

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：乌鲁木齐新土（2021）房估字第 107 号

估价项目名称：名下位于高新区苏州东街 466 号新洲城市花园御景苑 2 栋 3 层 05 商铺、4 层 02、03、06 商铺
房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册房地产估价师：冯毅（注册证号 6520040146）

刘翔（注册证号 6520060043）

估价报告出具日期：二〇二一年八月十八日

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 本次估价依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、《中华人民共和国国有土地使用权证》，受权属登记管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师在未到现场进行核实的情况下，对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实及必要检查，经检查，无理由怀疑上述权属证明文件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此本次估价以上述权属证明文件合法、真实、准确、完整为假设前提。

(二) 注册房地产估价师已在现场对估价对象进行了一般性的查勘，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，但仅限于对标的物的外观、使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。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。

(三) 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权属资料记载建筑面积大体相当。如上述情况发生变化，评估结果须作相应调整。

(四) 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。

(五) 估价对象仅为整幢房地产之一部分，本次评估以估价对象能享有公共部位的通行权及水、电气、通讯、道路等相关基础设施及公共配套设施的合法权益为假设前提。

(六) 估价人员现场实地查勘之日为 2021 年 6 月 29 日，本次估价假定

人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

（一）估价对象 1 累计抵押共 1 次：

第 1 轮：抵押权人： ， 抵押人： ， 不动产权证明号：乌房他证高新字第 2016376712 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：620000 元，债权履行起止时间：2016-01-13 至 2026-01-13，登记时间：2016-01-29。

累计查封共 9 次：

详见附件估价对象 1《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。

（二）估价对象 2 累计抵押共 1 次：

第 1 轮：抵押权人： ， 抵押人： ， 不动产权证明号：乌房他证高新字第 2015370751 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：850000 元，债权履行起止时间：2015-12-24 至 2025-12-24，登记时间：2015-12-25。

累计查封共 7 次：

详见附件估价对象 2《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。

（三）估价对象 3 累计抵押共 1 次：

第 1 轮：抵押权人： ， 抵押人： ， 不动产权证明号：乌房他证高新字第 2015370755 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：520000 元，债权履行起止时间：2015-12-24 至 2025-12-24，登记时间：2015-12-25。

累计查封共 6 次：

详见附件估价对象 3《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。

（四）估价对象 4 累计抵押共 1 次：

第 1 轮：抵押权人： ， 抵押人： ， 不动产权证明号：乌房他证高新字第 2015370754 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：710000 元，债权履行起止时间：2015-12-24 至 2025-12-24，登记时间：2015-12-25。

累计查封共 6 次：

详见附件估价对象 4《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。

依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费

等因素对估价对象价值的影响。特提请报告使用人注意。

四、不相一致假设

估价对象房屋经过改造，布局发生改变，与证载不一致未能划分每户具体界限，依据《房屋分层分户平面图》可推测出估价对象的大致位置，假设租约到期后估价对象房屋布局恢复《房屋分层分户平面图》所示状态，每套房地产可独立租售。如实际情况发生变化，本估价报告将予以调整。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2021 年 8 月 18 日起至 2022 年 8 月 17 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，并且对房地产价值产生明显影响时，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(二) 本次估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的使用，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。

(三) 本估价报告分为“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。

(四) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章、估价师签字后方可使用。

(五) 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。

(六) 本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。

(七) 本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态及估价假设限制条件等估计要素的约束和限制，本次评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，

应当调整估价报告。

(八) 本次报告使用者必须按照条款，严格使用。
本报告复印无效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

二、房地产估价机构

受托机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

统一社会信用代码：9165010259916908XR

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新泉街 366 号金和绿色家园小区 1 栋 3401b 室

法定代表人：严冬

经营范围：房地产价格评估，房地产咨询服务，房地产经纪，土地登记代理中介服务，土地评估，资产评估。

执照号码：新建估证 2-048

资质等级：贰级

有效期限：2019 年 1 月 28 日至 2022 年 1 月 28 日

联系电话：（0991）2950551

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

（一）估价对象范围

财产范围包括：所有的位于高新区苏州东街 466 号新洲城市花园御景苑 2 栋 3 层 05 商铺、4 层 02、03、06 商铺房屋（含室内二次装修及相应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者权益）。

（二）估价对象基本状况

估价对象房屋坐落于高新区苏州东街 466 号新洲城市花园御景苑 2 栋 3 层 05 商铺、4 层 02、03、06 商铺，宗地外开发程度达到了“七通一平”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖、场地平整）和宗地内七通一平，根据现场勘查和估价委托人提供的权属资料记载的内容，估价对象基本状况见下表：

权利人			
产权共有情况	单独所有	产权来源	其他
竣工时间	2006 年	结构	钢筋混凝土结构
朝向	西	房屋用途	商铺
设施设备	水、电、暖、气、消防等基础设施设备，维护良好		
装饰装修	建筑外墙为墙砖加保温层，塑钢窗，入户玻璃门、室内地面为地砖、内墙为瓷砖、乳胶漆、顶棚为石膏吊顶		
使用及维护状况	无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房		
共有宗地面积	7240.75 m ²	分摊土地使用权面积	无法确定（委托方未提供相关权属资料）
土地使用权终止日期	2051 年 4 月 25 日	土地使用权剩余使用年期	29.82 年
规划条件	符合规划	土地使用权类型	出让
四至	东：苏州花园小区二区；南：新洲城市花园丽景苑；西：苏州花园小区；北：苏州东街。		
土地级别	商业二级	土地用途	商业用地

序号	房屋所有权证号	坐落	栋号	房号	所在层数/总楼层	建筑面积 (m ²)
估价对象 1	乌房权证高新区字第 2014416284 号	高新区苏州东街 466 号新洲城市花园御景苑	2 栋	05	3/5	123.00
估价对象 2	乌房权证高新区字第 2014323932 号			02	4/5	170.92
估价对象 3	乌房权证高新区字第 2014311041 号			03	4/5	96.79
估价对象 4	乌房权证高新区字第 2014323933 号			06	4/5	141.27

五、价值时点

依据价值时点原则，本次评估价值时点设定为实地查勘之日 2021 年 6 月 29 日。

六、价值类型

（一）价值类型

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）价值定义

房地产市场价格即采用公开市场价值标准。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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包含建筑物（包含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。委估房地产权清晰，使用状况与证载用途相似，符合合法性原则。

（三）最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用，是能给该房地产带来最高价值的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。估价对象规划用途为商业，实际用途亦为商业，符合该区域最高最佳利用状态，并以此为前提估价。

（四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为 2021 年 6 月 29 日。

（五）替代原则

根据经济学理论，在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法和收益法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在价值时点的价值依据。

八、估价依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

7、国家及地方人民政府等部门颁布的有关政策、法规、文件。

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》法释【2018】15号；

4、最高人民法院办公厅《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》发办【2018】273号；

5、新疆房地产估价与房地产经纪专业委员会《营业税改征增值税后房地产估价技术指引》；

6、《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税

务总局公告 2019 年第 4 号)；

7、《城镇土地估价规程》(GB/T18208-2014)。

(三) 委托方提供的相关资料

1、《乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定委托书》((2021)新 0102 执恢 551 号)；

2、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》；

3、《中华人民共和国国有土地使用权证》；

4、委托方提供的其他相关资料。

(四) 其他依据

1、估价人员实地勘察、市场调查所获得的有关资料；

2、估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易数据资料。

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。

(一) 比较法：比较法是选取一定的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

1、搜集交易实例；

2、选取可比实例；

3、建立比较基础；

4、进行交易情况修正；

5、进行市场状况调整；

6、进行房地产状况调整；

7、计算比较价值。

(二) 收益法：收益法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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

1、选择具体的估价方法；

2、估计未来收益期或持有期；

3、预测未来净收益或期末转售收益；

4、确定报酬率或资本化率；

5、计算收益价值。

十、估价结果

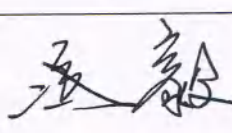
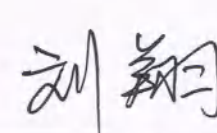
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2021 年 6 月 29 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 4148827.00 元，人民币大写金额肆佰壹拾肆万捌仟捌佰贰拾柒元整。

高新区苏州东街 466 号新洲城市花园御景苑 2 栋 3 层 05 商铺、4 层 02、03、06 商铺估价结果明细表

序号	房屋所有权证号	坐落	栋号	房号	建筑结构	房屋用途	所在层数/总楼层	竣工时间(年)	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	房地产评估值(元)
1	乌房权证高新区字第 2014416284 号	高新区苏州东街 466 号新洲城市花园御景苑	2 栋	05	钢筋混凝土结构	商铺	3/5	2006	123.00	8366.00	1029018.00
2	乌房权证高新区字第 2014323932 号			02	钢筋混凝土结构	商铺	4/5	2006	170.72	7632.00	1302935.00
3	乌房权证高新区字第 2014311041 号			03	钢筋混凝土结构	商铺	4/5	2006	96.79	7632.00	738701.00
4	乌房权证高新区字第 2014323933 号			06	钢筋混凝土结构	商铺	4/5	2006	141.27	7632.00	1078173.00
合计									531.78		4148827.00

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
冯毅	6520040146		2021 年 8 月 18 日
刘翔	6520060043		2021 年 8 月 18 日

十二、实地查勘期


估价人员于 2021 年 6 月 29 日当日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2021 年 6 月 29 日至 2021 年 8 月 18 日。

估价对象1《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	新疆文能律师事务所--刘建军			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65902007110073			
查询结果	不动产单元号	650104800024GB00008F00020049			
	不动产权证号	乌房权证高新区字第2014416284号			
	不动产房屋坐落	高新区苏州东街466号新洲城市花园御景苑2栋3层05商铺			
	权利人名称				
	证件号	650102197602083028			
	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	123m ²	
	宗地面积	7240.75m ²	土地分摊面积		
	房屋用途	商铺	权利性质		
	竣工时间	2006年11月27日	登记时间	2014年9月23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	信息过多，详见附录1			
抵押信息	第1轮 抵押权人:徐明春, 抵押人: 李海英, 不动产权证明号: 乌房他证高新字第2016376712号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 620000元, 债权履行起止时间: 2016-01-13~2026-01-13, 登记时间: 2016-01-29				
备注	1. 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机构承担并出具《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》。 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。 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。 4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。				
登记机构盖章: 查档人: 任丽 查档日期: 2021-01-21 11:50:34					


附录1

查封信息
查封机关:昌吉市人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:乌房查(2016)14933号, 查封文件:(2016)新2301字第1306号, 查封起止时间:2016-06-12~2019-06-10, 登记时间:2016-06-14
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:乌房轮查(2016)7250号, 查封文件:(2016)新0102执保25号之二, 查封起止时间:2016-08-31~2019-08-30, 登记时间:2016-09-10
查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2016)新0104执3225号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2016-12-29~2019-12-28, 登记时间:2016-12-30
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:2016新0102执2095号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-01-17~2020-01-16, 登记时间:2017-03-03
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2017)新0102执1809号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-10-28~2020-10-28, 登记时间:2017-10-29
查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2018)新0104执3323号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-03-22~2022-03-21, 登记时间:2019-03-26
查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2019)新0104执恢90号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-04-02~2022-04-01, 登记时间:2019-04-08
查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:续封, 查封文号:(2019)新0104执2351号, 查封文件:(2016)新01执保65号, 查封起止时间:2019-08-07~2022-08-06, 登记时间:2019-08-07
查封机关:乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2020)新0103执1364号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-10-22~2023-10-21, 登记时间:2020-10-22

第2页, 共2页

估价对象 2 《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	新疆文能律师事务所--刘建军			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65902007110073			
查询结果	不动产单元号	650104800024GB00008F00020026			
	不动产权证号	乌房权证高新区字第2014323932号			
	不动产房屋坐落	高新区苏州东街466号新洲城市花园御景苑2栋4层02商铺			
	权利人名称				
	证件号	650102197602083028			
	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	170.72m ²	
	宗地面积	7240.75m ²	土地分摊面积	—	
	房屋用途	商铺	权利性质		
	竣工时间	2006年11月27日	登记时间	2014年3月14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	信息过多, 详见附录1				
抵押信息	第1轮 抵押权人:徐明春, 抵押人: 李海英, 不动产权证明号:乌房他证高新字第2015370751号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额: 850000元, 债权履行起止时间:2015-12-24~2025-12-24, 登记时间:2015-12-25				
备注	1. 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机构承担并出具《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中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。 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, 需自行承担法律责任。 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。 4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。				
登记机构盖章: 查档人:任丽 查档日期:2021-01-21 11:51:09					

附录1

查封信息

查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:乌房查(2016)14411号, 查封文件:
(2016)新0104第63号, 查封起止时间:2016-05-23~2019-05-23, 登记时间:2016-05-24

查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:乌房轮查(2016)7250号, 查封文件:
(2016)新0102执保25号之二, 查封起止时间:2016-08-31~2019-08-30, 登记时间:2016-09-10

查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2016)新0104执3225号之六, 查封
文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2016-12-28~2019-12-27, 登记时间:2016-12-29

查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:2016新0102执2095号, 查封文件:裁定
书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-01-17~2020-01-16, 登记时间:2017-03-03

查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2017)新0102执1809号, 查封文件:
裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-10-28~2020-10-28, 登记时间:2017-10-29


查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2018)新0104执3323号, 查封文
件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-03-21~2022-03-20, 登记时间:2019-03-25

查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:续封, 查封文号:(2019)新0104执2351号, 查封文件:
(2016)新01执保65号, 查封起止时间:2019-08-07~2022-08-06, 登记时间:2019-08-07

第2页, 共2页

估价对象3《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	新疆文舵律师事务所—刘建军			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65902007110073			
查询结果	不动产单元号	650104800024GB00008F00020025			
	不动产权证号	乌房权证高新区字第2014311041号			
	不动产房屋坐落	高新区苏州东街466号新洲城市花园御景苑2栋4层03商铺			
	权利人名称				
	证件号	650102197602083028			
	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	96.79m ²	
	宗地面积	7240.75m ²	土地分摊面积		
	房屋用途	商铺	权利性质		
	竣工时间	2006年11月27日	登记时间	2014年2月8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	信息过多，详见附件1			
抵押信息	第1轮 抵押权人:徐明春, 抵押人:李海英, 不动产权证明号:乌房他证高新字第2015370755号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额: 520000元, 债权履行起止时间:2015-12-24~2025-12-24, 登记时间:2015-12-25				
备注	1.自2018年7月30日起,乌鲁木齐市辖区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机构承担并出具《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中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。 2.申请人应当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误当场告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息,需自行承担法律责任。 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。 4.查询时点截至查询时间,之后登记信息不在查询范围。 5.复印无效。				
登记机构盖章: 查档人:任丽 查档日期:2021-01-21 11:50:50					


附录1

查封信息
查封机关:沙依巴克区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:乌房查(2016)15303号, 查封文件:(2016)新0103执212号, 查封起止时间:2016-06-24~2019-06-23, 登记时间:2016-07-08
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:乌房轮查(2016)7250号, 查封文件:(2016)新0102执保25号之二, 查封起止时间:2016-08-31~2019-08-30, 登记时间:2016-09-10
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:2016新0102执2095号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-01-17~2020-01-16, 登记时间:2017-03-03
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2017)新0102执1809号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-10-28~2020-10-28, 登记时间:2017-10-29
查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2018)新0104执3323号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-03-21~2022-03-20, 登记时间:2019-03-25
查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:续封, 查封文号:(2019)新0104执2351号, 查封文件:(2016)新01执保65号, 查封起止时间:2019-08-07~2022-08-06, 登记时间:2019-08-07

第2页, 共2页

估价对象 4 《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	新疆文能律师事务所-刘建军		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65902007110073		
查询结果	不动产单元号	650104800024GB00008F00020022		
	不动产权证书号	乌房权证高新区字第2014323933号		
	不动产房屋坐落	高新区苏州东街466号新洲城市花园御景苑2栋4层06商铺		
	权利人名称			
	证件号	650102197602083028		
	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	141.27m ²
	宗地面积	7240.75m ²	土地分摊面积	
	房屋用途	商铺	权利性质	
	竣工时间	2006年11月27日	登记时间	2014年3月14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	信息过多, 详见附录1			
抵押信息	第1轮 抵押权人:徐明春, 抵押人:李海英, 不动产权证明号:乌房他证高新字第2015370754号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额: 710000元, 债权履行起止时间:2015-12-24~2025-12-24, 登记时间:2015-12-25			
备注	1. 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机构承担并出具《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中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。 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。 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。 4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。			
		登记机构盖章: 查档人:任丽 查档日期:2021-01-21 11:50:05		

附录1

查封信息
查封机关:沙依巴克区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:乌房查(2016)15303号, 查封文件:(2016)新0103执212号, 查封起止时间:2016-06-24~2019-06-23, 登记时间:2016-07-08
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:乌房轮查(2016)7250号, 查封文件:(2016)新0102执保25号之二, 查封起止时间:2016-08-31~2019-08-30, 登记时间:2016-09-10
查封机关:乌鲁木齐天山区区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:2016新0102执2095号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-01-17~2020-01-16, 登记时间:2017-02-09
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2017)新0102执1809号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-10-28~2020-10-28, 登记时间:2017-10-29
查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2018)新0104执3323号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-03-21~2022-03-20, 登记时间:2019-03-25
查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:续封, 查封文号:(2019)新0104执2351号, 查封文件:(2016)新01执保65号, 查封起止时间:2019-08-07~2022-08-06, 登记时间:2019-08-07

第2页, 共2页