

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵单位委托，我公司依据乌鲁木齐市水磨沟区《人民法院评估委托书》[(2021)新0105执恢672号]，申请执行人新疆麦迪惠昇融资担保有限公司与被执行人新疆丝路恒汇进出口贸易有限公司，杨花利、杨雪峰、薛鸿玉、杨荔、田立红、赵进兴公证债权文书纠纷一案，对被执行人田立红名下位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路青盛五巷9号1栋-1层，1至4层，进行实地勘察。依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. **估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. **估价对象：**为田立红所有，位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路青盛五巷9号1栋-1层，1至4层地下室、住宅用途房地产，财产范围包括房屋所有权、国有建设用地使用权及公共配套设施，不包含房屋内部的动产及房屋所有权人债权、债务等其他财产和权益。

估价对象基本概况详见下表：

估价对象概况一览表

房屋所有权概况			
房屋所有权证证号		乌房权证水磨沟区字第2009366484号	
房屋所有权人		田立红	
房屋坐落		水磨沟区南湖东路青盛五巷9号1栋-1层，1至4层	
登记时间		2009-09-21	
规划用途		地下室、住宅	
总层数/所在层数		伍层/地下壹层至地上肆层	
产权来源		买卖	
地上建筑面积	650m ²	地下建筑面积	162.50m ²
修建年代	2000年	结构	混合
土地使用权概况			
国有土地使用证证号		乌国用(2015)第0039981号	
土地使用权人		田立红	
土地座落		水磨沟区南湖东路青盛五巷9号	
地类(用途)		住宅用地	

使用权面积	211.66m ²
使用权类型	出让
图号	54.75—49.75
终止日期	2020.04.26

3. 价值时点：2022年4月1日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：收益法、成本法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币419.28万元，大写：人民币肆佰壹拾玖万贰仟捌佰元整。

房屋状况	总层数（所在层数）	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
	1-4层	650.00	6075.00	394.88
	(-1)层	162.50	1501.76	24.40
合计		812.5		419.28

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

7.1 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

7.2 评估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；

7.3 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

7.4 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

中天房地产资产评估有限公司

法定代表人：黄健

2022年5月23日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 我们对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象产权资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及其它有关资料均合法、真实、准确和完整。

2. 我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设房屋安全并未存在环境污染等状况。

3. 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，并在可能条件下对其内部结构进行了视察，未对建筑质量进行调查，未使用专业检测仪器对其结构进行测量，未对有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 假设价值时点的房地产市场规模，交易情况正常，为公开、平等、自愿的交易市场。

5. 假设估价对象在价值时点状况下能保持正常、持续使用。

6. 假设估价对象的利用现状与规划用途相一致，并且是最佳的土地利用方式，与其它生产要素有机结合，能产生预期的持续的收益。

7. 假设任何有关估价对象的房地产运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

8. 假设人民法院确定财产市场价值之日的估价对象状况和房地产市场状况与价值时点及实地查勘完成之日的状况相同。

9. 估价委托人未提供估价对象欠缴税费的相关资料，假设价值时点估价对象不存在欠缴税费（包括但不限于物业费、供暖费、水电气费等）。

(二) 未定事项假设：

估价对象《国有土地使用证》登记终止日期2020年4月26日，至价值时点土地使用权已逾期，本次估价设定不考虑土地使用年限到期应补缴土地出让金；根据房地产合一原则及《中华人民共和国民法典》第三百五十九条规定，住宅建设用地使用权期限届

满的，自动续期；本次估价设定土地用途为住宅，使用权类型为出让，剩余使用年期等于建筑物剩余耐用年限为前提，估价结果未扣除应缴而未缴土地使用权出让金。

(三) 背离事实假设：

因本次特定估价目的（为人民法院确定财产市场价值提供参考依据），假设估价对象在价值时点不存在查封、未设立担保物权及其他优先受偿权等影响其权利的限制。

(四) 不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

估价委托人未提供估价对象建设期相关资料，根据调查由被执行人告知该估价对象建设年代为2000年。

(六) 估价中未考虑的因素：

1. 估价过程中未考虑特殊交易方式对估价对象可能产生的价值影响，交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2. 估价过程中未考虑可能存在依法查封或原有的担保物权及其他优先受偿等因素对估价对象产生的价值影响。

3. 估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑预期市场价格波动风险、国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力对估价对象可能产生的价值影响。

4. 估价结果未考虑存在违约责任对估价对象可能产生的价值影响（包括但不限于物业费、供暖费、水电气费等）。

5. 估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价对象可能产生的价值影响。

(七) 估价报告使用限制：

1. 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2. 估价测算出的是估价对象的房地产价值，房地产的价值不完全等同于市场价格，估价结论本身不具有强制性执行效力。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区春景巷100号

联系人：地力夏提

联系电话：13999972072

邮政编码：830000

(二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91650102742216329X

住所：乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪广场21楼A座

成立时间：2002年9月5日

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

备案等级：一级

证书编号：乌房估证1-010

联系电话：0991—8876271

(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

为田立红所有，位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路青盛五巷9号1栋-1层，1至4层地下室、住宅用途房地产，财产范围包括房屋所有权、国有建设用地使用权及公共配套设施，不包含房屋内部的动产及房屋所有权人债权、债务等其他财产和权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 估价对象权利人名称：田立红；

(2) 坐落：位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路青盛五巷9号1栋-1层，1至4层；

(3) 规模：估价对象为自建民宅，国有土地使用权为住宅用途，证载土地使用权面积为 211.66 平方米；房屋建筑为地上四层与地下一层混合结构住宅用房，证载建筑面积地上 650 平方米，地下 162.5 平方米。

(4) 用途：地下室、住宅；

(5) 权属：依据估价委托人提供的《房屋所有权证》，房屋所有权人为田立红单独所有，《房屋所有权证》证号：乌房权证水磨沟区字第 2009366484 号，产权来源为买卖；依据委托人提供的《国有土地使用证》，土地使用权人为田立红，《国有土地使用证》证号：乌国用（2015）第 0039981 号，用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期 2020 年 4 月 26 日。

3. 土地基本状况

所属宗地座落于乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路青盛五巷 9 号，宗地总面积 211.66 平方米，使用权类型为出让，地类（用途）为住宅用地，终止日期为 2020 年 4 月 26 日，宗地四至：东临巷道，南临私宅，西临私宅，北临私宅。所属宗地地表平坦，地层稳定，形状规则，开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及“场地平整”。

4. 建筑物及院内附属物基本状况

4.1 建筑物基本状况

估价对象是位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路青盛五巷 9 号的住宅用途房地产，为一栋地上四层地下一层混合结构住宅，一至四层建筑面积 650 平方米，地下一层建筑面积 162.5 平方米，建筑年代为 2000 年。建筑外墙：外墙贴瓷砖；铁艺防盗门、铁皮包木门；单层钢窗；室内地面为水泥地面，墙面为涂料粉刷，顶部为涂料粉刷，卫生间地面为瓷砖地面，墙面为瓷砖墙裙，顶部为涂料粉刷。

经估价人员实地查勘，房屋现为部分自住、部分已出租、部分空置，建筑平面布置合理，房屋主体结构无明显裂痕，本次评估设定房屋主体结构完好，地基无沉降不均匀情况，地面平整，顶棚和墙面漆面较完整，门窗启闭完好，给排水管道畅通，水卫、电照设备基本齐全，处于正常使用状态。

及估价机构掌握的相关资料，本次评估选用收益法和成本法估价。

收益法方法定义：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法方法定义：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 419.28 万元，大写：人民币肆佰壹拾玖万贰仟捌佰元整。

房屋状况	总层数(所在层数)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估总价(万元)
	1-4 层	650.00	6075.00	394.88
	(-1) 层	162.50	1501.76	24.40
合计		812.5		419.28

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签字日期
温冬梅	1320040038		2022.6.10
蔡建民	1119960104		2022.6.10

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2022 年 4 月 1 日上午 11:00 至 13:30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2022 年 3 月 31 日至 2022 年 5 月 23 日。

房屋所有权证书

房屋权证 字第 20090666666 号
 水磨沟区

房屋所有权人	田立红		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	水磨沟区南湖东路青盛五巷9号1单元1层1套1层		
登记时间	2009-08-21		
房屋性质			
规划用途	地下室、住宅		
房屋状况	总层数	(m) 建筑面积(m ²)	其他
	4(-1)	630.00	
土地状况	4(-1)	162.50	
	土地取得方式	土地使用年限	

产权类别: 其他

证书编号: 650847

房屋编号: 401738, 491741

持证人身份证件/房屋身份证
持证人身份证件号码: 652327197007106930

类别: 私有房产

结构: 混合结构

填发单位 (盖章)

《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》

乌鲁木齐市不动产登记信息
查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市水磨沟区人民法院—吴建超 冯生明		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65005115 6502081		
查询结果	不动产单元号	6512040070012000231F0010002		
	不动产单元号	6512040070012000231F0010002		
	不动产单元号	乌鲁木齐市水磨沟区字第000200404号		
	不动产坐落	水磨沟区南园东路旁第五栋5号1楼-1层		
	权利人名称	吴文红		
	证件号	6512040070012000231F0010002		
	不动产用途	商服用地	房屋形态	未预售
	产权来源	买卖	建筑面积	162.5m²
	宗地面积	211.86m²	分摊面积	—
	房屋用途	交通	权利性质	出让
竣工时间	—	登记时间	2021年9月22日	
开发状态	无开发	限制状态	未限制	
房屋结构	混合结构	房屋性质	自建房	
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市水磨沟区人民法院;查封类型:查封;查封文号:(2021)第010081396号;查封文件:裁定书和协助执行通知书;查封起止时间:2021-12-04~2024-12-13;登记时间:2021-12-14			
抵押信息	抵押权人:新疆光地房地产开发有限公司;抵押人:吴文红;不动产产权证号:6512040070012000231F0010002;抵押方式:一般抵押;债权数额:350000元;债权履行截止时间:2017-07-08~2026-07-08;登记时间:2017-07-10			
备注	<p>1. 自2018年7月10日起,乌鲁木齐市不动产登记工作统一由乌鲁木齐市不动产登记中心负责(乌鲁木齐市不动产登记中心地址:乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路100号),乌鲁木齐市不动产登记中心负责出具《乌鲁木齐市不动产登记簿》。</p> <p>2. 申请人应当提供真实、合法、有效的申请材料,并对申请材料真实性负责,工作人员应当依法履行职责,不得擅自泄露信息。</p> <p>3. 对涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息,应当依法予以保密,不得随意泄露。</p> <p>4. 查询时点截至查询时止,之前登记信息不在查询范围。</p>			
登记机关盖章: 查询人:杨军 查询日期:2023-01-04 13:08:11 4120 211				

《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》

乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果

申请人	姓名	夏青		
	证件类型	身份证		
	证件号码	650104197205070823		
查询结果	不动产单元号	650105007003020021F00010001		
	不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第2009308484号		
	不动产坐落	水磨沟区海洲东路青藤五巷9号1楼1层4室		
	权利人名称	田立红		
	证件号	68227197007100620		
	不动产状态	为房子	预告状态	未预告
	产权来源	买卖	建筑面积	65m ²
	宗地面积	217.06m ²	土地分摊面积	—
	房屋用途	住宅	权利性质	—
	竣工时间	—	登记时间	2009年9月27日
开发状态	无开发	限制状态	无限制	
房屋结构	混合结构	房屋性质	自建房	
查封信息	无			
抵押信息	第1条 抵押权人:乌鲁木齐市商业银行股份有限公司红山支行, 抵押人:田立红, 不动产权证号:乌房权证(2018)第9034312号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:200元, 债权履行起止时间:—, 登记时间:—			
	第2条 抵押权人:新疆老道萨里信贷担保有限公司, 抵押人:田立红, 不动产权证号:新(2017)乌房不动产权证第0063875号, 抵押方式:一般抵押, 债权总额:150000元, 债权履行起止时间:2017-07-06/2025-07-06, 登记时间:2017-07-21			
备注	<p>1.自2018年1月1日起,乌鲁木齐市不动产登记业务统一由乌鲁木齐市不动产登记中心出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市不动产登记中心不再出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。</p> <p>2.申请人应当每次以上身身份证和结果信息,如有异议请及时向工作人员、相关部门或法院提起诉讼,否则自行承担法律责任。</p> <p>3.对于国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息有保密义务,不得随意公开。</p> <p>4.查询时不收取任何费用,工作人员信息不予查询。</p> <p>5.如有疑问,请咨询。</p>			