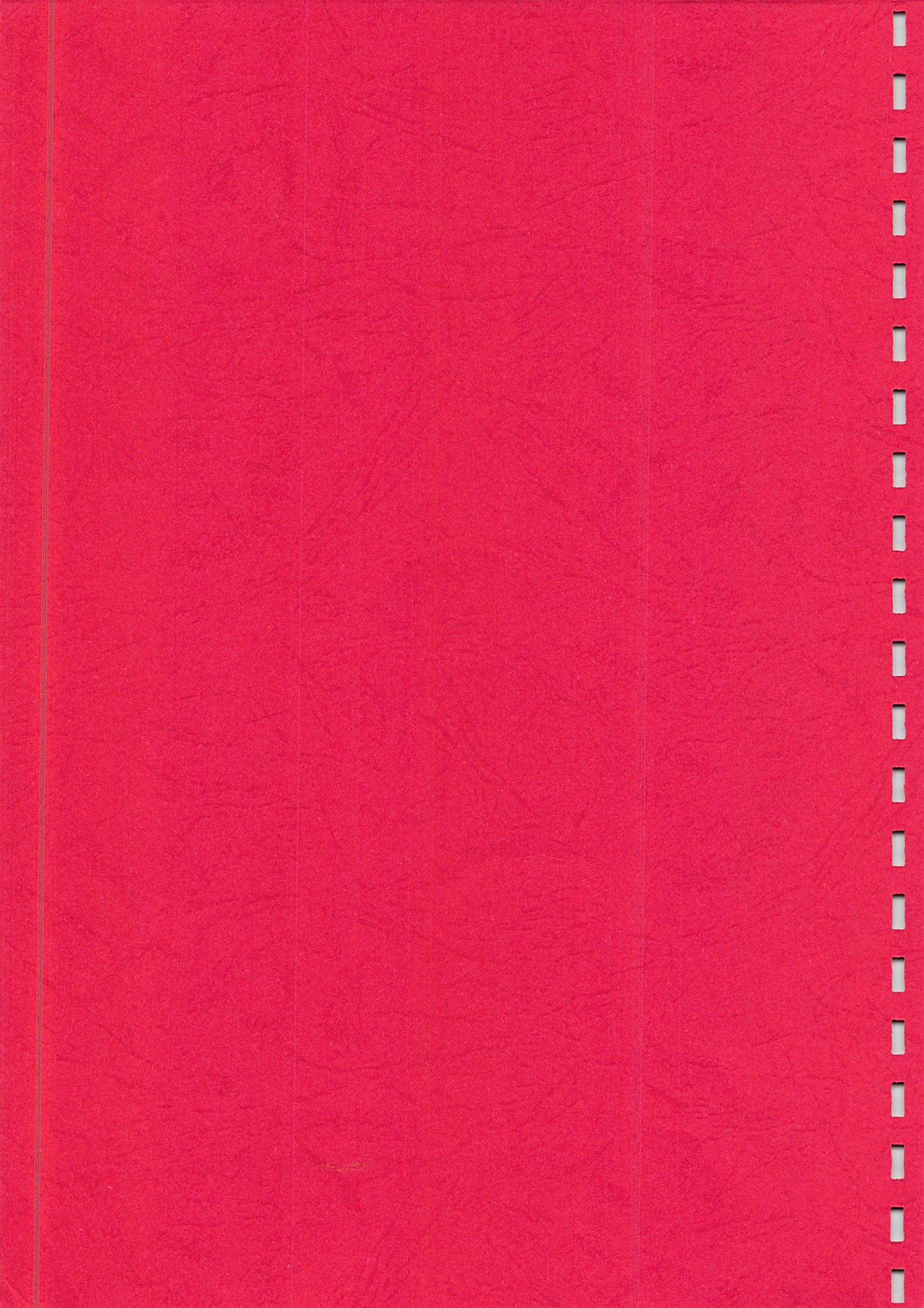


# 价格评估结论书



DFHX

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司  
WULUMUQI DAFEIHEXIN JIAGEPINGGUZIXUNYOUXIANGONGSI



新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司  
名下位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路万森  
花园小区 1 幢 4-201 室，万森花园 2-01 号、  
2-02 号、2-03 号、2-04 号、2-05 号、  
2-08 号、2-09 号、2-10 号、2-11  
号房地产价值评估结论书

乌达信价评字（2019）第 0089 号

评估机构：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

评估结论书提出日期：2019 年 08 月 08 日

## 评估结论书

评估项目名称：新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司名下位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路万森花园小区1幢4-201室，万森花园2-01号、2-02号、2-03号、2-04号、2-05号、2-08号、2-09号、2-10号、2-11号房地产价值评估

评估委托人：奎屯市人民法院

价格评估机构：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

注册价格鉴证师：闫光丽      注册价格鉴证师      0013869

汪红生      注册价格鉴证师      0008771

评估结论书出具日期：2019年08月08日

评估结论书编号：乌达信价评字（2019）第0089号

## 致评估委托方函

奎屯市人民法院：

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受奎屯市人民法院《司法评估委托书》（（2019）新 4003 执恢 14 号），对奎屯市人民法院执行的申请人伊犁金宝典当有限责任公司奎屯分公司与被执行人新疆万森房地产开发有限公司、新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司一案中的涉案物进行评估。本公司派遣专业评估技术人员，对被执行人新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司名下位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路万森花园小区 1 幢 4-201 室，万森花园 2-01 号、2-02 号、2-03 号、2-04 号、2-05 号、2-08 号、2-09 号、2-10 号、2-11 号房地产价值进行了评估，并出具了评估结论书。本次评估目的是为奎屯市人民法院执行案件提供评估对象价值参考依据。

遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产评估规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，本公司评估人员对评估对象进行实地勘查，查阅有关文件、产权资料和其他相关资料，完成了评估工作程序。

在此基础上经过认真分析和筛选，对选用比较法、收益法对评估对象进行了分析、测算和判断，并结合评估经验与对影响评估对象的价格因素的分析，确定评估对象在评估基准日二〇一九年七月三日市场价值为：¥1,200,345.00 元（取整）（人民币壹佰贰拾万零叁佰肆

拾伍元整)。

明细详见下表：

|                           |         | 评估结论汇总表                          |    |    |              |       |          |              |  |  |
|---------------------------|---------|----------------------------------|----|----|--------------|-------|----------|--------------|--|--|
| 序号                        | 楼栋号     | 坐落                               | 结构 | 用途 | 产权信息         | 建筑面积  | 评估单价     | 评估值(元)       |  |  |
| 1                         | 1-4-201 | 乌苏市南苑<br>办事处乌鲁<br>木齐南路万<br>森花园小区 | 砖混 | 住宅 | 未单独办<br>理产权证 | 78.28 | 2,580.00 | 201,962.40   |  |  |
| 2                         | 2-01    |                                  | 砖混 | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 3                         | 2-02    |                                  | 砖混 | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 4                         | 2-03    |                                  | 砖混 | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 5                         | 2-04    |                                  | 砖混 | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 6                         | 2-05    |                                  | 砖混 | 车库 |              | 33.09 | 3,523.00 | 116,576.07   |  |  |
| 9                         | 2-08    |                                  | 砖混 | 车库 |              | 33.09 | 3,523.00 | 116,576.07   |  |  |
| 10                        | 2-09    |                                  | 砖混 | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 11                        | 2-10    |                                  | 砖混 | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 12                        | 2-11    |                                  | 砖混 | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 合计(评估结论包含房屋应分摊占有的土地使用权价值) |         |                                  |    |    |              |       |          | 1,200,345.37 |  |  |

评估结论书使用人须对评估结论书全文，特别是“评估假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！评估的详细结论及有关说明，请见《评估结论书》。

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇一九年八月八日

## 目录

|                     |    |
|---------------------|----|
| 注册价格鉴证师声明.....      | 6  |
| 评估假设和限制条件.....      | 7  |
| 一、一般假设.....         | 7  |
| 二、未定事项假设.....       | 8  |
| 三、背离事实假设.....       | 8  |
| 四、不相一致假设.....       | 8  |
| 五、依据不足假设.....       | 8  |
| 六、评估报告使用限制.....     | 8  |
| 评估结论书.....          | 11 |
| 一、评估委托人.....        | 11 |
| 二、评估机构.....         | 11 |
| 三、评估目的.....         | 11 |
| 四、评估对象状况.....       | 11 |
| 五、评估基准日.....        | 14 |
| 六、价值类型.....         | 14 |
| 七、评估原则.....         | 15 |
| 八、评估依据.....         | 16 |
| 九、评估方法.....         | 17 |
| 十、评估结论.....         | 18 |
| 十一、注册价格鉴证师.....     | 18 |
| 十二、实地勘查日期.....      | 18 |
| 十三、评估作业日期.....      | 18 |
| 十四、评估结论书应用的有效期..... | 19 |
| 附件.....             | 20 |

## 注册价格鉴证师声明

我们郑重声明：

1. 注册价格鉴证师在评估结论书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. 评估结论书中的分析、意见和结论是注册价格鉴证师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估结论书中已说明的评估假设和限制条件的限制。
3. 注册价格鉴证师与评论书中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系。
4. 注册价格鉴证师对评估结论书中的评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。
5. 注册价格鉴证师是依照中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》、《房地产评估基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写评估结论书。
6. 没有外部专家和单位对评估结论书提供专业帮助。

闫光丽

注册号 0013869

签章：



汪红生

注册号 0008771

签章：





## 评估假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 评估对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。

(二) 评估委托人已向本评估机构如实提供房产评估所必需的情况和资料, 并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

(三) 本次评估对评估委托人提供的评估对象权属、面积等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, 假定其合法、真实、准确和完整且作为本次评估依据。

(四) 本次评估对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了必要关注, 在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行评估、检测的情况下, 假定评估对象不存在安全隐患且可继续使用。

### 二、未定事项假设

根据委托方提供的《房屋所有权证存根》(No.0023110、No.0031184), 本次评估对象未单独办理《房屋所有权证》、《土地使用权证》或《不动产登记证》, 假设评估对象手续齐全, 能够取得《不动产登记证》。

### 三、背离事实假设

本估价结果是反映估价对象在本次评估目的下的市场价值, 未考虑评估对象截止价值时点未知悉的抵押、担保、应缴税费、债项或法律纠纷等可能影响其估价价值的任何限制, 未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不

可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

#### 四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

(一) 由于被执行人原因，本公司工作人员未能进入室内查勘，仅对评估对象周边环境及外部状况进行实地查勘，本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用、未改变室内结构与使用功能为前提。

(二) 评估人员对委估物业未进行实地丈量核实委估物业的地块及建筑面积，委估房地产的面积以委托方提供的《房屋面积测绘报告》所记载的数据为准，若将来产权面积发生变动，评估值应做相应调整。

(三) 本报告中依据的与本次估价对象有关的法律性及产权文件均由委托方提供，本机构已向政府及有关部门核实，委托方应对其提供的情况和资料真实性、合法性和完整性负责，因委托方提供的情况和资料失实造成估价结果有误的，估评机构和评估人员不负任何责任。

#### 六、评估报告使用限制

(一) 本次评估未考虑租赁、是否拖欠物业费、燃气费等其他费用状况的影响。

(二) 根据委托方提供的《房屋所有权证存根》(No. 0023110、No. 0031184)，本次评估对象未单独办理《房屋所有权证》、《土地

使用权证》或《不动产登记证》，假设评估对象手续齐全，能够取得《不动产登记证》。

本次评估结论包含房屋分摊占有的土地使用权价值。

(三) 本评估结论书所依据的权属资料的真实性、准确性和完整性由评估委托方和相关当事方负责。

(四) 我们已对评估结论书中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。但我们不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(五) 依据法院提供的《乌苏市房屋登记信息查询结果》，1幢4-201室于2012-12-17在伊犁金宝典当有限责任公司奎屯分公司抵押贷款，抵押期限：2012-12-17至2013-06-16；2-02号、2-03号、2-04号、2-05号、2-08号、2-09号、2-10号、2-11号车库房屋于2016-07-12由奎屯市人民法院司法冻结。

(六) 本评估结论书系接受奎屯市人民法院的委托，对被执行人新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司名下位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路万森花园小区住宅、车库房地产价值进行了评估，目的为奎屯市人民法院执行案件提供评估对象价值参考依据，不作为其他评估目的使用，本评估结论书使用者为委托方。

(七) 未经评估机构和委托方书面同意，本评估结论书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。

(八) 本评估结论书的有效期限为壹年,即 2019 年 08 月 08 日至 2020 年 08 月 07 日止。如超过有效期或评估基准日之后,或有效期内评估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,对评估结论产生明显影响时,委托方应及时向原评估机构提出复核评估申请。

(九) 评估结论书须经注册价格鉴证师签章并加盖评估机构公章,复印件无效。本评估结论书由致委托方函、注册价格鉴证师声明、评估假设和限制条件、评估结论书、附件共五部分。

(十) 评估结论书仅按既定目的提供给评估委托方使用。评估人员对委托方负有这样的责任:作为一名称职的评估人员,他将熟练地运用专业技术,仔细、勤奋地编制评估结论书。

(十一) 本评估结论书中数据全部采用电算化连续计算得出,由于在报告计算中的数据均按四舍五入保留两位小数,因此,可能出现个别等式左右存在微小的差异,但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(十二) 本评估结论书一式五份,奎屯市人民法院四份,本机构存档一份。

## 评估结论书

### 一、评估委托人

奎屯市人民法院

### 二、评估机构

评估机构名称：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

地址：新疆乌鲁木齐市新市区河南东路38号天和新城市广场A座1604室

法定代表人：闫光丽

机构资质登记证书编号：中J310008

电话：0991-8830808

### 三、评估目的

为奎屯市人民法院执行案件提供评估对象价值参考依据。

### 四、评估对象状况

本公司接受奎屯市人民法院的委托，对申请人伊犁金宝典当有限责任公司奎屯分公司与被执行人新疆万森房地产开发有限公司、新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司一案，对被执行人新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司名下位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路万森花园小区住宅1幢4-201室住宅、万森花园2-01号、2-02号、2-03号、2-04号、2-05号、2-08号、2-09号、2-10号、2-11号车库房地产价值进行了评估。

由于被执行人原因，本公司工作人员未能进入室内查勘，仅对评估对象周边环境及外部状况进行实地查勘。

评估对象位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路万森花园小区。评估对象住宅位于一栋六层砖混住宅楼的第二层，进户门系防盗门；车库位于2号楼北侧，单层砖混，防盗卷闸门，无窗。建筑年代约为2011年。评估对象实体状况见下图：





评估对象四至：东至：乌苏市农业局，南至：黄河路，西至：乌鲁木齐路，北至：居民区。区域内土地开发程度为“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水及宗地内“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水。区域内有乌苏市农业局、乌苏市人民医院第二住院部、兰亭雅苑小区、儿童乐园等单位，区域内通 1 路公交车。

评估对象具体位置见下图：



## 五、评估基准日

根据实地勘查日期，确定评估基准日为 2019 年 07 月 03 日。

## 六、价值类型

1、本次评估采用公开市场价值标准，评估结论书是反映评估对象房产在评估基准日的公开市场价格。该评估结论基于以下假设条件：评估对象以设计用途使用，无他项权利限制和其他限制。考虑评估目的情形，未考虑自然灾害等非正常因素对评估对象的影响。

2、规划用途：住宅、车库。

3、本次评估是房地产在评估基准日的市场价值。区域内土地开发程度为“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水及宗地内“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水。

4、本次评估结论包含房屋分摊占有的土地使用权价值。

5、币种为人民币。

本次评估为符合以上条件下评估对象价格的评估，否则评估结论无效。

## 七、评估原则

此次评估在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产评估独立、客观、公正原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

### （一）合法原则

评估对象房产以合法使用、合法处分为前提进行。

### （二）最高最佳利用原则



在合法前提下的最高最佳利用是能使该房产获利最大的使用方式。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，达到最高最佳使用状态。

### （三）替代原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。通过调查取得评估对象附近地区与评估对象类似的房地产作为参照实例，确定评估对象在评估基准日的价格取值依据。

### （四）价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

## 八、评估依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第29号颁布实施）；（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第8号颁布实施）；（经2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国

人民代表大会第五次会议通过)；

4、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

5、《中华人民共和国民事诉讼法通则》及最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法通则〉若干问题的意见(试行)》；

6、《司法评估委托书》、《房屋所有权证》及相关信息；

7、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产评估基本术语标准》；

8、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产评估规范》；

9、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号,2016年07月02日发布,2016年12月01日实施)

10、受托方所掌握的有关资料及评估人员实地勘查、调查所获取的资料。

## 九、评估方法

根据国家有关房地产评估的规定,遵循评估原则,依据评估目的,并结合评估对象的特点和我们掌握的资料,确定采用“比较法”与“收益法”进行评估。

(一)比较法是将评估对象房地产与在近期已发生了交易的类似房地产的已知价格比较,修正得出评估对象房地产价格的评估方法。  
公式如下:

|        |   |        |   |          |   |          |   |            |   |            |
|--------|---|--------|---|----------|---|----------|---|------------|---|------------|
| 估价对象价格 | = | 交易实例价格 | × | 正常情况价格分值 | × | 估价日期价格分值 | × | 估价对象区域影响分值 | × | 估价对象个别影响分值 |
|        |   |        |   | 交易情况修正分值 |   | 交易当时价格分值 |   | 交易实例区域影响分值 |   | 交易实例个别影响分值 |

(二) 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的方法。具体为净收益每年不变、收益期为有限年的公式，净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式：

公式一：

$$V = \frac{A}{Y} \left[ 1 - \frac{1}{(1+y)^n} \right]$$

式中： A----表示房地产纯收益  
 Y----表示房地产的报酬率  
 n----表示尚可使用年限

公式二：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+y} \right)^n \right]$$

式中： A----表示房地产纯收益  
 Y----表示房地产的报酬率  
 g----表示净收益逐年递增比率  
 n----表示尚可使用年限

### 十、评估结论

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，结合评估经验与对影响评估对象价格因素的分析，综合确定评估对象在

评估基准日二〇一九年七月三日市场价值为：¥1,200,345.00元（取整）（人民币壹佰贰拾万零叁佰肆拾伍元整）。

明细详见下表：

|                           |         |                                  | 评估结论汇总表 |    |              |       |          |              |  |  |
|---------------------------|---------|----------------------------------|---------|----|--------------|-------|----------|--------------|--|--|
| 序号                        | 楼栋号     | 坐落                               | 结构      | 用途 | 产权信息         | 建筑面积  | 评估单价     | 评估值（元）       |  |  |
| 1                         | 1-4-201 | 乌苏市南苑<br>办事处乌鲁<br>木齐南路万<br>森花园小区 | 砖混      | 住宅 | 未单独办<br>理产权证 | 78.28 | 2,580.00 | 201,962.40   |  |  |
| 2                         | 2-01    |                                  | 砖混      | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 3                         | 2-02    |                                  | 砖混      | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 4                         | 2-03    |                                  | 砖混      | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 5                         | 2-04    |                                  | 砖混      | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 6                         | 2-05    |                                  | 砖混      | 车库 |              | 33.09 | 3,523.00 | 116,576.07   |  |  |
| 9                         | 2-08    |                                  | 砖混      | 车库 |              | 33.09 | 3,523.00 | 116,576.07   |  |  |
| 10                        | 2-09    |                                  | 砖混      | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 11                        | 2-10    |                                  | 砖混      | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 12                        | 2-11    |                                  | 砖混      | 车库 |              | 31.03 | 3,523.00 | 109,318.69   |  |  |
| 合计（评估结论包含房屋应分摊占有的土地使用权价值） |         |                                  |         |    |              |       |          | 1,200,345.37 |  |  |

### 十一、注册价格鉴证师

闫光丽

注册号 0013869

签章：



汪红生

注册号 0008771

签章：



### 十二、实地勘查日期

评估对象实地勘查日期为 2019 年 07 月 03 日。

### 十三、评估作业日期

评估作业日期为 2019 年 07 月 03 日至 2019 年 08 月 08 日，评估结论书提交日期为 2019 年 08 月 08 日。

#### 十四、评估结论书应用的有效期

如果在 2019 年 08 月 08 日起未来壹年中评估对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本评估结论书中“评估的假设和限制条件”时，本评估结论书有效期为壹年，自 2019 年 08 月 08 日至 2020 年 08 月 07 日。超过评估结论书应用有效期使用评估结论书的，相关责任由使用者承担。

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

二〇一九年八月八日



## 附件

一、《司法评估委托书》、《房屋所有权证》复印件。

二、乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司企业法人营业执照  
(复印件)

三、乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司资质登记证书(复  
印件)

四、乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司价格鉴证师证书  
(复印件)

# 新疆维吾尔自治区奎屯市人民法院

## 司法评估委托书

(2019)新 4003 执恢 14 号

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司:

我院受理的(2019)新 4003 执恢 14 号申请人伊犁金宝典当有限责任公司奎屯分公司与被执行人新疆万森房地产开发有限公司、新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司一案,根据《新疆维吾尔自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院对外委托鉴定、拍卖工作规范》的有关规定,现选定你单位为本案的评估机构,特委托你单位予以鉴定。

委托的具体内容如下:

对新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司名下位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路万森花园小区 1 幢 4-201 室,万森花园 2-01 号、2-02 号、2-03 号、2-04 号、2-05 号、2-08 号、2-09 号、2-10 号、2-11 号房产进行评估。

重要提示:

1、评估费用由你单位向申请人直接收取,若申请人未能按时交纳费用,你单位可将本委托退回本院并附退卷说明。

2、请你单位自收到委托之日起 30 日内完成委托事项,逾期我院将撤回委托。

3、向本院递交报告意见书一式五份,并附评估费发票原件及复印件。

---

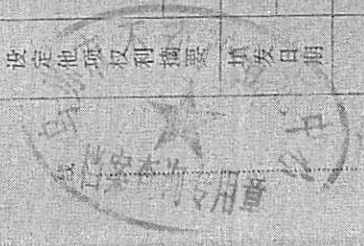
4、评估完成后,请将评估资料一并退还我院。

# 房屋所有权证存根

No.0023110

|            |       |                       |             |                 |       |
|------------|-------|-----------------------|-------------|-----------------|-------|
| 房屋所有权人     |       | 系统<br>姓名              | 单位<br>身份证号码 | 北京世纪不动产地产开发有限公司 |       |
| 房屋座落       |       | 乌鲁木齐市沙依巴提南路与6号万泰花园1号楼 |             |                 |       |
| 地号         | 七区二片  | 栋号                    | 1           | 产别              | 自建    |
| 总层数        | 五     | 单元号                   |             | 结构              | 砖混    |
| 注册号        | 65020 | 所在层数                  | 1-5         | 建筑面积            | 313.2 |
| 产权证号码      |       | 原证号                   | 新证号         | 产权变更批文号         |       |
|            |       | 60023110              |             |                 |       |
| 土地使用情况     | 土地证号  | 使用年限                  | 使用面积        | 年               | 月     |
|            |       | 10年                   | 14570       | 日               | 至     |
| 设定他项权利摘要   | 权属性质  | 价值                    | 元           | 东               | 西     |
|            | 权利人   | 权利范围                  |             | 南               | 北     |
| 核发日期       | 种类    | 存续期限                  | 注销日         |                 |       |
| 2008年6月25日 | 确权日期  | 2008年6月25日            | 领证人         |                 |       |
| 换发日期       | 换发日期  | 年                     | 月           | 日               | 身份证号码 |
|            |       |                       |             |                 |       |
| 附 记        |       |                       |             |                 |       |

装 订






# 房屋所有权证存根

No. 0031184

长沙德泰房地产开发有限公司

|          |             |       |       |          |                |
|----------|-------------|-------|-------|----------|----------------|
| 房屋所有权人   | 系统          | 单位    | 身份证号码 |          |                |
| 房屋座落     | 姓名          | 名称    | 产别    | 来源       | 用途             |
| 地号       |             | 单元号   | 所在层数  | 结构       | 用途             |
| 总层数      | 1           | 间数    | 建筑面积  | 380.59   | 修建年代           |
| 注册号      | 65020       | 产权证号  | 新证号   | 09031184 | 产权变更批文号        |
| 土地使用情况   | 土地证号        | 使用面积  | 使用年限  | 09031184 | M <sup>2</sup> |
| 设定他项权利摘要 | 权属性质        | 价值    | 东至    | 西        | 北              |
| 种类       | 权利范围        | 存续期限  | 南至    | 注册日      |                |
| 核发日期     | 2011年11月14日 | 领证人   |       |          |                |
| 换(发)日期   | 2011年 月 日   | 身份证号码 |       |          |                |
| 附记       |             |       |       |          |                |

|   |            |             |          |       |
|---|------------|-------------|----------|-------|
| 初始登记  | 要求办证内容     | 产权单位意见 (盖章) | 发证机关审查意见 | 备注    |
| 换证登记  | 2011年11月4日 | 审查人         | 复审人      | 年 月 日 |
|  |            | 年 月 日       | 年 月 日    | 年 月 日 |

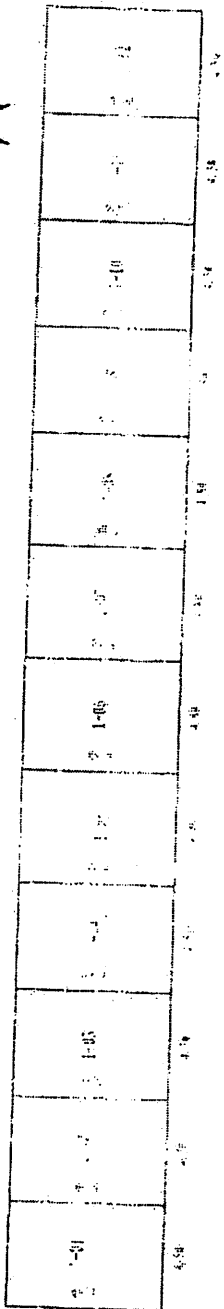
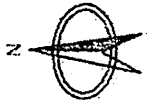


|  |                  |   |                               |
|--|------------------|---|-------------------------------|
| ئۇيغۇر تىلىداكى مەلۇمات<br>房屋所有人<br>新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司 |                  | ئۇيغۇر تىلىداكى مەلۇمات<br>房屋坐落<br>乌苏市新市区办事处乌鲁木齐南路516号万森花园1号楼 |                               |
| ئۆلچەم (بىر) نومۇرى<br>丘(地)号<br>七区二片                     |                  | مۆلۈك ئايرىشى<br>产 别<br>有限公司                                  |                               |
| كۆرۈنۈش نومۇرى<br>幢号                                     | ئۆي نومۇرى<br>房号 | ئۆسكەن مەھەللىسى<br>房屋结构<br>砖混                                | ئۆسكەن قەۋەت سانى<br>楼层数<br>5 |
| ئورۇنلۇق نومۇرى<br>所在层数<br>1-5                           |                  | ئورۇنلۇق كۆلىمى (كۋادرات مېتىر)<br>建筑面积(平方米)<br>3131.2        |                               |
| ئىسپات نامى<br>设计用途<br>住宅                                |                  | ئىسپات نامى<br>设计用途<br>住宅                                     |                               |

ئىقتىسادىي خىسسى ئورگان ئىقتىسادىي خىسسى ئورگان  
 共有人 署人 共有权证号 0  
 ەر ئىقتىسادىي خىسسى ئورگان ئىقتىسادىي خىسسى ئورگان  
 土地使用情况摘要

ئىقتىسادىي خىسسى ئورگان ئىقتىسادىي خىسسى ئورگان  
 土地证号 2009000000063  
 使用面积(平方米) 14870  
 ئىقتىسادىي خىسسى ئورگان ئىقتىسادىي خىسسى ئورگان  
 权属性质 国有  
 使用年限 年 月 日至 年 月 日  
 ئۆزگىرىش ئورۇنلۇق مەلۇماتى ئۆزگىرىش ئورۇنلۇق مەلۇماتى  
 设定他项权利摘要

| مۆلۈك ئىسمى | مۆلۈك تۈرى | مۆلۈك دائىرىسى | مۆلۈك قىممىتى (يۈەن) | ئىقتىسادىي خىسسى ئورگان | ئورۇنلۇق مەلۇماتى | ئىقتىسادىي خىسسى ئورگان |
|-------------|------------|----------------|----------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| 权利种类        | 权利范围       | 权利价值 (元)       | 设定日期                 | 约定日期                    | 注销日期              |                         |
| 农村信用合作社     | 抵押         | 2040317        | 2009-07-22           | 2010-07-20              | 2011.10.17        |                         |
|             |            |                |                      |                         |                   |                         |
|             |            |                |                      |                         |                   |                         |
|             |            |                |                      |                         |                   |                         |



| 房号   | 面积(平方米) | 公摊面积(平方米) | 总面积(平方米) | 面积(平方米) |
|------|---------|-----------|----------|---------|
| 1-12 | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-11 | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-10 | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-9  | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-8  | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-7  | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-6  | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-5  | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-4  | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-3  | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-2  | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 1-1  | 29.70   | 1.33      | 31.03    | 16.23   |
| 合计   | 356.40  | 16.23     | 372.63   | 190.59  |

无锡市房产局  
测绘队  
测绘

无锡市房产局  
测绘队  
测绘

# 乌苏市房屋登记信息查询结果

201800104

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 查询申请人 | 新疆奎屯万森房地产开发有限公司 |
| 查询目的  | 查询在乌苏市房产登记信息    |

## 查询结果

经查实新疆奎屯万森房地产开发有限公司乌苏分公司产权有①乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路万森花园小区1幢2-202室, 产权面积: 78.28 m<sup>2</sup>, 此房屋于2012-12-17在伊犁金宝典当有限责任公司奎屯分公司抵押贷款, 抵押期限: 2012-12-17至2013-06-16. ②乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路万森花园小区1幢4-201室, 产权面积: 78.28 m<sup>2</sup>, 此房屋于2012-12-17在伊犁金宝典当有限责任公司奎屯分公司抵押贷款, 抵押期限: 2012-12-17至2013-06-16. ③万森花园2-01号车库(产权面积: 31.03 m<sup>2</sup>)、2-02号车库(产权面积: 31.03 m<sup>2</sup>)、2-03号车库(产权面积: 31.03 m<sup>2</sup>)、2-04号车库(产权面积: 31.03 m<sup>2</sup>)、2-05号车库(产权面积: 33.09 m<sup>2</sup>)、2-08号车库(产权面积: 33.09 m<sup>2</sup>)、2-09号车库(产权面积: 31.03 m<sup>2</sup>)、2-10号车库(产权面积: 31.03 m<sup>2</sup>)、2-11号车库(产权面积: 31.03 m<sup>2</sup>), 其中2-02至2-05号、2-08至2-11号车库房屋于2016-07-12由奎屯市人民法院司法冻结, 限制证书号2016新4003执302号、2016新4003执163号. ④万森花园2-06号车库(产权面积: 33.09 m<sup>2</sup>)属于胡长军、张慧霞共司所有. ⑤万森花园2-07号车库(产权面积: 33.09 m<sup>2</sup>)属于王国民、程玲共同所有.



(特别声明: 1、本证明只限于在乌苏市的房产信息登记情况, 并不排除在乌苏市以外其它城市是否有房产登记记录. 2、如提供的证件与房屋登记系统中记载的证件不一致, 导致无法查询的不在本查询范围内. 3、集资购房未在我市房屋产权档案登记系统中登记备案的不在本查询范围内. 4、上述房产不排除已出售未登记的情况.)



# تجارەت كىنشكىسى

# 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

统一社会信用代码 916501025959287207

|         |   |
|---------|---|
| 名 称     | 乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司  |
| 类 型     | 有限责任公司(自然人投资或控股)  |
| 住 所     | 新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)河南东路38号天和<br>新城市广场1+2栋商业办公楼A座1604-1室                                    |
| 法定代表人   | 闫光丽   |
| 注册 资 本  | 伍拾万元人民币   |
| 成 立 日 期 | 2012年05月29日   |
| 营 业 期 限 | 2012年05月29日至2022年05月28日   |
| 经 营 范 围 | 房地产价格评估、咨询；工程技术咨询服务；价格评估及当事人<br>委托的涉诉讼财物价格评估，商务信息咨询、社会经济咨询。(依<br>法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动) |



登记 机 关 乌鲁木齐高新区(新市区)市场  
监督管理局

2018年 11月 23日



# 价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J310008

机构名称： 乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

机构类别： 综合涉诉讼类

机构地址： 新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）河南东路38号天和新城城市广场1+2栋商业办公楼A座1604-1室

资质范围：

该机构曾新疆维吾尔自治区发展和改革委员会批准，取得价格评估机构乙级资质证书，证书号：新 J65000029。根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同履约、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定等工作中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应缴税费、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及价值损失、有偿服务价格评估的资质。

原件复印无效



证书有效期： 至 2021 年 12 月 24 日

发证单位：

2018 年 12 月 26 日

1954



中华人民共和国  
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



中国价格协会印制

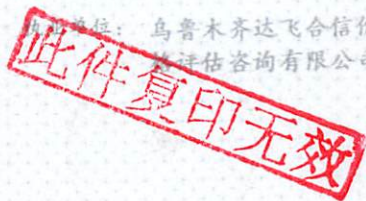


姓

性别：

身份证号： 65010319721125552X

单位： 乌鲁木齐达飞合信价  
评估咨询有限公司



持证人签名：

证书编号： 0013869

签发日期： 2018-12-25

登记情况

登记情况

登记有效期至： 2021-12-24

登记有效期至：

登记单位印章：



登记单位印章：

登记日期： 2018-12-25

登记日期：

中华人民共和国  
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



中国价格协会印制



姓名：江红生

性别：

身份证号：65292219701116031X

执业单位：乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司



持证人签名：

证书编号：0008771

登记日期：2018-12-25

此件复印无效

登记情况

登记情况

登记有效期至：2021-12-24

登记有效期至：

登记单位印章：

登记单位印章：

登记日期：2018-12-25

登记日期：

