

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵方委托，本公司对赵红英所有位于米东区古牧地镇古牧地西路北侧上沙河村 04 栋 1 层住宅用途的房地产、土地证范围内 1-3 层无证房地产、土地证范围内 1 层无证车库的市场价值进行了评估。估价对象总建筑面积 828.45 平方米，其中 04 栋 1 层住宅用途房地产建筑面积为 109.25 平方米，土地证范围内 1-3 层现状用途为住宅的无证房产建筑面积为 632.74 平方米，其中 1-2 层无证房产的建筑面积为 421.82 平方米，3 层无证房产建筑面积为 210.91 平方米；1 层现状用途为车库的无证房产建筑面积为 86.46 平方米；估价对象土地使用权面积为 631.66 平方米，价值时点为 2016 年 8 月 9 日，估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；价值类型为房地产公开市场价值。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法、收益法、成本法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的房地产评估总价为 165.29 万元，（大写金额：人民币壹佰陆拾伍万贰仟玖佰元整），平均评估单价 1995 元/平方米；其中证载用途为住宅用途的 1 层房地产的评估总价为 28.12 万元，评估单价为 2574 元/平方米；1-2 层现状用途为住宅的无证房地产的评估总价为 91.45 万元，评估单价为 2168 元/平方米，3 层现状用途为住宅的无证房地产的评估总价为

36.17 万元，评估单价为 1715 元/平方米；1 层现状用途为车库的无证
房地产评估总价为 9.55 万元，评估单价为 1105 元/平方米。 详见估
价明细表

估价结果明细表

序号	估价对象	评估单价 元/平方米	建筑面积 平方米	评估总价 万元
1	1 层住宅房地产	2574	109.25	28.12
2	1-2 层无证房地产	2168	421.82	91.45
3	3 层无证房地产	1715	210.91	36.17
4	1 层无证房地产	1105	86.46	9.55
	合计		828.45	165.29

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设
和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；估价的详细结果、
过程及相关说明，详见《估价结果》、《估价技术报告》

新疆正阳房地产评估测绘有限公司

法人（签字、签章）

2016 年 12 月 5 日



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-w-150-00001

根据 赵红英 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	赵红英	证件号		
房屋坐落	古牧地镇古牧地西路北侧上沙河村			
所有权证号	00046660			
所有权人	赵红英	房屋性质	存量房产	
登记日期	2009年02月06日	建筑面积	109.25	
房产状态	当前手	建成年份	2008	
冻结状态	未冻结			
预告状态	无预告			
预告抵押状	无预告抵押			
他项权利状	他项权人	陈月华	他项权证	00033189
	债券数额	1000000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2011年09月27日	约定期限	2011年09月27日至2012年09月26日
	房屋坐落	古牧地镇古牧地西路北侧上沙河村		
查封状况	查封文件及文号	2015米东民一初字第1246-1号		
	查封法院	乌鲁木齐市米东区人民法院		
	查封期限	2015年06月03日至2017年06月02日		
	房屋坐落	古牧地镇古牧地西路北侧上沙河村		
本次查询结果共 1 条				
<p>1、该查询记录，系根据《房屋登记办法》（建设部令168号）依法已登记的乌鲁木齐市辖区范围内的房屋权属登记信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行权属登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2、查询人应严格依照《房屋权属登记信息查询暂行办法》（建住房[2006]244号）第十六条规定，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，也不得不正当使用。</p>				

该记录申请查询用途为 公检法。

查档接待：王梓萱

ئۆي. ھوقۇق. گۇۋاھنامە

نومۇر

券权证古

字第

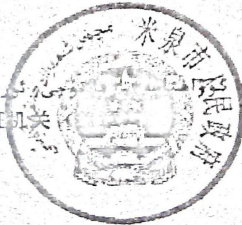
00046660号

«جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە
 «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنى باشقۇرۇش قانۇنى» غا ئاساسەن. ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ
 قانۇنىي ھوقۇق-مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن. ئىگىدارلىق ھوقۇق-
 قى ئىگىسى تىزىملىشى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە بۇ گۇۋاھنامىدە
 كۆرسىتىلگەن ئۆي مۈلۈكىنىڭ ئەمەلىيەتكە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈپ
 ئىسپاتلىنىپ، بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

(تامغىسى)

发证机关



房屋所有人		赵红英	
房屋坐落		古牧地镇古牧地西路北街土沙河村	
丘(地)号		04040610404	私产
房屋状况	幢号	房号	结构
	04		混合
			1
			109.25
			住宅
土地权利摘要			
土地证号	米国用2008-9149号	使用面积(平方米)	631.66
权属性质	国有	使用期限	年月日至年月日
设定他项权利摘要			
权利人	权利种类	权利范围	设定日期
	抵押	土地	2011.9.27
			2012.9.26

原告陈平 赵红英 马生友

米 国用(2003)第 9149 号

土地使用权人 بىر ئىشلىش ھوقۇقى ئىگىسى	赵红英		
坐落 جايلانغان ئورنى	米泉市古牧地镇上沙河村		
地号 بىر نومۇرى	21-1-427	图号 خەرىتە نومۇرى	
地类(用途) بىر تۈرى (ئىشلىتىش ئورنى)	住宅用地	取得价格 ئىرىشكەن باھا	
使用权类型 بىر ئىشلىتىش ھوقۇقىنىڭ تۈرى	划拨	终止日期 ئاخىرلىشىش ۋاقتى	
使用面积 ئىشلىتىش ھوقۇقىدىكى بەرنىڭ كۆلىمى	631.66 M ²	独用面积 مىسەلدىن ئىشلەتكەن كۆلەم	631.66 M ²
		分摊面积 تەقسىم قىلىنغان كۆلەم	M ²

«ھوقۇق» خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى، جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ بىر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «ھوقۇق» خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي - زېمىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن - نىزاملارغا ئاساسەن، بىر ئىشلىتىش ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق - مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، بىر ئىشلىتىش ھوقۇقى ئىگىسى تەرىپىدىن ئىلتىماس قىلغان بۇ گۇۋاھنامىدە كۆرسىتىلگەن بىر ھوقۇقى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش ئارقىلىق، تەبىئىيەت ئىلتىماس ئىجازەت قىلىنىپ، مەزكۇر گۇۋاھنامە تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

米泉市 (نامغا) ھۆكۈمىتى ھەمكارلىقىدا
人民政府 (章)

2008 年 12 月 14 日