

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20210731 号

估价项目名称：乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区碱泉街 49 号天峰小区一层商业房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆中浩房地产评估有限公司

注册房地产估价师：贾俊丽（注册证号：6520060041）

王 雪（注册证号：6520190009）

估价报告出具日期：二〇二一年八月二十日

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

接受贵院的委托，我对乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区碱泉街 49 号天峰小区一层房地产进行了评估，我公司根据国家有关房地产估价的相关规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、估价测算，并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下：

### 一、估价目的

为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

**估价对象范围：**乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区碱泉街 49 号天峰小区一层房地产。本次估价对象为该套房地产、室内装修及应分摊的相应用途的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

**估价对象规模：**建筑面积 708.58 平方米（依据《房屋所有权证书》及《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》确认）。

**用途：**商业服务。

**权属：**依据委托方提供的《房屋所有权证书》显示，估价对象房地产已办理权属登记，证号为：乌房权证乌市天山区字第 00462107 号。

### 三、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评价值时点为 2021 年 7 月 27 日（实地查勘之日）。

### 四、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 五、估价方法

收益法。

## 六、估价结果

估价人员根据估价目的，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、合法等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点（2021年7月27日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下：

**评估单价：7209 元/m<sup>2</sup>**

**建筑总面积：708.58 m<sup>2</sup>**

**评估总价：5108153 元**

**评估总价大写金额：伍佰壹拾万零捌仟壹佰伍拾叁元整**

## 七、关于估价结果使用的特别说明

（一）在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

（二）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（三）评估结果不等于评估对象可实现的成交价，不应被认为是对评估对象成交价的保证。

（四）经与乌鲁木齐市天山区人民法院承办法官沟通，本次估价对象交易税费按照正常房地产处置惯例负担。

（五）房地产司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

（六）估价人员未能取得估价对象是否欠缴持有过程中应该缴纳的税费，使用过程中的水、电、暖等费用，由于未能取得相关欠缴费用金额资料，本次估价中设定上述税费均正常缴纳，提醒报告使用人注意合理使用本估价报告。

（七）估价对象调档资料中无出让合同及出让金缴纳票据，无法确定估价对象分摊土地使用权应缴纳出让金金额，本次估价中设定出让金已足额缴纳，提请

报告使用人在使用本估价报告前到相关部门了解欠缴费情况及金额，合理使用本估价报告。

（八）据估价人员了解，估价对象室内装修由承租人投资建设，由于未取得估价对象租赁合同，无法确定双方约定方式，本次估价结果包含装修价值。

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人：贾俊丽

二〇二一年八月二十日



## 目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	10
1、估价委托人.....	10
2、房地产估价机构.....	10
3、估价目的.....	10
4、估价对象.....	10
5、价值时点.....	12
6、价值类型.....	13
7、估价原则.....	13
8、估价依据.....	13
9、估价方法.....	14
10、估价结果.....	14
11、注册房地产估价师.....	15
12、实地查勘期.....	15
13、估价作业期.....	15
附件.....	16

## 估价师声明

我们郑重声明：

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，也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。

4. 我们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，撰写估价报告。

5. 作为一名称职的估价师，我们将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制估价报告，严格遵守估价师职业道德，勤勉尽责的完成估价业务。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 估价委托人提供了《房屋所有权证书》(乌房权证乌市天山区字第00462107号)、《国有土地使用证》(乌国用(2003)字第0007453号)、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 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。

(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《房屋所有权证书》(乌房权证乌市天山区字第00462107号)、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、委托建筑面积大体相当。

(四) 价值时点至估价目的实现期间房地产市场稳定,市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变,不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损害。

(五) 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;

(六) 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、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

(一) 估价对象于价值时点处于出租状态,估价人员未取得租赁合同及已缴纳租金金额,本次估价未对该部分金额进行扣除,提示报告使用人予以关注。

(二) 依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象在价值时点已被乌鲁木齐市天山区人民法院查封，查封类型为轮候查封，查封文号：(2019)新0102执恢280号，查封起止时间为2019年11月19日至2022年11月17日。

乌鲁木齐市天山区人民法院查封，查封类型为续封，查封文号：(2017)新0102执2671号之二，查封起止时间为2020年11月10日至2023年11月09日。

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，因此在本次估价中，估价对象视为没有被查封、未设立担保物权及无其他优先受偿权。

#### 四、不相一致假设

(一) 依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，估价对象宗地面积993.73平方米，未登记土地分摊面积、权利性质及终止日期；

依据《国有土地使用证》(乌国用(2003)字第0007453号)中记载该宗地面积为3056.18平方米，其中划拨用地2507.68平方米，出让用地548.50平方米(出让期限为40年、2043年11月02日止)，用途为城镇混合住宅用地。

依据《土地登记审批表》(编号：2004144)、《土地登记申请表》中记载共用使用权面积3056平方米，其中分摊面积213.93平方米，使用权类型为出让，土地用途为商业，使用期限为40年，终止日期为2043年11月02日。

经过估价人员实地查勘，估价对象实际用途为商业，房屋所有权证合法用途为商业，故，本次估价对象用途参照《土地登记审批表》(编号：2004144)、《土地登记申请表》设定估价对象分摊土地用途为商业，分摊面积为213.93平方米，使用期限为40年，终止日期为2043年11月02日。若委托方后期提供补充资料与上述设定不一致，应对估价结果进行相应调整，甚至重新估价。

#### 五、依据不足假设

(一) 本次估价人员未调查了解到估价对象可能存在的持有该物业应缴纳的相关税费、物业费、水电暖等费用，以及是否欠缴土地出让金等，由于未能取得相关欠缴费用金额资料，本次估价中设定上述税费均正常缴纳。若委托方后期提供补充资料与上述设定不一致，应对估价结果进行相应调整，甚至重新估价。

(二) 据估价人员了解，估价对象室内装修由承租人投资建设，由于未取得估价对象租赁合同，无法确定双方约定方式，本次估价结果包含装修价值。



## 六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅用于为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

(二) 本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(三) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

(四) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

(五) 按有关规定本估价报告自出具日期起一年内有效，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。

(六) 本估专业意见是交易税费按照国家有关规定常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

需提醒委托方注意的是，估价对象证载用途为商业，根据乌鲁木齐市现行有关交易税费政策规定，转让方需缴纳增值税及附加： $(\text{合同价} - \text{购入价}) \times 5.33\%$ 、印花税（一般纳税人）： $\text{合同价} \times 0.05\%$ 、土地增值税（ $(\text{合同价} - \text{规定的扣除项目}) \times 30\% - 60\%$ ）、企业所得税（一般纳税人）： $(\text{合同价} - \text{购入价} - \text{此次交易发生的增值税及附加} - \text{购入时的契税} - \text{印花税}) \times 25\%$ 等，对于商业，其税费负担比例较高，具体数额应以当地税务部门核定数额确定。该部分税费属于估价对象司法处置（或公开拍卖）时应当由转让方缴纳的税费，属于公开市场价值的有机组成部分。本次估价目的为司法鉴定，根据最高人民法院规定，价对象价值类型为公开市场价值，因此该部分税费不属于公开市场价值应扣除税费项。需特别提醒委托方注意的是，估价对象司法处置（或公开拍卖）后存在转让方不按照规定缴纳上述税费的可能性，导致有受让方代为转让方缴纳上述税费情形，因此报告使用人在确定拍卖底价时应当充分考虑估价对象处置时税费转嫁的影响，也应当提醒

参拍人尤其受让人要充分考虑估价对象处置时税费转嫁的负担。

(七) 本报告由新疆中浩房地产评估有限公司负责解释。

(八) 本估价报告中所使用的币种均为人民币。

(九) 本估价报告书一式六份，委托方五份，本机构存档一份。

## 房地产估价结果报告

受托对乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区碱泉街 49 号天峰小区一层房地产，以“为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”的估价工作已完成，估价结果如下：

### 一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

案件承办人：冷长青

联系方式：18199999660

### 二、房地产估价机构

单位名称：新疆中浩房地产评估有限公司

机构地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 1119 号大成尔雅 A 座 908 室

法定代表人：贾俊丽

资格等级：国家贰级

证书编号：乌房估证 2-006

联系电话：0991-4665222

### 三、估价目的

为乌鲁木齐市天山区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

**估价对象范围：**乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区碱泉街 49 号天峰小区一层房地产。本次估价对象为该套房地产、室内装修及应分摊的相应用途的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

#### （二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见下表：

**估价对象基本状况**

基本状况	项目名称	乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区碱泉街49号天峰小区一层房地产市场价值评估报告		
	坐落	乌鲁木齐市天山区碱泉街49号天峰小区一层		
	规模	建筑面积为708.58平方米		
	用途	登记用途	商业服务	
		实际用途	商业（洗车、修车房）	
	权属	土地所有权	国家所有	
		土地使 用权	土地使用 权人	乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司
			权属登记 编号	乌国用（2003）字第0007453号
房屋所 有权		所有权人	乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司	
	权属登记 编号	乌房权证乌市天山区字第00462107号		

**（三）土地基本状况**

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：

**估价对象土地基本状况**

项目	基本状况	
项目名称	乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区碱泉街49号天峰小区一层房地产市场价值评估报告	
坐落	乌鲁木齐市天山区碱泉街49号天峰小区一层	
权属状况	权属人姓名	乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司
	权属登记编号	乌国用（2003）字第0007453号
权利种类	出让	
土地使用期限	2043年11月02日	
土地使用权面积	宗地面积3056平方米，分摊土地使用权面积213.93平方米（依据	

	《土地登记审批表》（编号：2004144）、《土地登记申请表》）
四至	估价对象北至住宅楼，南至金莹小区，西至住宅楼，东至碱泉二街
开发程度	宗地内外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）和场地平整
形状	估价对象所在土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利

#### （四）建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见下表：

估价对象建筑物基本状况

建筑结构	钢筋混凝土结构
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，维护状况较好
不动产状态	当前手
预告状态	未预告
产权来源	其他（《房屋所有权证》记载为自建）
异议状态	无异议
限制状态	未限制
房屋性质	商品房
竣工时间	2002年12月01日
使用及维护状况	现状良好，使用正常，属基本完好房，约七成新
装饰装修	估价对象为天峰小区其中的一套沿街商业房产，其附属设施指室内二次装修。估价对象入户门为型材门、正立面为玻璃窗，其他为塑钢窗。室内办公区域为地砖地面，乳胶漆墙面、矿棉板吊顶、包暖；洗车区域地砖地面（排水槽）、瓷砖墙面、玻璃不锈钢隔断、乳胶漆墙面；装修标准较高、维护状况较好。

#### 五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评价值时点为2021年7月27日。

## 六、价值类型

### 1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房地产、二次装修及应分摊的相应用途的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

## 七、估价原则

本评估报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

2. 合法原则：要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况下的房地产，就应将其作为那种状况下的房地产来估价。

3. 价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的客观合理价格或价值。

4. 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在同一供求圈内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互影响而趋于一致。

5. 最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 八、估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- ①《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ②《中华人民共和国土地管理法》及施行细则；
- ③《中华人民共和国城乡规划法》；
- ④《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- ⑤《中华人民共和国资产评估法》；
- ⑥《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

## 2. 技术标准、规程、规范

- ①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- ②《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- ③《城镇土地估价规程》；GB/T 18508-2014；

## 3. 委托方提供的相关资料

- ①《乌鲁木齐市天山区人民法院委托书》；
- ②《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》及附图、《土地登记申请表》、《土地登记审批表》复印件；
- ③《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件

## 4. 估价人员调查收集的相关资料

- ①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- ②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、 估价方法

房地产估价师认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，估价对象选用收益法进行评估。

收益法：是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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成价值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、谨慎等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对

象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点（2021年7月27日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。

估价结果如下表所示：

评估单价：7209 元/m<sup>2</sup>

建筑总面积：708.58 m<sup>2</sup>

评估总价：5108153 元

评估总价大写金额：伍佰壹拾万零捌仟壹佰伍拾叁元整

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贾俊丽	6520060041		2021年8月20日
王雪	6520190009		2021年8月20日

### 十二、实地查勘日期

估价人员于2021年7月27日当日在申请执行人的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

### 十三、估价作业日期

估价作业日期二〇二一年七月二十七日至二〇二一年八月二十日，估价报告出具日期为二〇二一年八月二十日。



新疆中浩房地产评估有限公司

二〇二一年八月二十日



## 附 件

- 1、《乌鲁木齐市天山区人民法院委托书》复印件
- 2、《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》及附图、《土地登记申请表》、《土地登记审批表》复印件
- 3、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件
- 4、实地查勘记录表复印件
- 5、估价对象影像资料
- 6、估价机构营业执照复印件及资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资质证书复印件

# 乌鲁木齐市天山区人民法院

## 评估委托书

(2021)新 0102 执恢 733 号

新疆中浩房地产评估有限公司：

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条之规定，请指派有专业知识的人员，对申请执行人冯雪英与被执行人乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司合同纠纷一案，2021年7月17日申请执行人冯雪英向本院申请对被执行人乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市天山区碱泉街49号天峰小区一楼房产进行评估。现委托你公司对被执行人乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市天山区碱泉街49号天峰小区一楼房产（房产证号：00462107，房屋面积708.58平方米）及所对应的土地使用权。进行评估，评估费用先由申请执行人冯雪英垫付。

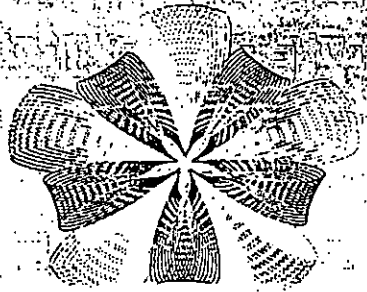
双方当事人（代理人）姓名和联系方式

申请执行人：冯雪英 电话：13319914498

被执行人锦峰公司代理人：楼轶：18999991108

承办人：冷长青 18199999660





جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلۇش مەنئىيىتىلىكى تۈزىدى

中华人民共和国建设部监制

قۇرۇلۇش تۈزىمىغا ئېلىش نومۇرى:

建房注册号: 65001

نومۇر: ئۆي، ھوقۇق، كۇۋامنامە  
 房权证乌鲁木齐市字第 00462107 号

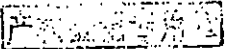
«جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى» ۋە  
 «جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنىنى باشقۇر-  
 رۇش قانۇنى» غا ئاساسەن، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىككىنچىلىك  
 قانۇنى ھوقۇقى مەنئىيىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇقى  
 نى تەكشۈرۈپ چىقىش، تەكشۈرۈش قىلىنغان ھېچبىر بۇ كۇۋامنامىدە  
 كۆرسىتىلگەن ئۆي، ئۆي ئىگىدارلىق مەنئىيىتىگە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈر-  
 ۈپ چىقىرىلىپ، بۇ كۇۋامنامە 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。

رۇن (نامىسى)  
 发证机关



房屋所有权人		乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司					
房屋坐落		乌鲁木齐市天山区碱泉街49号					
房屋(地)号		房屋类别		有限责任产			
房屋状况	房屋坐落	房屋结构	房屋层数	房屋用途	房屋面积(平方米)	设计用途	
	1	框架	框架	商业	708.58	商业	
共有权人		共有权证号自 至					
土地证号		使用面积(平方米)					
房屋性质		使用年限		自 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	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

产权来源: 自建	
修建年代: 2002	
标号为: 1栋2区	
	

013.83

تولدۇرۇپ تارقىتىش ئورۇن (تامغىسى)  
填发单位(盖章):

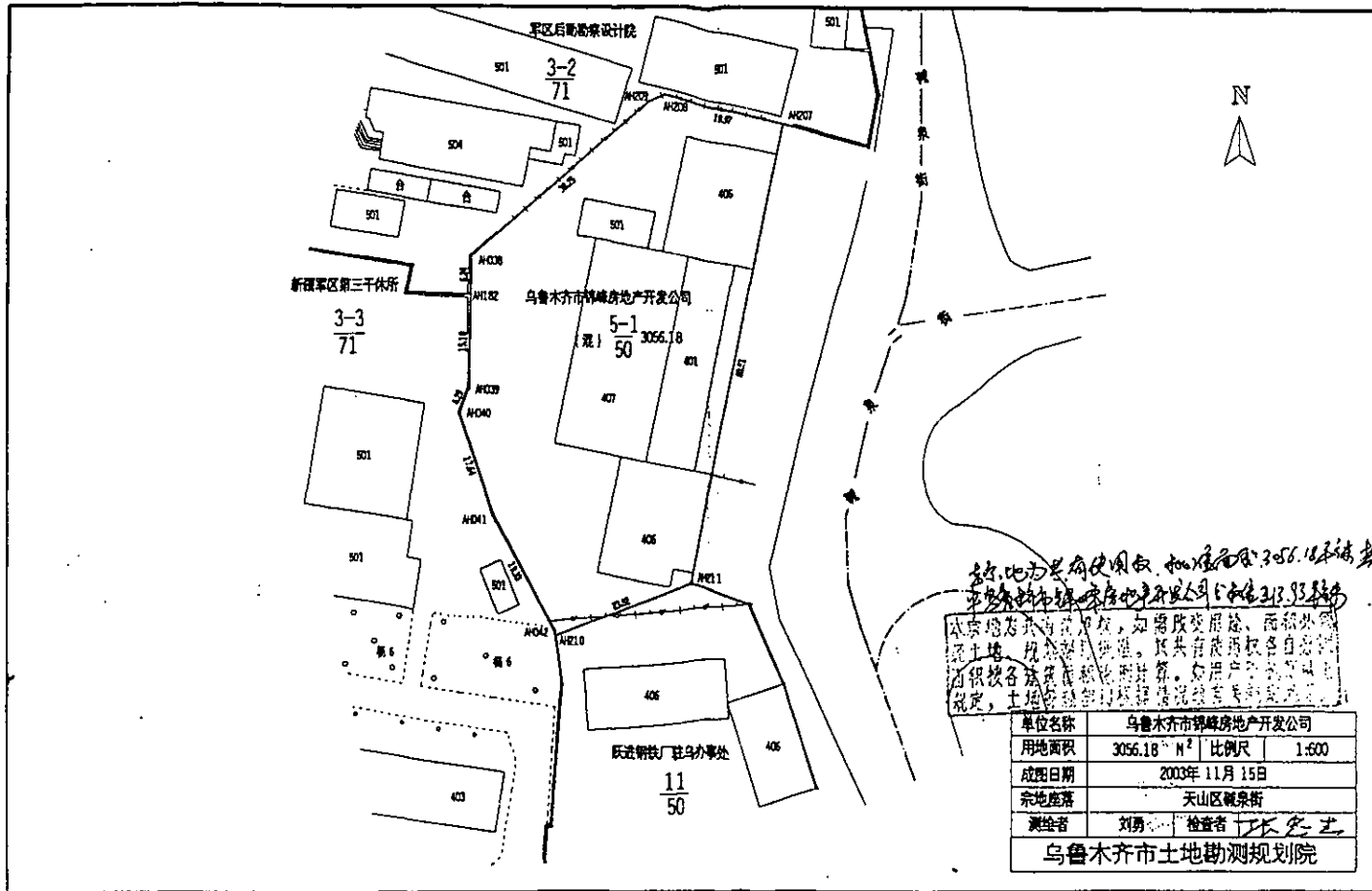
权利确定日期: 2003-04-25

كۈنى ئاي يىل تارقىتىش ۋاقتى  
填发日期 2003 年 7 月 4 日

# 宗地图

01-034-005-1

51.50-51.25



宗地内为共有使用权，如：锦峰房产3056.18㎡，  
 乌鲁木齐市锦峰房地产开发有限公司6.13.93  
 宗地内为共有使用权，如：锦峰房产3056.18㎡，  
 乌鲁木齐市锦峰房地产开发有限公司6.13.93  
 宗地内为共有使用权，如：锦峰房产3056.18㎡，  
 乌鲁木齐市锦峰房地产开发有限公司6.13.93

单位名称	乌鲁木齐市锦峰房地产开发有限公司		
用地面积	3056.18 M <sup>2</sup>	比例尺	1:600
成图日期	2003年11月15日		
宗地座落	天山区清泉街		
测绘者	刘勇	检查者	张宏志
乌鲁木齐市土地勘测规划院			

نومۇر ( ) دىنى  
\_\_\_\_\_ 国用 (2003) 字第 0007453 号

جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ

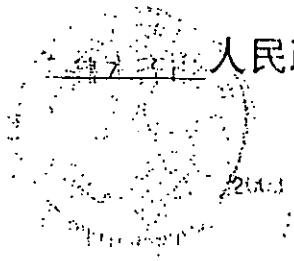
中华人民共和国

دۆلەت ئىلكىدىكى بەرنى ئىشلىتىش كۆۋاھنامىسى

国有土地使用证



根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



人民政府(章)

年 月

بىر ئىشلەتكۈچى 土地使用者	乌鲁木齐福峰房地产开发有限公司		
جايلاشقان ئورنى 座 落	天山区碱滩路49号		
بىر نومۇرى 地 号	01-034 001-1	شەرت نومۇرى 图 号	01.50 3 .25
بەرىشكە ئىشلىتىش ئورنى 用 途	城镇混合住宅用地	بىر دەرىجىسى 土地等级	叁级
بىر ئىشلىتىش مەۋزۇسىغا نومۇر ئايرىمىسى 使用权类型	划拨	تەمىنلاشقا ۋاقىتى 终止日期	
ئىشلىتىش مەۋزۇسىدىكى بىر كۆلىمى 使用权面积	305.4平方米		
مۇنەككە ئىچىدىكى ئورمان بارا كۆلىمىدىن تەسىدىن ئورمان كېلىدىغان كۆلىم 其中共用分摊面积	0平方米		
تەكشۈرۈش 机关	<p style="text-align: center;">乌鲁木齐国土资源局</p> <p style="text-align: center;">(章)</p> <p style="text-align: center;">2003 年 12 月 8 日</p>		

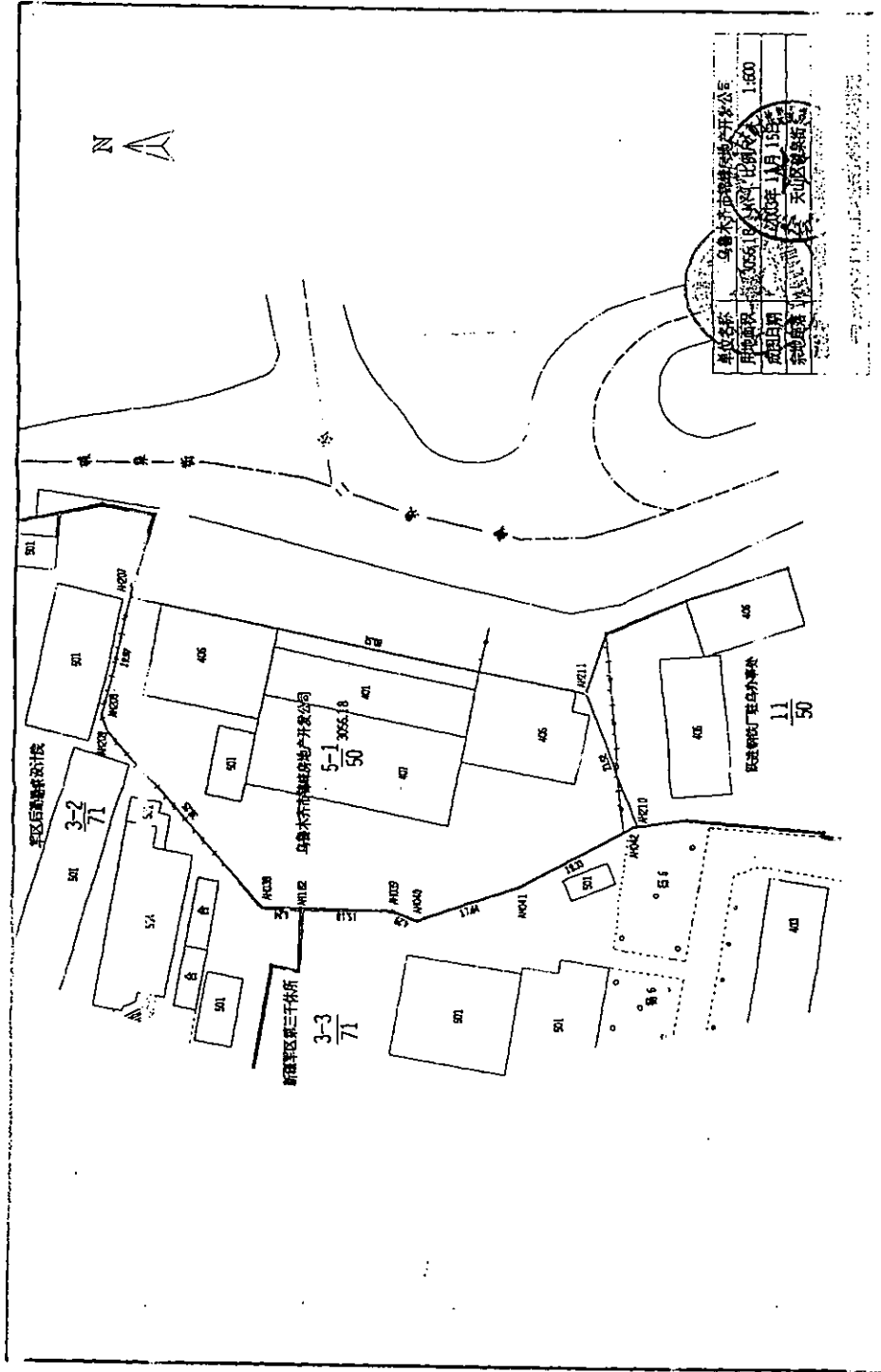


لش قاتلرئس	
记 事	
تاریخ 日期	ماتلرئس 内 容
2023年 01月18日	该宗地核定用地面积为3056.18平方米，其中划拨用地面积为2507.68平方米，出让用地面积为548.50平方米（出让期限为40年，2043年11月02日止）。

# 宗地图

01-034-005-1

51.50-51.25



编号: 2001144

# 土地登记审批表

乌鲁木齐市人民政府

日期 2004年1月20日



2

土地使用者(人、方)	/		土地使用者(人、方)									
法人代表姓名	潘登华		法人代表姓名									
单位名称	乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司		单位名称									
单位性质	有限公司		单位性质									
主管部门			主管部门									
通讯地址	经济技术开发区十色街3号楼		通讯地址									
土地座落	天山区碱泉街49号											
图号	51.50-51.25	地号	01-034-005-1									
农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(平方米、公顷)												
基本 情况	土地 总面积	其中地类面积						建设 用地	其中			未土 利用地
		农 用地	耕 地	其 他 地	林 地	牧 草	其 它		居 民 工 矿 用 地	交 通 用 地	其 它	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)												
因 章 挂 果	独自 使用	面 积	0		土地用途	商业用地						
		其中: 建筑占地	0		土地等级	叁级						
	共有 使用 权	面 积	3056		权属性质	国有土地使用权						
		其中 分建 建筑占地	213.93		使用权类型	出让						
			0		使用期限	40年						
		应投建筑物权属	本单位所有		终止日期	2043年11月2日						
		建筑容积率	0.00		标定地价	0						
	建筑密度	0.00		建筑限高	0							
土地 权属 来源 证明 文件 序号 日期	1. 国有土地使用证第007453号, 房屋产权证复印件, 企业法人营业执照											

2

# 土地登记申请表

编号

申请人  盖章

申请人 \_\_\_\_\_ 盖章

乌鲁木齐市国土资源局


2003年 12月 8日

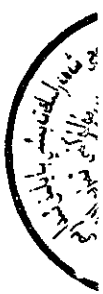
申请登记的类型		出让国有土地使用权										
申请人	法人代表姓名	张军					法人代表姓名	张军				
	单位名称	北京中地资源有限公司					单位名称	北京中地资源有限公司				
	单位性质	私营					单位性质	私营				
	主管部门	北京市国土资源局					主管部门	北京市国土资源局				
登记内容	土地座落	北京市朝阳区麦子店街100号										
	权属性质	国有土地使用权					使用期限	2003.11.3				
	使用权类型	出让					终止日期	2043.11.3				
	农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(平方米/公顷)											
	土地总面积	其中地类面积										
		耕地	其中旱地	其中水田	园地	林地	牧草地	工矿、民用、点用地	其中住宅基地	其中企业用地	交通用地	水或
	城镇村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)											
	独自使用	面积		建筑面积				708.50				
	共有使用权	其中:建筑占地面积		土地用途				商业				
		面积		建筑物类型				框架				
其中分摊		面积	申报建筑物权属				申报地价					
他项权利												
变更简要说明												
申请登记的依据	国有土地使用权出让合同书											

7

附 图			
四 至	东至碱家二街 南至包阳街 西至学第三休所 北至学研数据设计院		
备 注			
图号	51.50-51.25	地号	01-034005-1

# 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

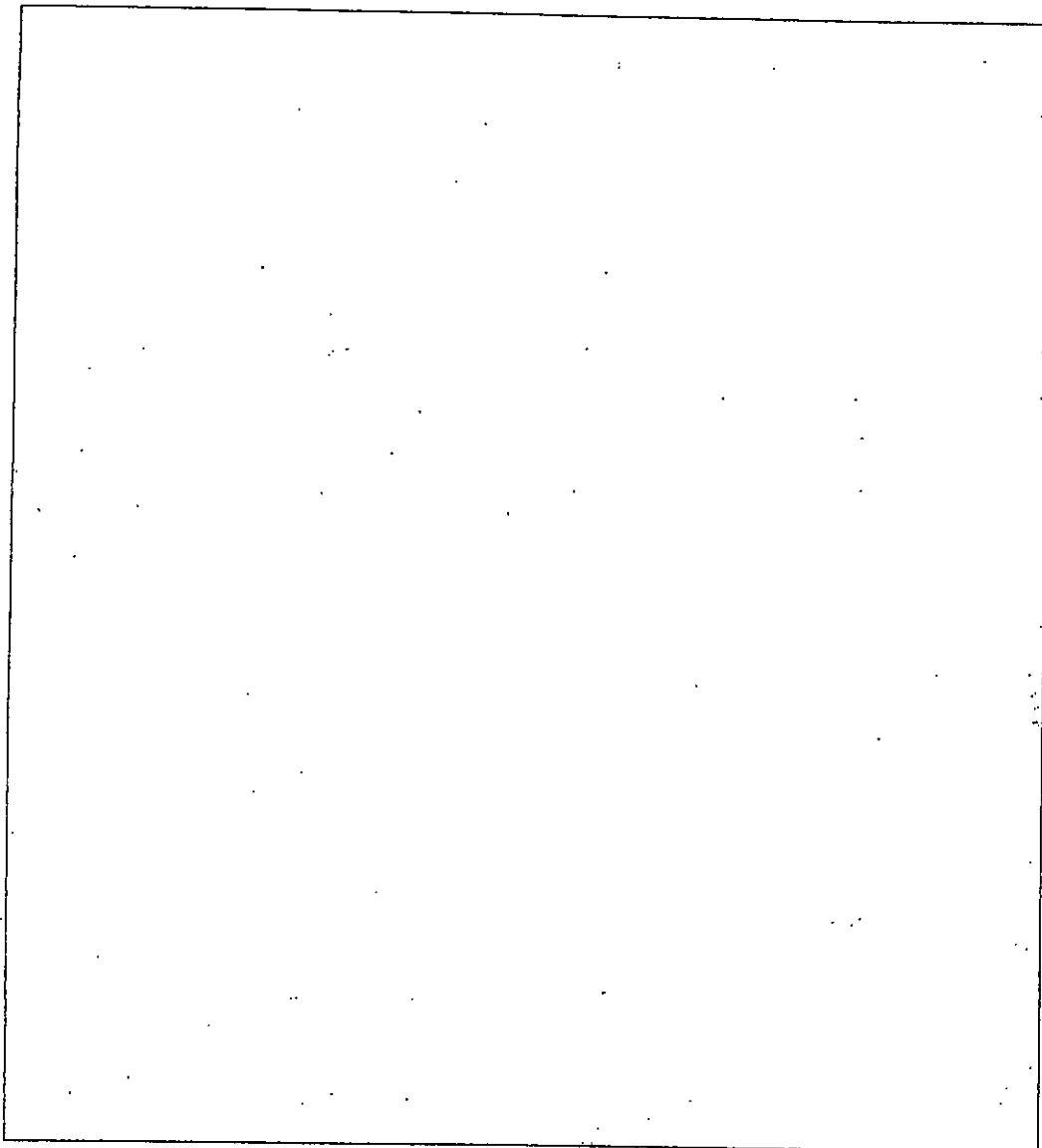
申请人	姓名	新疆中浩房地产评估有限公司—王雪		
	证件类型	身份证		
	证件号码	13112619870516241X		
查询结果	不动产单元号	650102009003GB00005F00040002		
	不动产权证号	00462107		
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐市天山区碱泉街49号		
	权利人名称	乌鲁木齐锦峰房地产开发有限公司		
	证件号			
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积	708.58m <sup>2</sup>
	宗地面积	993.73m <sup>2</sup>	土地分摊面积	—
	房屋用途	商业服务	权利性质	
	竣工时间	2002年12月01日	登记时间	2003年7月24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	商品房	
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:(2017)新0102执字第275号之二, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-03-28~2020-03-27, 登记时间:2017-04-05			
	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执协2526号之一, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-11-22~2020-11-21, 登记时间:2017-11-23			
	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:(2019)新0102执恢280号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-11-18~2022-11-17, 登记时间:2019-11-19			
	查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:续封, 查封文号:(2017)新0102执2671号之查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-11-10~2023-11-09, 登记时间:2020-11-10			
抵押信息	无			
备注	<p>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》</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>			







# 现场勘察表



地址: 碱泉街 247 (新疆房产局)

冷冻轮胎: 22.44m x 33.62m h: 3m

地坪: 乳胶漆墙面 乳胶漆顶面 部分扣板及木门 部分玻璃墙

内间: 地砖墙裙 扣板顶面 单洞窗

洗车行: 3.4-3.6m

地坪: 墙裙墙裙及玻璃墙面 ~~乳胶漆~~

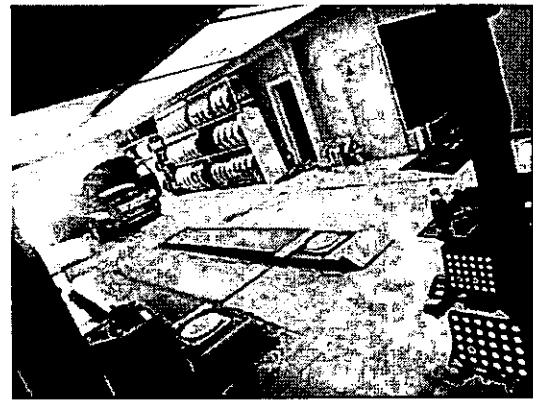
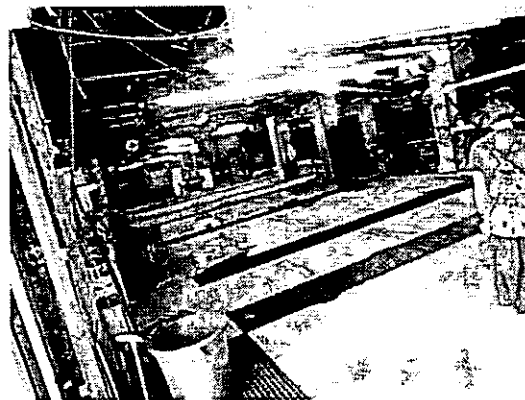
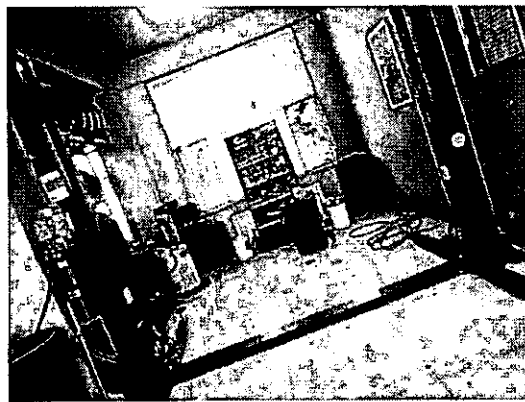
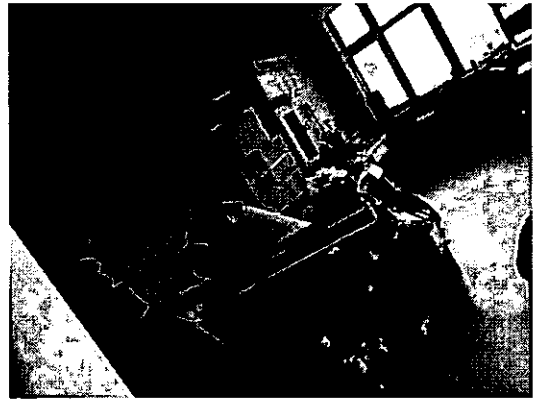
换轮胎: 乳胶漆墙面 地砖 h: 3.6m

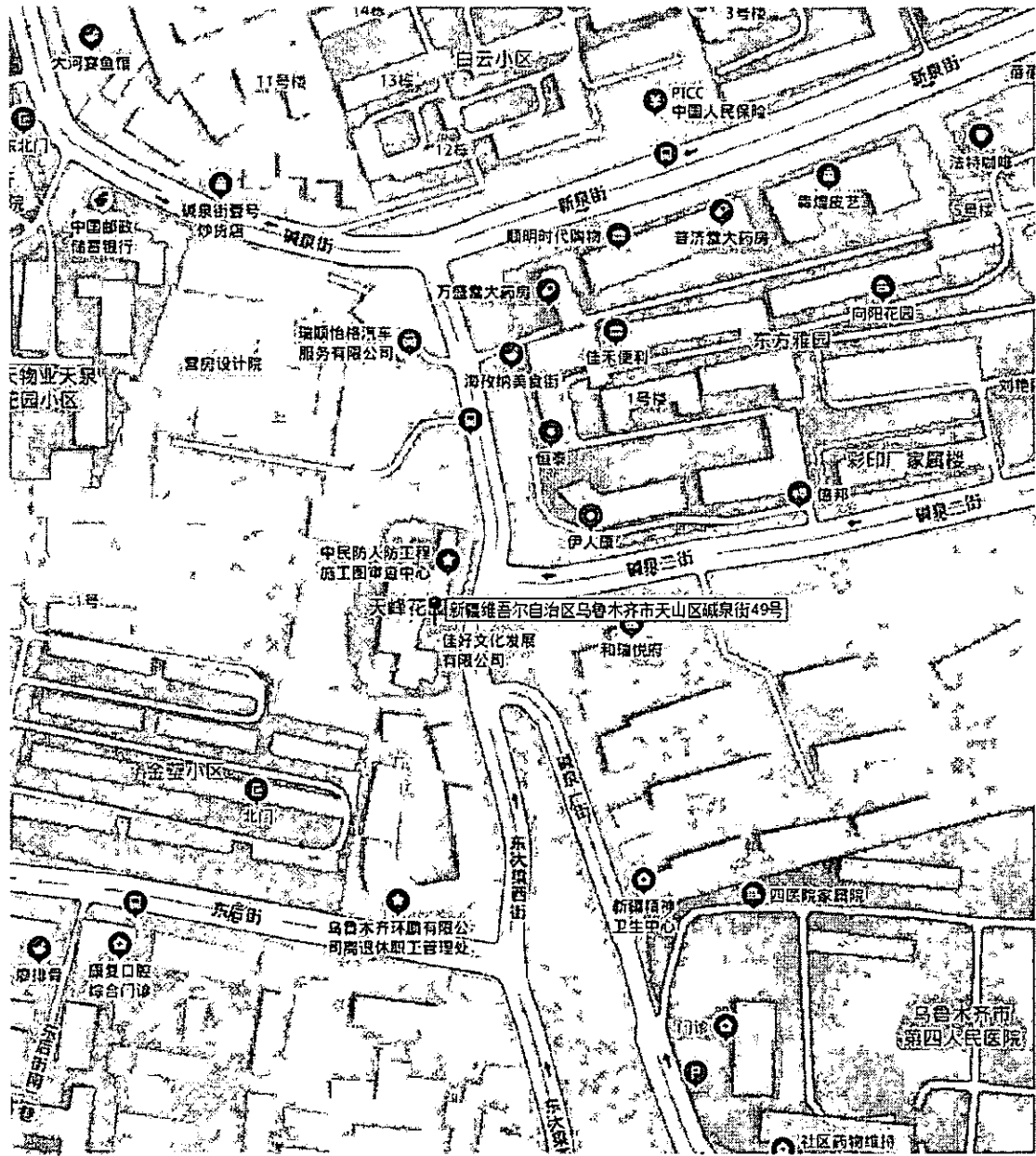
临街: 12.4m

现场查勘人签字: 王平 付新郁 产权人签字: \_\_\_\_\_

经办人及组长签字: \_\_\_\_\_

2021 年 7 月 29 日








中华人民共和国住房和城乡建设部制




国家市场监督管理总局监制

国家市场监督管理总局监制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部  
 住房和城乡建设部颁发  
 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. 00167987



姓名 / Full name

王健康

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

65212219790401023X

注册号 / Registration No.

0520060041

执业机构 / Employer


新疆中浩房地产评估有限公司

有效期限 / Date of expiry


2022-11-30

持证人签名 / Issuer's Signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部  
 住房和城乡建设部颁发  
 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. 00180278



姓名 / Full name

王智

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13112619870516241X

注册号 / Registration No.

6520190009

执业机构 / Employer

新疆中浩房地产评估有限公司

有效期限 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Issuer's Signature