行、时间限行等交通管制。无交通管制
	停车方便程度	设有地上停车场, 能满足停车需求, 停车方便度便捷度优。
环境状况	自然环境	离水西沟镇冰雪运动特色小镇景区约 1 公里
	人文环境	周边主要以民宿、客栈、度假村小区物业为主, 人文环境优。
	景观	周围景观有水西沟镇冰雪运动特色小镇景区。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象开发程度为宗地外“七通”(即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气)及宗地内“六通一平”(即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖)及场地平整, 基础设施完善。
	公共服务设施	附近有乌鲁木齐县水西沟中学、交通银行(ATM)等公共设施较齐全。
区位状况分析		估价对象周边公共配套设施较齐全, 市政基础设施完善, 交通便捷, 区位状况优。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, 对估价对象的价值产生较有利影响。

5. 估价对象 1 估价权益状况表 (表 9)

建土地权益状况	土地所有权状况	国家所有
	土地使用权状况	/
	土地使用管制	/
	他项权利设立情况	/
	其他形式限制权利情况	/
建筑物权益状况	房屋所有权状况	房屋所有权人刘卫平, 房屋所有权证号: 乌房沙依巴克区预字第 327009 号
	他项权利设立情况	已抵押

	出租占用情况	无出租
	拖欠税费情况	/
	查封等形式限制权利情况	查封信息：查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院；查封类型：预查封；查封文号：（2019）新 0102 执 2797 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-10-16 至 2022-10-15，登记时间：2019-10-17。 抵押信息：第 1 轮 抵押权人：招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行，抵押人：刘卫平，不动产权证明号：乌房沙依巴克区预字第 357602 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：526000 元，债权履行起止时间：2013-11-04 至 2025-11-04，登记时间：2013-11-05
	其他形式限制权利情况	/
权益状况分析		估价对象已取得产权手续，产权明晰，但估价对象已被查封，估价对象现自住，可以正常使用。

估价对象 2 估价权益状况表（表 10）

建土地权益状况	土地所有权状况	国家所有
	土地使用权状况	/
	土地使用管制	/
	他项权利设立情况	/
	其他形式限制权利情况	/
建筑物权益状况	房屋所有权状况	房屋所有权人单晓玲，房屋所有权证号：乌房权证乌鲁木齐县字第 2010351627 号
	他项权利设立情况	已抵押
	出租占用情况	无出租
	拖欠税费情况	/
	查封等形式限制权利情况	查封信息：查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院；查封类型：查封；查封文号：（2019）新 0102 执 2797 之三，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-11-11 至 2022-11-10，登记时间：2019-11-12。 抵押信息：第 1 轮 抵押权人：买嘉，抵押人：单晓玲，不动产权证明号：乌房他证乌县字第 2016413579 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：700000 元，债权履行起止时间：2016-07-26 至 2017-01-26，登记时间：2016-07-29
	其他形式限制权利情况	/



权益状况分析

估价对象现已取得产权手续，产权明晰，但估价对象已被查封，估价对象现自住，可以正常使用。

## (五) 价值时点

2022年04月19日（根据现场查勘之日确定）。

## (六) 价值类型

### 1、价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点2022年04月19日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

### 2、价值内涵

本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、不可移动的二次装修、室外附属工程价值、不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包括债权债务等其他财产或者权益。

## (七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正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。

### 2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特点时间的价值或价格的原则。

运用比较法时，对不同案例的交易日期修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

### 4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

地产价值。


### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 04 月 19 日的估价结果如下：（币种：人民币）（表 12）


房屋价值评估明细表					
序号	项目名称	数量 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	备注
1	沙依巴克区西山西街南一巷 16 号信达·雅山新天地 C 区二期 24 栋 3 层 1 单元 301	125.12	7216	902866	乌房沙依巴克区预字第 327009 号
2	乌鲁木齐县水西沟三区 37 号 116 栋 1 至 2 层	146.69	9898	1451938	乌房权证乌鲁木齐县字第 2010351627 号
3	乌鲁木齐县水西沟三区 37 号 116 栋 1 至 2 层	94.64	2116	200258	一至二层（未登记房屋）
附属房评估结果					
序号	项目名称	数量 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	备注
1	乌鲁木齐县水西沟三区 37 号 116 栋 2 层	18.11	340	6157	棚子
2	乌鲁木齐县水西沟三区 37 号 116 栋 3 层	118.70	808	95910	三层混合简易房
乌鲁木齐县水西沟三区 37 号 116 栋房屋及附属房价值小计				1754263	
总计	2657129	大写金额	贰佰陆拾伍万柒仟壹佰贰拾玖元整		

### (十一) 估价人员

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
颜洁林	6520170011		2022 年 05 月 06 日



陈应林	6520060035		2022年05月06日
-----	------------	--	-------------

(十二) 实地查勘期

2022年04月19日，并于当日完成了查勘。

(十三) 估价作业日期

2022年03月31日-2022年05月06日

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)  
2022年05月06日

