

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：高秀霞位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 80 号友好花园二期 4 栋 1 层 6 单元 101 室住宅房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

房地产估价机构：新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 啸(注册证号：6520040004)

饶晓梅(注册证号：6520140012)

估价报告出具日期：二〇一九年七月二十九日

估价报告编号：信永中和估字（2019）第 7-0203 号

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、估价人员.....	13
十二、实地查勘日期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
十四、估价报告应用的有效期.....	13
附 件.....	14

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，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对高秀霞位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 80 号友好花园二期 4 栋 1 层 6 单元 101 室住宅房地产进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为高秀霞所有的位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 80 号友好花园二期 4 栋 1 层 6 单元 101 室住宅用房及应分摊土地使用权，包含经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，不包含房屋内动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 80 号友好花园二期，小区四至为东至立井街北十巷，南至六道湾路，西至南湖北路，北至立井街北十巷。

估价对象所在楼栋为总层数 6（-2）层的钢筋混凝土结构单元住宅楼，外墙为涂料，入户防盗门，塑钢窗。估价对象位于六单元第 1 层，单元布局为一梯两户，估价对象户型为两室两厅、一厨一卫，建筑面积 83.84 平方米，用途为住宅，竣工年代为 2006 年。

经估价人员实地调查及查勘，估价对象室内进行了二次装修，客厅、卧室地面均铺地砖，墙面均为乳胶漆，客厅顶面为石膏板吊顶，卧室顶面为乳胶漆顶；厨房、卫生间地面铺地砖、墙面为墙砖，顶为扣板顶。水、电、暖、燃气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料，土地使用权分摊面积未知。估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地五级地价覆盖范围内，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

截止价值时点，估价对象尚未取得《中华人民共和国国有土地使用证》，依据《中华人民共和国房屋所有权证》、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，房屋所有权人为高秀霞，建筑结构为钢筋混凝土结构，用途为住宅，房屋总层数为 6（-2）层，估价对象所在层数为第一层，建筑

面积为 83.84 平方米，估价对象分摊土地使用权面积未知，房地产依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象截至价值时点处于查封、抵押状态。

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：(2019)新 0105 执 790 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-05-24~2022-05-23，登记时间：2019-05-24；

抵押情况：抵押权人：新疆吉顺典当有限责任公司；抵押人：高秀霞，不动产权证明号：新(2018)乌鲁木齐市不动产证明第 0066123 号，抵押方式：一般抵押；债权数额：30 万元；债权履行起止时间：2018-08-07~2019-02-06，登记时间：2018-08-10。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象有查封、抵押等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

二、估价目的

为委托方乌鲁木齐市水磨沟区人民法院执行新疆吉顺典当有限责任公司与郑建红、高秀霞借款合同纠纷一案中的财产高秀霞名下的位于乌市水区康兴巷 80 号友好花园二期 4 栋 1 层 6 单元 101 室（产权证号：乌房权证水磨沟区第 2013360906 号）住宅房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》(2019)新 0105 执 790 号，本次估价价值时点为 2019 年 7 月 19 日。

四、价值类型

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二) 本次估价结果包含房屋应分摊土地使用权价值及经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，不包含房屋内动产、债权债务等其他财产或者权益。

(三) 依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用比较法及收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点 2019 年 7 月 19 日满足本次估价的全部假设和限

制条件下的估价结果为:

房地产市场价格评估结果表

估价方法		比较法 (60%)	收益法 (40%)
相关结果			
测算结果	总价 (元)	614296	572208
	单价 (元/m ²)	7327	6825
评估价值 (取整)	总额 (元)	597444	
	单价 (元/m ²)	7126	

大写金额: 人民币伍拾玖万柒仟肆佰肆拾肆元整。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

法定代表人: 王峰

二〇一九年七月二十九日

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：

1、我们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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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。

6、注册房地产估价师饶晓梅，估价人员张霏瑶、吴勇琴于2019年6月3日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：王 啸（注册证号：6520040004）



注册房地产估价师：饶晓梅（注册证号：6520140012）



估价假设和限制条件

一、估价的一般条件

1. 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

2. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《中华人民共和国房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

4. 估价对象为整体房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、估价的特殊假设

1. 未定事项假设

没有未定事项假设。

2. 背离事实假设

(1) 本次估价价值时点为 2019 年 7 月 19 日，完成实地查勘日期为 2019 年 7 月 25 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(2) 依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象截至价值时点处于查封、抵押状态。

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：(2019)新 0105 执 790 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-05-24-2022-05-23，登记时间：2019-05-24；

抵押情况：抵押权人：新疆吉顺典当有限责任公司；抵押人：高秀霞，不动产权证明号：新（2018）乌鲁木齐市不动产证明第 0066123 号，抵押方式：一般抵押；债权数额：30 万元；债权履行起止时间：2018-08-07~2019-02-06，登记时间：2018-08-10。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象有查封、抵押等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

3. 不相一致假设

根据委托方提供的《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》记载为郑建红名下的位于乌市水区康兴巷 80 号友好花园二期 4 栋 1 层 6 单元 101 室，委托方提供的《中华人民共和国房屋所有权证》记载房屋所有权人为高秀霞，本次估价报告以《中华人民共和国房屋所有权证》记载为准。

4. 依据不足假设

截止价值时点，估价对象尚未取得《中华人民共和国国有土地使用证》，依据《中华人民共和国房屋所有权证》、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，房屋所有权人为高秀霞，建筑结构为钢筋混凝土结构，用途为住宅，房屋总层数为 6（-2）层，估价对象所在层数为第一层，建筑面积为 83.84 平方米，估价对象分摊土地使用权面积未知，房地产依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

三、估价限制条件

1. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算为一年，即自 2019 年 7 月 29 日起至 2020 年 7 月 28 日止。如超过估价报告使用期限之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

2. 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 本报告是受估价委托人的委托，评估高秀霞位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 80 号友好花园二期 4 栋 1 层 6 单元 101 室住宅房地产，目的是为委托方乌鲁木齐市水磨沟区人民法院执行新疆吉顺典当有限责任公司与郑建红、高秀霞借款合同纠纷一案中的财产高秀霞名下的位于乌市水区康兴巷 80 号友好花园二期 4 栋 1 层 6 单元 101 室（产权证号：乌房权证水磨沟区第 2013360906 号）住宅房地产市场价值提供价格鉴证。本估价

报告按照既定目的提供给估价委托人使用，不作为其他评估目的使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在房地产估价报告年审时提供给主管部门。

5. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

6. 估价结论是在满足全部假设与限制条件下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见，该评估意见是假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格，不代表估价对象在涉及产权或形态转变时的实际交易价格。

7. 报告中所使用的货币单位为人民币，对估价结果均进行取整。

8. 估价报告由新疆信永中和房地产评估咨询有限公司负责解释。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司
二〇一九年七月二十九日



估价结果报告

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵方委托，本公司派专人对高秀霞位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷80号友好花园二期4栋1层6单元101室住宅房地产进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价委托人

名称(姓名)：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

联系人：马磊

联系电话：0991-4612844

二、房地产估价机构

机构名称：新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

机构地址：乌鲁木齐市新市区四平路2288号创新广场D座505室

营业执照：(统一社会信用代码)9165010271555914XB

资质等级：贰级

资质证书编号：新建估证2-038

法定代表人：王啸

电话：0991-2336708

三、估价目的

为委托方乌鲁木齐市水磨沟区人民法院执行新疆吉顺典当有限责任公司与郑建红、高秀霞借款合同纠纷一案中的财产高秀霞名下的位于乌市水磨沟区康兴巷80号友好花园二期4栋1层6单元101室(产权证号：乌房权证水磨沟区第2013360906号)。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为高秀霞所有的位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷80号友好花园二期4栋1层6单元101室住宅用房及应分摊土地使用权，包含经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，不包含房屋内动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷80号友好花园二期，小区四至为东至立井街北十巷，南至六道湾路，西至南湖北路，北至立井街北十巷。

估价对象所在楼栋为总层数 6（-2）层的钢筋混凝土结构单元住宅楼，外墙为涂料，入户防盗门，塑钢窗。估价对象位于六单元一层，单元布局一梯两户，估价对象户型为两室两厅、一厨一卫，建筑面积 83.84 平方米，用途为住宅，竣工年代为 2006 年。

经估价人员实地调查及查勘，估价对象室内进行了二次装修，客厅、卧室地面均铺地砖，墙面均为乳胶漆，客厅顶面为石膏板吊顶，卧室顶面为乳胶漆顶；厨房、卫生间地面铺地砖、墙面为墙砖，顶为扣板顶。水、电、暖、燃气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料，估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地五级地价覆盖范围内，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 80 号友好花园二期，地处乌鲁木齐市住宅五级地价区。宗地区域内道路通达，周边道路有龙盛街、南湖北路、六道湾路等。区域 300 米范围内有 101 路、518 路、BRT72 路、18 路、27 路、73 路等公交车通过。附近有乌鲁木齐市八十七中学、新疆伊斯兰教经文学校、招商银行、天山农商银行、自治区人民医院、新疆佳音医院（总院）等。住宅小区有百万庄自建房小区、博洋商品、朗月星城等住宅小区，人口聚集度较好，人流量较好。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和场地内平整。

4、估价对象权属状况

截止价值时点，估价对象尚未取得《中华人民共和国国有土地使用证》，依据《中华人民共和国房屋所有权证》、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，房屋所有权人为高秀霞，建筑结构为钢筋混凝土结构，用途为住宅，房屋总层数为 6（-2）层，估价对象所在层数为第一层，建筑面积为 83.84 平方米，估价对象分摊土地使用权面积未知，房地产依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象截至价值时点处于查封、抵押状态。

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：（2019）新 0105 执 790 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-05-24~2022-05-23，登记时间：2019-05-24；

抵押情况：抵押权人：新疆吉顺典当有限责任公司；抵押人：高秀霞，不动产权证明号：新（2018）乌鲁木齐市不动产证明第 0066123 号，抵押方式：一般抵押；债权数额：30 万元；债权履行起止时间：2018-08-07~2019-02-06，登记时间：2018-08-10。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象有查封、抵押等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、价值时点

依据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》（2019）新 0105 执 790 号，本次估价价值时点为 2019 年 7 月 19 日。

六、价值类型

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，包含经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，不包含房屋内动产、债权债务等其他财产或者权益。

（三）依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

《中华人民共和国物权法》；
《中华人民共和国担保法》；
《中华人民共和国城市房地产管理法》；
《中华人民共和国土地管理法》及施行细则；
《中华人民共和国城乡规划法》；
《中华人民共和国资产评估法》；
《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》；
《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》（（2019）新 0105 执 790 号；

《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》；
《中华人民共和国房屋所有权证》；

受托方所掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

八、估价原则

在估价过程中，我们依据国家有关政策法规，遵循独立、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、遵循独立、客观、公正原则，应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。

2、遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、遵循价值时点原则，估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时点的价值。

4、遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则，估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- | | |
|-------------|--------------|
| 1、搜集交易实例； | 2、选取可比实例； |
| 3、建立价格可比基础； | 4、进行交易情况修正； |
| 5、进行交易日期修正； | 6、进行房地产状况修正； |
| 7、求出比准价格。 | |

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- | | |
|--------------------|--------------|
| 1、搜集有关收入和费用的资料； | 2、估算潜在毛收入； |
| 3、估算有效毛收入； | 4、估算运营费用； |
| 5、估算净收益； | 6、选用适当的资本化率； |
| 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。 | |

十、估价结果

根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标

准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用比较法及收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点 2019 年 7 月 19 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

房地产市场价格价值评估结果表

估价方法		比较法 (60%)	收益法 (40%)
相关结果			
测算结果	总价 (元)	614296	572208
	单价 (元/m ²)	7327	6825
评估价值 (取整)	总额 (元)	597444	
	单价 (元/m ²)	7126	

大写金额：人民币伍拾玖万柒仟肆佰肆拾肆元整。

十一、估价人员

注册房地产估价师 王 啸 (注册证号：6520040004)



注册房地产估价师 饶晓梅 (注册证号：6520140012)



十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 7 月 25 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期 2019 年 7 月 19 日至 2019 年 7 月 29 日，评估报告提交日期 2019 年 7 月 29 日。

十四、估价报告应用的有效期

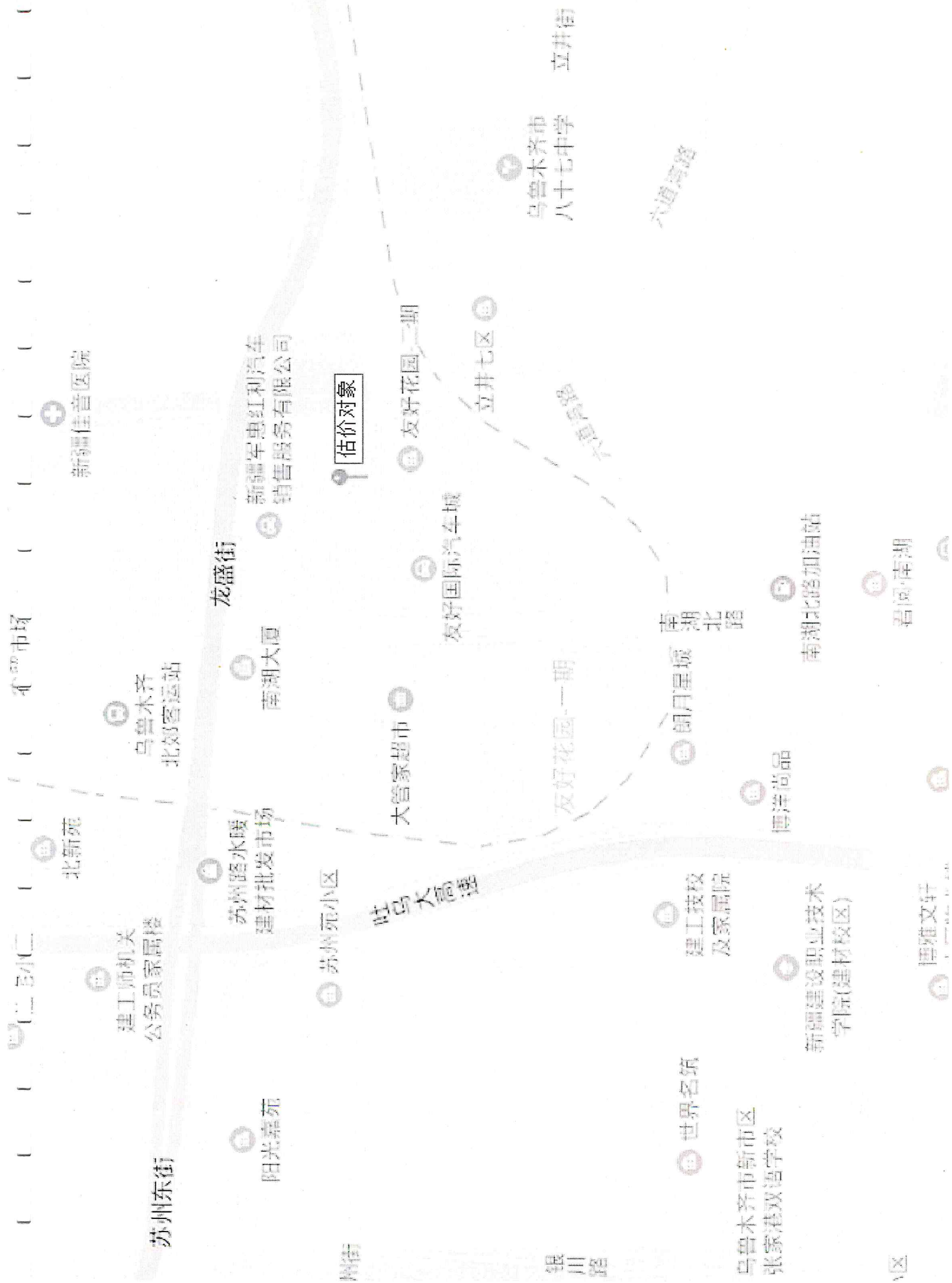
估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司
二〇一九年七月二十九日



附 件

- 一、估价对象位置示意图及影像资料;
- 二、《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》(2019)新 0105 执 790 号;
- 三、《中华人民共和国房屋所有权证》复印件;
- 四、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》;
- 五、权利人拖欠物业费相关证明材料;
- 六、估价人员资质复印件;
- 七、估价机构资质复印件;
- 八、估价机构营业执照复印件;







乌鲁木齐市水磨沟区人民法院 评估委托书

(2019)新 0105 执 790 号

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司：

依照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的若干规定》的第二条、第三条、第四条、第五条之规定，现将新疆吉顺典当有限责任公司与郑建红、高秀霞借款合同纠纷一案中的财产郑建红名下的位于乌市水区康兴巷 80 号友好花园二期 4 栋 1 层 6 单元 101 室（产权证号：乌房权证水磨沟区第 2013360906 号）。

委托你单位进行评估，评估后十日内将评估报告交我院。

双方当事人（代理人）姓名和联系方式：

刘 萍 13899932699

高秀霞 18997965578

承办人：马磊

电话号码：0991-4612844



ئۇمۇمىي نومۇرلۇق - 房权证 字第 2013360906 号

鸟 水磨沟区


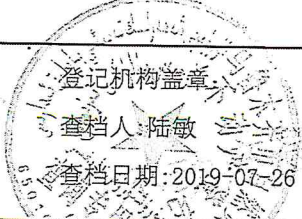
ئۆي ئىگىسى	高秀霞		
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى	单独所有		
ئۆي ئىگىسى ئورنى	水磨沟区康兴巷80号友好花园二期4栋1层6单元101		
تىزىملىغان ۋاقتى	2013-05-20		
ئۆي ئىگىسى خاراكتېرى	经济适用房		
بىرىك پىلاندىكى ئىشلىتىش ئورنى	住宅		
ئۆي ئىگىسى قاتتىق سانى	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m²)	باشقىلار
	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
تۆتىنچى قاتتىق سانى	6 (-2)	83.84	
房屋状况			
بىر ئىھۋالى	بىر نومۇرى	بىر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى	بىر ئىشلىتىش مۇددىتى
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限

قوشۇمچە ئىزاھات	附 记
经济适用房	
业务编号: 2331650	
房屋编号: 823952	
持证人身份证件名称: 居民身份证	
持证人身份证号码: 659001197611243421	
产别: 私有房产	
结构: 钢筋混凝土结构	
产权来源: 买卖	



بىر ئىشلىتىش مۇددىتى (تامغا)

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	张霏瑶			
	证件类型	身份证			
	证件号码	650104199401025026			
查询结果	不动产单元号	650105006001GB00031F00030040			
	不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第2013360906号			
	不动产房屋坐落	水磨沟区康兴巷80号友好花园二期4栋1层6单元101			
	权利人名称	高秀霞			
	证件号	659001197611243421			
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告	
	产权来源	其他	建筑面积	83.84m²	
	宗地面积	7089.51m²	土地分摊面积	—	
	房屋用途	住宅	权利性质		
	竣工时间	2006年01月01日	登记时间	2013年5月20日	
	异议状态	无异议	限制状态	未限制	
	房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产	
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:(2019)新0105执790号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-05-24~2022-05-23, 登记时间:2019-05-24				
抵押信息	第1轮 抵押权人:新疆吉顺典当有限责任公司, 抵押人:高秀霞, 不动产权证明号:新(2018)乌鲁木齐市不动产证明第0066123号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:30万元, 债权履行起止时间:2018-08-07~2019-02-06, 登记时间:2018-08-10				
备注	<p>1. 根据不动产统一登记制度有关要求, 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和结果信息, 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的, 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. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>				
<div style="text-align: right;">  登记机构盖章 查档人: 陆敏 查档日期: 2019-07-26 11:35:09 第1页, 共1页 </div>					

证明

现南湖北路友好花园二期4号楼6单元101室向透露
欠物业费13个月。(83.84 m^2 × 0.62 × 13个月), 合计: 654.21元(陆佰伍
拾肆元正), 自2018年7月1日至2019年7月31日为止, 特此证明。

乌鲁木齐迪苑物业服务有限责任公司

友好花园二期抄表办

物 2019年7月31日



تجارەت كىشىسى
营 业 执 照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

بىرىنچى كادىن ئىجتىمائىي ئىنژىنېر

统一社会信用代码 9165010271555914XB

名 称
类 型
住 所
法定代 表 人
注 册 资 本
成 立 日 期
营 业 期 限
经 营 范 围

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

新疆乌鲁木齐市新市区四平路2288号4号楼505号

王啸

壹佰万元人民币

1999年07月01日

1999年07月01日至长期

房地产价格评估和咨询;从事土地估价业务,房产、地籍测绘;资产评估;科技开发,计算机制图设计,管理信息系统工程设计开发,科学研究及科技开发,技术培训,土地利用开发规划,农业用地开发可行性研究。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



تىزىملىغۇچى ئورگان

登 记 机 关 乌鲁木齐高新区(新市区)市
场监督管理局

2019年02月21日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 新疆信永中和房地产评估咨询有限公司
法定代表人: 王肃
(执行事务合伙人)
住所: 新疆乌鲁木齐市新市区四平路 2288 号 4 号楼 505 号
统一社会信用代码: 9165010271555914XB
备案等级: 二级
证书编号: 新建估证 2-038
有效期限: 2019 年 3 月 26 日至 2022 年 3 月 26 日

发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00128101

姓名 / Full name

王啸

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

659001197410181218

注册号 / Registration No.

6520040004

执业机构 / Employer

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-26

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00139961

姓名 / Full name

饶晓梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

652302197906010525

注册号 / Registration No.

6520140012

执业机构 / Employer

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature

