

## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院的委托，本公司对刘飞位于乌鲁木齐市东山区华泰街 131 号车间 1 层车间房地产进行评估，评估结果如下：

#### 一、估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为刘飞位于乌鲁木齐市东山区华泰街 131 号车间 1 层车间及应分摊土地，其中还包含房屋室内二次装修、未进行产权登记的建筑物、构筑物及其他附属设施等附着物，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

##### 2、估价对象基本状况

估价对象房屋坐落位于乌鲁木齐市东山区华泰街 131 号车间 1 层车间。现状为钢结构厂房，用于工业加工，室内未进行装修。估价对象目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。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

根据 2016-w-150-00001 号《乌鲁木齐市住房情况查询记录》，估价对象房屋坐落位于乌鲁木齐市东山区华泰街 131 号车间 1 层车间，所有权人为刘飞，所有权证号为乌房权证东山区字第 2007302716 号，建筑面积为 1008.00 平方米，修建年代为 2007 年。

估价对象已取得乌国用（2007）第 0021494 号《国有土地使用证》，座落于乌市东山区华泰街 131 号，土地使用权人为刘飞，地类（用途）为工业用地，使用权类型为出让，图号为 68.25-52.50，地号为 06-020-00100，终止日期为 2056-01-18，使用权面积为 5086.67 平方米。依据房地产合一原则，本次评估包含土地使用权价值。

估价对象工业用地范围内另有未进行产权登记的建筑物、构筑物及其他附属设施等附着物，依据估价目的及委托要求，对用地范围内其他地上附着物一并进行估价，其他地上附着物信息详见下表：

构筑物及附属物统计表

序号	项目	结构	单位	数量	备注
1	彩板房 1		平方米	108.97	一面砖墙围护单双板混建
2	彩板棚 (单板)		平方米	56.87	
3	厕所	混合	平方米	7.24	
4	彩板房 2		平方米	63.22	一面砖墙围护, 带 1.35 米高 砖基础
5	彩钢车间		平方米	476.64	一面借墙, 一面砖墙围护 H=5.88m
6	砖围墙		平方米	134.45	
7	铁艺围栏		平方米	45.45	带混凝土基础
8	电动伸缩大门		扇	1.00	
9	柳树		棵	3.00	
10	杨树		棵	1.00	
11	水泥楼梯		平方米	3.29	带彩板棚顶
12	彩钢库房		平方米	148.14	一面借墙, 一面砖墙围 H=3.47-4.15m
13	文化墙		平方米	19.56	
14	无证房屋 1	砖混	平方米	70.57	门卫室
15	无证房屋 2	砖混	平方米	318.42	办公楼
16	无证房屋 3	混合	平方米	55.67	锅炉房
17	无证房屋 4	砖混	平方米	79.51	配电室
18	水泥地坪		平方米	2909.50	

## 二、估价目的

为委托方办理申请人薛国英与被申请人王丽、刘飞因借款合同纠纷一案涉及的刘飞位于乌鲁木齐市米东区华泰街 131 号车间 1 层车间及应分摊土地市场价值提供价格鉴证。

## 三、价值时点

依据评估委托书, 价值时点确定为 2018 年 5 月 31 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) 本次估价结果包括土地使用权价值及房屋室内二次装修价值;

(三) 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋租赁、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》、《中华人民共和国资产评估法》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，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过详细的测算，确定估价对象在价值时点 2018 年 05 月 31 日足全部假设和限制条件下的房地产公开市场价值为 5236872 元，大写人民币伍佰贰拾叁万陆仟捌佰柒拾贰元整。其中房产价值为 1652112 元，土地使用权价值为 2334323 元，附属物价值为 1250437 元。

构筑物及附属物价值统计表

序号	项目	结构	单位	数量	单价	总价(元)	备注
1	彩板房 1		平方米	108.97	350	38140	一面砖墙围护 单双板混建
2	彩板棚(单板)		平方米	56.87	120	6824	
3	厕所	混合	平方米	7.24	300	2172	
4	彩板房 2		平方米	63.22	450	28449	一面砖墙围护，带 1.35 米高砖基础
5	彩钢车间		平方米	476.64	700	333648	一面借墙，一面砖墙围 护，H=5.88m
6	砖围墙		平方米	134.45	100	13445	
7	铁艺围栏		平方米	45.45	150	6818	带混凝土基础
8	电动伸缩大门		扇	1.00	6000	6000	
9	柳树		棵	3.00	30	90	
10	杨树		棵	1.00	40	40	
11	水泥楼梯		平方米	3.29	150	494	带彩板棚顶
12	彩钢库房		平方米	148.14	650	96291	一面借墙，一面砖墙围 护 H=3.47-4.15m
13	文化墙		平方米	19.56	120	2347	
14	无证房屋 1	砖混	平方米	70.57	900	63513	门卫室
15	无证房屋 2	砖混	平方米	318.42	1000	318420	办公楼
16	无证房屋 3	混合	平方米	55.67	600	33402	锅炉房
17	无证房屋 4	砖混	平方米	79.51	850	67584	配电室
18	水泥地坪		平方米	2909.50	80	232760	
合计						1250437	

## 六、特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一八年八月二十一日

### 注册房地产估价师声明

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。

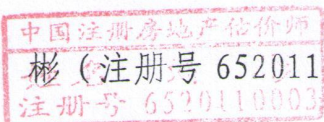
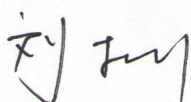
3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

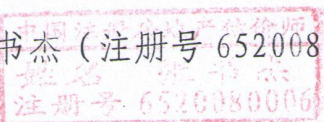

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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、房地产估价人员已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：刘  彬 (注册号 6520110003)  2018.8.27

注册房地产估价师：张  书杰 (注册号 6520080006)  2018.8.27