

土地估价报告

项目名称：新疆友好（集团）股份有限公司位于奎屯市北京东路3幢2至19号商业用地抵押涉及土地使用权价格评估（奎屯市）

受托估价单位：新疆国地不动产评估有限责任公司

土地估价报告编号：新疆国地评估公司(2017) (估)字第204号

提交估价报告日期：二〇一七年四月十八日



土地估价报告 第一部分 摘要

一、估价项目名称

新疆友好（集团）股份有限公司位于奎屯市北京东路3幢2至19号商业用地抵押涉及土地使用权价格评估

二、委托估价方

委托估价方：新疆友好（集团）股份有限公司

三、估价目的

为委托方办理待估宗地土地使用权抵押手续提供价格参考依据。

四、估价期日

二〇一七年四月十三日

五、估价日期

二〇一七年四月十三日至二〇一七年四月十八日

六、地价定义

估价对象登记用途为商业用地，使用权类型为出让，出让终止日期为2050年10月11日，至估价期日剩余年期为33.49年。实际开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通讯、通电、通暖、通路、通气）及宗地内“七通一平”（通上水、通下水、通讯、通电、通暖、通路、通气、场地平整），现状容积率为3.83；

根据评估目的，此次评估按现状设定为：商业用地，未设定他项权利状态下，开发程度为宗地外“七通”（通上水、通下水、通讯、通电、通暖、通路、通气）及宗地内“场地平整”，容积率为3.83，在估价期日2017年4月13日未来商业用地33.49年的土地使用权价格。

七、估价结果

评估人员遵循公正、公平、公开的估价原则，按照评估工作程序，在认真分析现有资料的基础上，采用基准地价系数修正法、市场比较法，确定估价对象在价格定义设定条件下，于估价期日2017年4月13日的评估结果为（详见估价结果一览表）：



新疆国地不动产评估有限责任公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

商业用地（评估面积：14886.80平方米）

土地使用权单价：3988元/平方米

土地使用权总额：59368558元

大写金额：伍仟玖佰叁拾陆万捌仟伍佰伍拾捌元整

（注：货币种类为人民币）

八、土地估价师签字

姓名	土地估价师资格证号	签名
刘世杰	2002650004	
张亮	2007650022	

徐丹

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

周文君	92300300	
-----	----------	--



新疆国地不动产评估有限责任公司

二〇一七年四月十八日



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

委托估价方：新疆友好（集团）股份有限公司

二、估价对象

估价对象位置、用途、面积、土地级别等内容详见《土地估价结果一览表》。

三、估价对象概况

（一）土地登记状况

国有土地使用证证号：奎国用（121120）第41287号

土地使用权人：新疆友好集团股份有限公司

土地位置：奎屯市北京东路3幢2至19号

地号：01-036-00028-2

图号：/

四至：东至沙湾街
南至北京东路
西至团结东街
北至飞鸿里小区

登记用途：商业用地

使用权类型：出让

出让终止日期：2050年10月11日

使用权面积：15041.5平方米，其中分摊面积14886.80平方米

记事：本宗地原土地使用权者是奎屯市宏源时代房地产开发有限公司，以出让方式取得国有土地使用权。根据商品房买卖合同书国有土地使用权分摊面积为14886.80平方米，以出让方式变给新疆友好集团股份有限公司。

土地级别：商业一级

（二）土地权利状况

待估宗地所有权属国家所有，新疆友好集团股份有限公司以出让方式取得待估宗地土地使用权，出让终止日期为2050年10月11日，至估价期日出让剩余年期为33.49年。至估价期日，待估宗地未设定他项权利，四至清楚，权属清晰，无纠纷。



（三）土地利用状况

待估宗地内现有一栋地下一层、地上五层的钢混结构的商业楼，其中-1层为友好超市，1层为国际名品馆，2层为时尚女装馆，3层为风尚生活馆，4层为商务男装馆，5层为美食餐饮休闲广场，建筑面积为56942.52平方米，此次全部抵押，涉及此次抵押的土地面积14886.80平方米，现状容积率为3.83。

四、地价影响因素分析

（一）一般因素

1. 城市资源状况

奎屯市土地资源丰富，截至2013年，奎屯市行政区耕地面积约13699.59公顷，未利用土地面积约为3973.30公顷。奎屯市区域内水源丰富、水质优良，年径流量16.1亿立方米，地下水动储量7.28亿立方米，可开采3.1亿立方米。市内地表水主要是奎屯河水和市区北部泉水、沟湖。充足的地表水资源为奎屯市的淡水养殖提供了良好的前景。地下水含水层富水性好，可以支撑25~30万人口规模城市的生产、生活用水，能够满足大规模经济开发的需要，是新疆少有的水资源富集地区。截至2013年，奎屯市已开采的矿产资源为石油、煤、盐、大理石、花岗岩、石膏、云母、石棉、金、铜、镍、铁、锂等。

1) 地理位置

奎屯市位于天山北麓、准噶尔盆地西南边缘、奎屯河畔，北纬 $44^{\circ}19'$ - $44^{\circ}49'$ ，东经 $84^{\circ}47'$ - $85^{\circ}18'$ ，东与沙湾县相接，西与乌苏市为邻，南与独山子区毗连，北与克拉玛依市接壤。东距自治区首府乌鲁木齐市253公里，西距边界口岸阿拉山口243公里，距博乐市约270公里，至伊宁市约450公里，北到克拉玛依市约150公里，到阿勒泰市约530公里，西北到塔城市约380公里，越天山到南疆重镇库车县540公里。

2) 土地和城市人口

奎屯市是中国西北部一座新兴的工商业城市，行政区面积1109.89平方公里，下辖5个街道和一个农业乡。截至2013年底，奎屯辖区总人口15.67万人，由汉、哈、维、回、蒙等34个民族构成。奎屯市经济是新疆主要农牧区和粮油棉基地。第二条亚欧大陆桥在奎屯贯通。

3) 交通条件

312国道和217国道交汇于奎屯，第二条亚欧大陆桥由此贯通，使



奎屯呈扇形辐射新疆西北部所有边境口岸。奎屯火车站是第二条亚欧大陆桥从中国西部入境的第一个编组站。国际客货列车和乌鲁木齐—奎屯—阿拉山口双层旅游客车以及西安—奎屯直达客车相继开行，奎屯由此成为“欧亚通衢第一埠”。乌—奎高速公路、奎—赛高等级公路建成通车，精—伊—霍铁路、奎—北铁路、乌—精铁路复线、奎—克高速公路开工建设并相继开行。

4) 地貌

奎屯市地处天山北坡山前冲积扇缘地带，海拔在 450~530 米。境内无山峦及高峰。地势西南高，东北低，地形自西南向东北倾斜。它南距天山山脉约 50 公里，西距奎屯河约 8 公里。地势西南高、东北低，南北由海拔 610 米降至 320 米，东西由海拔 610 米降至 460 米，地面由南北纵坡降为 10-30%，西东纵坡为 3-5%。

5) 气候

奎屯市境内为大陆性干旱气候，日照时间长，降水稀少，蒸发量大。年均温度 6.5℃，一月份平均温度 -18℃，七月份平均温度 25.7℃。区日照极为丰富，年均日照时数为 2598.1 小时，年均日照率为 58%。由于地处亚欧大陆腹地，属北温带大陆性气候，高空既受西风带天气系统的影响，又受副热带天气系统的影响，加之天山山脉对北方冷空气的屏障作用和戈壁为主的下垫面作用，使之夏热冬寒，四季较分明，降水量少、蒸发量大，气温日（年）较差大，光照资源丰富。

2. 不动产制度与不动产市场状况

1) 土地制度

中央通过控制建设用地供应总量，大力推行国有土地使用权“招拍挂”，2004 年 10 月 21 日，国务院发布《关于深化改革严格土地管理决定》（国发[2004]28 号），要求实行最严格的土地管理制度，促进集约用地。2006 年 8 月 31 日，国务院发布《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号），针对当前土地管理等屡禁不止现象要严把土地“闸门”。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约通知》（国发[2008]3 号），从节约集约用地角度规范了地方政府对土地资源的使用。自 2014 年 9 月 1 日起施行的中华人民共和国国土资源部令第 61 号《节约集约利用土地规定》，细化了土地集约节约利用的方案，有利于提升土地资源对经济社会发展的承载能力，促进生态文明建设。

2007 年 9 月 28 日，国土资源部颁布《招标拍卖挂牌出让国有建设



《国有土地使用权出让行为》(国土资源部令第39号)规范国有建设用地使用权出让行为。2009年9月30日,《国务院办公厅关于应对国际金融危机保持西部地区经济平稳较快发展的意见》(国办发[2009]55号)发布,明确提出要坚定不移深入推进西部大开发,并从政策、资金等方面向西部地区倾斜,奎屯市是国家重点支持加快发展的中心城市之一,这一政策为奎屯提供了难得的发展机遇。

2) 住房制度

2010年1月7日,国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发[2010]4号),2010年4月17日,国务院发布《国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010]10号),2011年1月26号,国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1号),上述文件有力遏制城市房价过快上涨势头。

2016年2月1日中国人民银行发布的《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》,在不实施“限购”措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付款比例为25%,各地可向下浮动5个百分点;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房,最低首付款比例调整为不低于30%。《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号)对房地产交易契税和营业税进行了调整。上述两项文件有利于刺激市场需求,降低购房成本,加快去库存速度,促进房地产市场健康平稳发展。

3) 地价政策

2006年12月23日,国土资源部下发《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发[2010]10号),统一制定了《全国工业用地出让最低价标准》,规定工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让,其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准。2008年12月31日,国土资源部发布《国土资源部关于调整部分土地等别的通知》(国土资发[2008]308号),依据评定结果调整了部分地区的土地等别。2009年5月11日,国土资源部发布了《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发[2009]56号),对《全国工业用地出让最低价标准》实施政策进行适当调整。按照国家的有关标准,奎屯市土地等别属于十三等,工业用地最



低价标准为 96 元/m²。《关于减免土地出让金和新增建设用地土地有偿使用费有关问题的通知》(新政办发〔2011〕115 号)规定在城镇建设用地范围内使用国有未利用地的工业项目,工业用地出让最低价可按所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的 50% 执行。

3. 产业政策

《中央新疆工作座谈会精神》(2010 年 5 月 17 日)明确新疆率先进行资源税费改革,将原油、天然气资源税由从量计征改为从价计征,新疆困难地区符合条件的企业给予企业所得税“两免三减半”优惠,适当增加建设用地规模和新增建设用地占用未利用地指标。《中共中央国务院关于深入实施西部大开发战略的若干意见》(2010 年 5 月 17 日)规定企业从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营所得,以及符合条件的环境保护、节能节水项目所得,可依法享受企业所得税“三免三减半”优惠。《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58 号)提出对西部地区内资鼓励类产业、外商投资鼓励类产业及优势产业的项目在投资总额内进口的自用设备,在政策规定范围内免征关税,自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。

《关于加速推进新型工业化进程的若干意见》(新党发〔2011〕1 号)提出构建具有新疆特色的现代产业体系、推动各类企业加快发展、推进重大项目建设、提升园区建设水平、加强创新体系建设、推动信息化和工业化深度融合、大力实施“走出去”战略、积极扩大招商引资、推广应用低碳技术。关于印发《自治区关于促进中小企业发展实施意见细则》的通知(新政办发〔2011〕126 号)明确要优化发展环境、强化财税支持、缓解融资困难、拓宽服务渠道、促进结构优化、提升管理水平、加强组织领导等。《关于鼓励股权投资类企业迁入我区的通知》(新金函〔2010〕87 号)规定迁入我区的公司制股权类企业,公司的股权 70% 以上由自然人持有且自然人承诺选在我区作为其个人所得税缴纳地的,在 2010 年至 2020 年期间,享受企业所得税“两免三减半”优惠政策。《关于支持和促进就业有关税收的政策的通知》(新财法税〔2010〕49 号)规定在 3 年内按实际招用人数予以定额一次扣减营业税、城市维护建设税、教育费分家和企业所得税优惠。我区按照国家规定的上限执行,即税收优惠没人每年的定额标准调整为 4800 元。《关于促进我区出口生产企业发展的税收政策的通知》(新政发〔2010〕117 号)明确了在 2011-2020 年



期间：免征企业所得税地方分享部分；免征自用房产税；免征自用土地城镇土地使用税；在一定条件下，在享受企业所得税优惠税率的基础上，免征企业所得税地方分享部分。

4. 城市社会经济发展状况

1) 城市经济发展水平

奎屯市 2015 年实现生产总值 (GDP) 120.01 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.5%，增速比上年回落 5.4 个百分点。分三次产业看，第一产业增加值 7.05 亿元，增长 5%；第二产业增加值 45.28 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 67.68 亿元，增长 8.7%。一、二、三产业比重为 5.9: 37.7: 56.4，分别拉动 GDP 增长 0.3、2.5 和 4.7 个百分点。三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 4.5%、33%、62.5%，第三产业对经济增长的支撑作用明显增强，产业结构更趋合理。按常住人口计算，人均生产总值 77030 元，按可比价计算，比上年增长 7.7%。居民消费价格 (CPI) 比上年上涨 1.1%，其中，食品类下降 0.7%；烟酒类下降 1%；衣着类上涨 2.5%；家庭设备用品及维修服务类上涨 2.1%；医疗保健和个人用品类上涨 3.6%；居住类上涨 4.2%；娱乐教育文化用品及服务类上涨 0.1%；交通和通信类下降 0.6%。

2) 城市建设和发展

2013 年，奎屯市城市基础设施建设快速推进，总投入达 8.5 亿元，增长 49.1%。其中，投资 5961 万元，新建改建城市道路 9 条、桥梁 2 座，安装景观灯 454 盏、交通信号灯 3 套；投资 1.6 亿元，新建市政管网 25.3 公里，新打机井 12 个，改造老旧小区 5 个，新增天然气用户 6700 余户，综合档案馆主体完工，西公园改造等重点项目建设稳步推进。投入应急抢修资金 624 万元，抢修供排水、供热管网 2904 米。住房保障体系不断完善，新建公租房 672 套、统建房 128 套，启动 800 户棚户区改造。居民出行条件持续改善，投资 1300 万元，购置节能环保型公交车 36 辆；新开通公交线路 2 条，优化延伸 5 条；8 公里通村油路、6 个招呼站建成使用，综合客运站、交通运输指挥中心等项目前期工作有序开展；公共汽车公司改制进展顺利。

(二) 区域因素

1. 区域概况

委估宗地位于奎屯市北京东路 3 幢 2 至 19 号，奎屯市成立于 1975 年，是伊犁哈萨克自治州直属市。经过 39 年的建设发展，奎屯市已成



为天山北坡经济带上拥有全国明星（县）市、全国人居环境范例奖、全国科技进步先进市、全国质量兴市先进市、全国双拥模范城、国家卫生城市、国家园林城市、国家新型工业化示范基地、国家电子商务示范基地和新疆商贸物流中心城市等荣誉称号的新兴工商业城市。

奎屯市位于天山北麓准噶尔盆地西南缘，东与沙湾县接壤，西与乌苏市毗邻，北与克拉玛依市相接，南与克拉玛依市独山子区相连。行政区面积 1171.2 平方公里，户政管辖人口 31 万，市区人口 15.4 万，辖 5 个街道、1 个乡、奎屯—独山子经济技术开发区和天北新区。

2. 交通条件

区域内公路纵横交错，有北京东路、乌鲁木齐东街、库尔勒东街、沙湾街、石河子街、团结街等多条主干线及次干线形成了发达的公路体系，道路通达度高，距北京东路入口约 0 米，对交通方便，宗地附近公交线路有 9、10 路，公交便捷度较优，所处区域无交通管制。

3. 公共设施和基础设施条件

估价对象所在区域为城市商业、住宅区，宗地附近 1.5 公里的公共服务配套设施有奎屯市政府、奎屯市司法局、奎屯市财政局、奎屯市地税局、三洋广场、团结广场、爱家购物中心、屯业商城、百花购物广场、第一大道地下购物中心、奎屯市妇幼保健院、兵团第七师医院、奎屯建工医院、奎屯市第三小学、奎屯市第四小学、奎屯市第二中学、飞鸿里小区等，公共服务配套设施优，拥有完善的基础设施配套保障，区域基础设施配套目前达到“七通”（即通路、通电、供水、排水、通气、通暖、通讯）条件，具体如下：

1) 通路：有北京东路、乌鲁木齐东街、库尔勒东街、沙湾街、石河子街、团结街等多条主干线及次干线形成了发达的公路体系，路网发达，交通便捷，估价对象临北京东路。

2) 通电：国家电网供电，该区域道路内铺有电缆，设有变电站，能够满足区域内用电需求，现有供电保障率 90%-95%。

3) 通讯：该区域为市政通讯，长途微波通达全国各城市，中国移动、中国电信、中国联通等无线网络覆盖该区域，通讯保障率达到 100%。

4) 供水：区域内市政自来水管网铺设到位，供水保障率 90%-95%。

5) 排水：该区域排水主要依靠市政排水管网，雨污分流，排水保障率 90%-95%。

6) 供气：该区域已铺设天然气管道，供气保障率 90%-95%。



7) 该区域有市政供热管网，供暖保障率 90%-95%。

4. 环境条件

2013年，奎屯市投资 2000 万元启动城市亮化二期工程；投资 1894 万元对城市 10 条道路实施绿化美化建设，投资 1628 万元完成西区水厂 2900 亩涵养林造林任务，全市植树造林 3285 亩；总投资 3 亿元的污水处理厂新建改建和生活垃圾处理二期工程主体完工，城市污水、生活垃圾无害化处理率分别为 68.5%和 100%。重视抓好环境保护工作，严格落实环境影响评价和“三同时”制度，主要污染物排放强度得到有效控制，地方规模以上工业企业增加值能耗下降 2.5%。

5. 商服繁华程度

区域内有奎屯市政府、奎屯市司法局、奎屯市财政局、奎屯市地税局、三洋广场、团结广场、爱家购物中心、屯业商城、百花购物广场、第一大道地下购物中心、奎屯市妇幼保健院、兵团第七师医院、奎屯建工医院、奎屯市第三小学、奎屯市第四小学、奎屯市第二中学、飞鸿里小区等物业，临北京东路（城市主干道）和沙湾街，区域主干道、次干道纵横交错，对外交通条件方便，通 9、10 路等公交线路，公共交通较优，在奎屯市一级商业用地范围内，区域人流量和车流量大，商业聚集，商服繁华程度高，有利于估价对象土地资产潜力的发挥。

6. 规划限制

根据奎屯市城市总体规划，估价对象所在区域为商业、住宅用地区，区域内无名胜古迹分布，在文物保护规划区范围之外，无规划限制，对估价对象土地开发利用无不利影响。

综上所述，估价对象所处区域区位条件好，交通便捷，基础设施好，环境较优、商服繁华程度高，无特殊规划限制，估价对象所处区域未来发展前景较好，未来区域土地资产增值空间大，总体评价估价对象的区域因素为优。

（三）个别因素

1. 宗地位置

估价对象位于奎屯市北京东路 3 幢 2 至 19 号。估价对象距主干道北京东路 0 米，周边奎屯市政府、奎屯市司法局、奎屯市财政局、奎屯市地税局、三洋广场、团结广场、爱家购物中心、屯业商城、百花购物广场、第一大道地下购物中心、奎屯市妇幼保健院、兵团第七师医院、奎屯建工医院、奎屯市第三小学、奎屯市第四小学、奎屯市第二中学、



飞鸿里小区等物业，有地理位置优越。

2. 土地面积

本次评估的土地证载面积为 15041.5 平方米，评估面积为 14886.80 平方米。作为商业用地，面积大小合适，对土地的开发利用无不利影响。

3. 土地用途

土地的证载用途为商业用地，实际用途为商业用地，本次评估设定估价对象土地用途为商业用地。

4. 土地使用年期

估价对象建设用地土地使用权终止日期为 2050 年 10 月 11 日，估价期日为 2017 年 4 月 13 日，剩余土地使用权年限为 33.49 年。

5. 容积率

估价对象现状容积率为 3.83，本次评估设定容积率为 3.83。

6. 临街状况

估价对象临北京东路，估价对象临街状况可满足商业用地的需要。

7. 宗地形状

宗地形状为规则多变形，形状较规则，有利于土地开发利用。

8. 地形地势和地质

宗地地势平坦，有利于土地的开发利用，估价对象基本无地震、泥石流、洪涝、固体废弃物、水土流失等不良地质现象，宗地自然灾害危害较小。

9. 基础设施条件

估价对象内基础设施配套目前达到“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气、通暖、土地平整）条件，具体如下：

1) 通路：宗地内为水泥道路，路宽约 6 米，路况良好，与宗地外道路相连，通行便捷。

2) 通电：宗地内接市政供电网络，供电保障率 90%-95%。

3) 通讯：宗地内接市政通讯线网，中国移动、中国电信、中国联通等无线网络覆盖该宗地，通讯保障率达到 100%。

4) 供水：宗地内由自来水公司供水，供水保障率 90%-95%。

5) 排水：宗地接市政排水管网，雨污分流，排水保障率 90%-95%。

6) 供气：燃气街市政天然气管道，供气保障率 90%-95%。

7) 通暖：暖气接市政供热管网，供暖保障率 90%-95%。

一平：宗地内场地平整。



第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

(一) 有关政策法规和文件

- 1、《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，2007年10月1日施行)
- 2、《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(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修订并施行)
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订并施行)
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布并施行)
- 6、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014年7月24日发布, 2014年12月1日实施)
- 7、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007, 2007年8月1日发布并实施)
- 8、《奎屯市城区土地定级与基准地价更新成果报告》
- 9、《关于印发奎屯市城市土地基准地价更新成果及奎屯市公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金收费标准的通知》(奎政发[2013]42号)

(二) 委托估价方提供的资料(复印件)

- 1、国有土地使用权证[奎国用(121120)第41287号]
- 2、房屋所有权证及附图[奎屯市房权证奎字第00081460号]

(三) 受托估价方掌握的有关资料

(四) 估价人员实地勘察所获取的资料

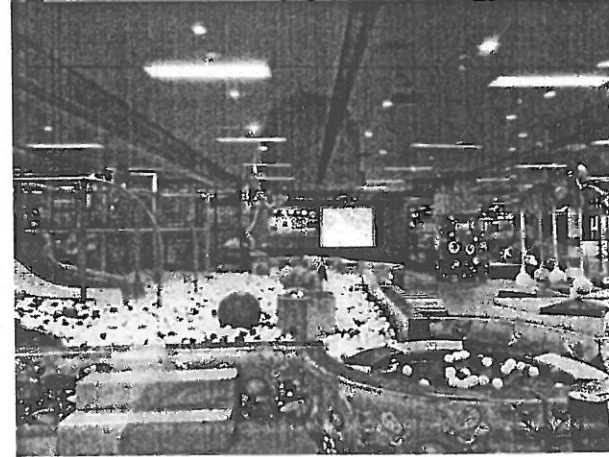
二、土地估价

(一) 估价原则

地价由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用，相互影响所形成，由于这些因素经常处于变动中，土地评估时应遵循下列主要原则：

- 1、替代原则：地价和其他商品一样，遵循替代规律。宗地的价格，

实地勘察照片



土地使用权证书

奎国用 (121120) 第 41287 号



2050 年 10 月 11 日

使用面积	14886.8
分摊面积	M

«جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باسقۇچى قانۇنى» ۋە «جۇڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر تۈي-رېمىسى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-ئىرادىغا ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىدا ئىشلىتىش قانۇنى ھوقۇقى مەنئىيەتلىنىشى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقىدا ئىشلىتىش قانۇنىدا تىزىملىتىش ئىشلىتىش قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ بېرىلىشى ئارقىلىق، تىزىملىتىش ئارقىلىق تارقىتىپ بېرىلىشى.

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，与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。

تېزىملىتىش ئورگانى
 登记机关
 ۋەزىپىسىنى ئادا قىلىش

房屋所有权证书

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅 监制

业务编号: 153F58

产别: 股份有限公司房产

产权来源: 买卖

附记

房屋坐落: 奎屯市市区飞河里北京东路3幢

房屋所有权人: 新疆友好(集团)股份有限公司

房屋用途: 商业

房屋面积: 369.90 平方米

房屋层数: 3层

房屋结构: 钢筋混凝土

房屋建成日期: 2000年

房屋产权证号: 153F58

房屋所有权人: 新疆友好(集团)股份有限公司

房屋用途: 商业

房屋面积: 369.90 平方米

房屋层数: 3层

房屋结构: 钢筋混凝土

房屋建成日期: 2000年

房屋产权证号: 153F58

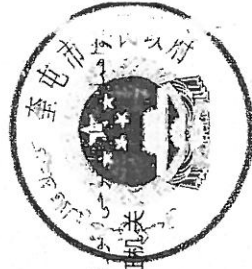
发证日期: 2000年

发证单位: 新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅

ئۆي ھوقۇقى گۇۋاھنامە نۆمۇرى: 01-81460
ئۆي ھوقۇقى گۇۋاھنامە نۆمۇرى: 01-81460
ئۆي ھوقۇقى گۇۋاھنامە نۆمۇرى: 01-81460
ئۆي ھوقۇقى گۇۋاھنامە نۆمۇرى: 01-81460

1. خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى، ۋە
2. جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنى باشقۇرۇش
ئاساسىي قانۇنى، ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىگىسىنىڭ
3. نېئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، ئىگىدارلىق ھوقۇقى
4. ئىشنى ئىلتىماس قىلغان ھەمدە بۇ گۇۋاھنامىدە
5. مۇۋەپپەقىيەتلىك ئۆي ئۆزگەرتىش تەكشۈرۈش
6. بۇ گۇۋاھنامە بېرىلدى.

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



(تامغىسى)
发证机关

房屋管理局

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى قۇرۇلۇش مىنىستىرلىكى تۈزدى
中华人民共和国建设部监制

قۇرۇلۇش ئۆي تىزىمغا ئېلىش نومۇرى:



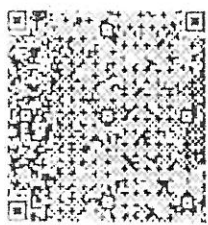
تجارەت كىشىسى
营业执照

(副本)

注册号

650100050101912 1-1

名称 新疆国地不动产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 新疆乌鲁木齐市天山区西河坝前街160号
法定代表人 周文君
注册资本 壹佰万元人民币
成立日期 2000年07月03日
营业期限 2000年07月03日至
经营范围 土地评估业务及相关业务咨询服务。(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)



登记机关
 乌鲁木齐市工商行政管理局

2015年01月07日

gsxt.xjiaic.gov.cn
企业信用信息公示系统网址: gsxt.xjiaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

根据土地评估行业
自律管理的有关规定，
经审核，予以注册。

特发此证



机构名称	北京中地土地评估有限公司
法定代表人	周文海
工商注册号	110108210101303
机构地址	北京市丰台区西三环南路甲2号
联系电话	010-7368603
邮政编码	100064
执业范围	全国范围内从事土地估价业务
有效期限	2007年01月01日至2010年12月31日
注册号	110108210101303



中国土地估价师协会
China Real Estate Valuers Association

土地评估中介机构

2016年度年检合格证明

机构名称: 新疆国地不动产评估有限责任公司

注册号: A201165002

工商注册号: 650100050101912

执业土地估价师姓名(资格证书号):

潘新纲(2004650001), 王益春(200865002-), 张亮(2007650022), 董玉堂
(2006650033), 肖作新(98310103), 刘世杰(200265000-), 高峰(94300022),
田集丽(92300249), 周文君(92300300), 马乐(2002650052), 晏文
(2004650131), 邹晔(200465009-),

本证明由机构登陆中国土地估价师协会网站自行打印, 需与土地评估中介机构
注册证书同时使用, 机构详细信息请登录www.creva.org.cn查询

中国土地估价师协会
 注册土地估价师证书
 The holder of this certificate has
 passed the national examination and
 qualifies as a land valuer.



92390300

注册编号
 Registering No.
 200365000224

注册编号
Registering No.

中国土地估价师协会
 200-87-13
 执业登记专用章

中国土地估价师协会执业专用章
 有效期至2013年

中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部公告

The holder of this certificate has
passed the national examination and
qualified as a land valuer.



200205004

姓名: 李强
性别: 男
出生日期: 1978-01-12
身份证号: 11010119780112001X
工作单位: 北京市国土资源局地籍处
发证日期: 2008-01-12

注册情况
Registration Status

注册日期: 2008-01-12



200805000000

持证人经国家统一考试合格，符合土地估价师条件。
 The holder of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



2007650022

注册编号
 Registration No.
 2007650022

2007650022

姓名
 Name
 张亮



身份证号
 ID No.
 652301198101180840

工作单位
 Signature of the holder

发证日期
 Date of issue
 2008 4 1

有效期至
 Validity Period
 2028 3 31

发证机关
 Issued by
 中华人民共和国国土资源部
 Ministry of Land and Resources, PRC

注册编号
 Registration No.

