

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院的委托,本公司对新疆齐鲁有限公司位于乌鲁木齐市高新区北区33号房地产进行评估,评估结果如下:

## 一、估价对象

## 1、估价对象范围

估价对象为新疆齐鲁有限公司位于乌鲁木齐市高新区北区33号房地产及附属设施。

## (二) 估价对象基本状况

估价对象为新疆齐鲁有限公司位于乌鲁木齐市高新区北区33号房地产及附属设施,地上共有9栋建筑物,本次评估范围为其中的工业用地及地上9栋建筑物和附属设施,土地面积为17719.53平方米,9栋建筑物总建筑面积为8933.71平方米,其房屋用途、修建年代、建筑结构、层数、建筑面积等信息详见房产基本情况一览表。

房产基本情况一览表

序号	权利人	产权证号	房屋用途	建筑年代	证载建筑结构	实际结构	层数	证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	新疆齐鲁有限公司	—	厂房	2014年	钢结构	钢结构	1	2370	2370	按建设工程规划许可证面积进行评估
2		—	办公楼	2014年	框架	框架	1	2621.93	2621.93	
3		—	厂房	2014年	钢结构	钢结构	1	1617	1617	
4		—	厂房	2014年	钢结构	钢结构	1	1837.2	1837.2	
5		—	配电室	2014年		砖混	1		99.18	未取得产权手续,按实测面积进行评估
6		—	食堂	2014年		砖混	1		186.42	
7		—	门卫室	2014年		砖混	1		45.42	
8		—	库房	2014年		混合	1		76.44	
9		—	库房	2014年		砖混	1		80.12	
合计								8933.71		

## (三) 估价对象权属状况

估价对象已取得乌国用(2009)第0025325号《国有土地使用证》,土地使用权人为新疆齐鲁有限公司。其证号、使用权面积、坐落、地号、图

号、使用权类型、终止日期等信息详见土地登记状况一览表：

土地登记状况一览表

序号	土地 使用 权人	土地证号	坐落	地号、图号	地类 (用 途)	使用 权类 型	终止 日期	剩余土 地使用 年期 (年)	使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	新疆 齐鲁 有限 公司	乌国用 (2009) 第 0025325 号	乌鲁 木齐 高新 区 33 号	66.50-47.00、 66.75-47.25 03-072-00025	工业 用地	出让	2056 年 12 月	38.61	17719.53	

## 二、估价目的

为委托方办理申请人乌鲁木齐经融担保有限责任公司与被申请人新疆齐鲁有限公司因借款合同纠纷一案涉及的新疆齐鲁有限公司位于乌鲁木齐市高新区北区 33 号房地产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 30 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；

(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》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，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用成本法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为房地产总价值为 25903335 元，人民币大写贰仟伍佰玖拾万零叁仟叁佰叁拾伍元整。其中宗地土地使用权价值 13236489 元，房屋总价 11876098 元，附属物价值 790748。(详见房产评估结果一览表及土地评估结果一览表)。

房产评估结果一览表

序号	权利人	产权证号	房屋用途	建筑年代	实际结构	层数	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总计 (元)	备注
1	新疆 齐鲁 有限 公司	—	厂房	2014 年	钢结构	1	2370	1283	3040710	按建筑规划许可证记载建筑面积进行评估
2		—	办公楼	2014 年	框架	4	2621.93	1501	3935517	
3		—	厂房	2014 年	钢结构	1	1617	1283	2074611	

4	—	厂房	2014年	钢结构	1	1837.2	1283	2357128	按实测面积进行评估
5	—	配电室	2014年	砖混	1	99.18	976	96800	
6	—	食堂	2014年	砖混	1	186.42	976	181946	
7	—	门卫室	2014年	砖混	1	45.42	976	44330	
8	—	库房	2014年	混合	1	76.44	867	66273	
9	—	库房	2014年	砖混	1	80.12	976	78783	
合计						8933.71		11876098	

土地评估结果一览表

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	剩余土地使用年期(年)	使用权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总计(元)
1	新疆齐鲁有限公司	乌国用(2009)第0025325号	乌鲁木齐高新区北区33号	工业用地	出让	2056年12月	38.61	17719.53	747	13236489

估价对象附属物价值一览表

序号	所有人	名称	平方米	单价(元/平方米)	总价(元)	备注
1	新疆齐鲁有限公司	水泥地坪	5023.1	60	301386	
2		地下水池	92.8	200	18560	
3		钢结构棚	914.84	400	365936	
4		电动伸缩门(含门洞)	39.84	500	19920	
5		铁栅栏围墙	488.36	60	29302	
6		砖围墙	302.02	80	24162	
7		砖混厕所	52.47	600	31482	
合计			6913.43		790748	

## 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

二〇一八年七月三十日

### 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：

中国注册房地产估价师  
刘彬 (注册号 6520110003)  
注册号 6520110003

刘彬

2018.7.30

注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师  
张书杰 (注册号 6520080006)  
注册号 6520080006

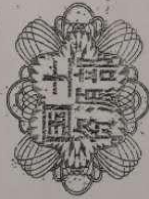
张书杰

2018.7.30

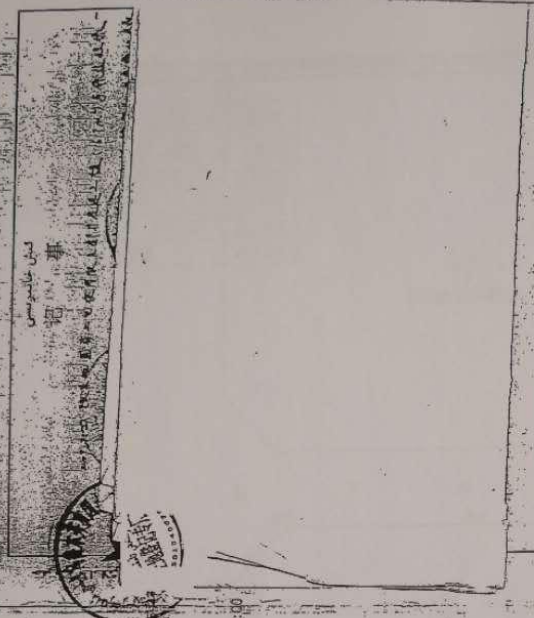
乌鲁木齐市 ( )  
 2009年 002532号 专用

土地使用者 土地使用权人	新疆齐鲁有限公司		
注册地址	高新区北区		
宗地号	新地-08-3772-00028	宗地面积	66.90-47.00 40.17
土地用途 (用途)	工业用地	取得价格	
土地使用年限	出让	终止日期	2066-12-28 04:00:00
使用权类型	出让	分摊面积	
使用面积	17719.58 M <sup>2</sup>	分摊面积	M <sup>2</sup>

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，为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。



乌鲁木齐市国土资源局  
 2009年 3月 11日



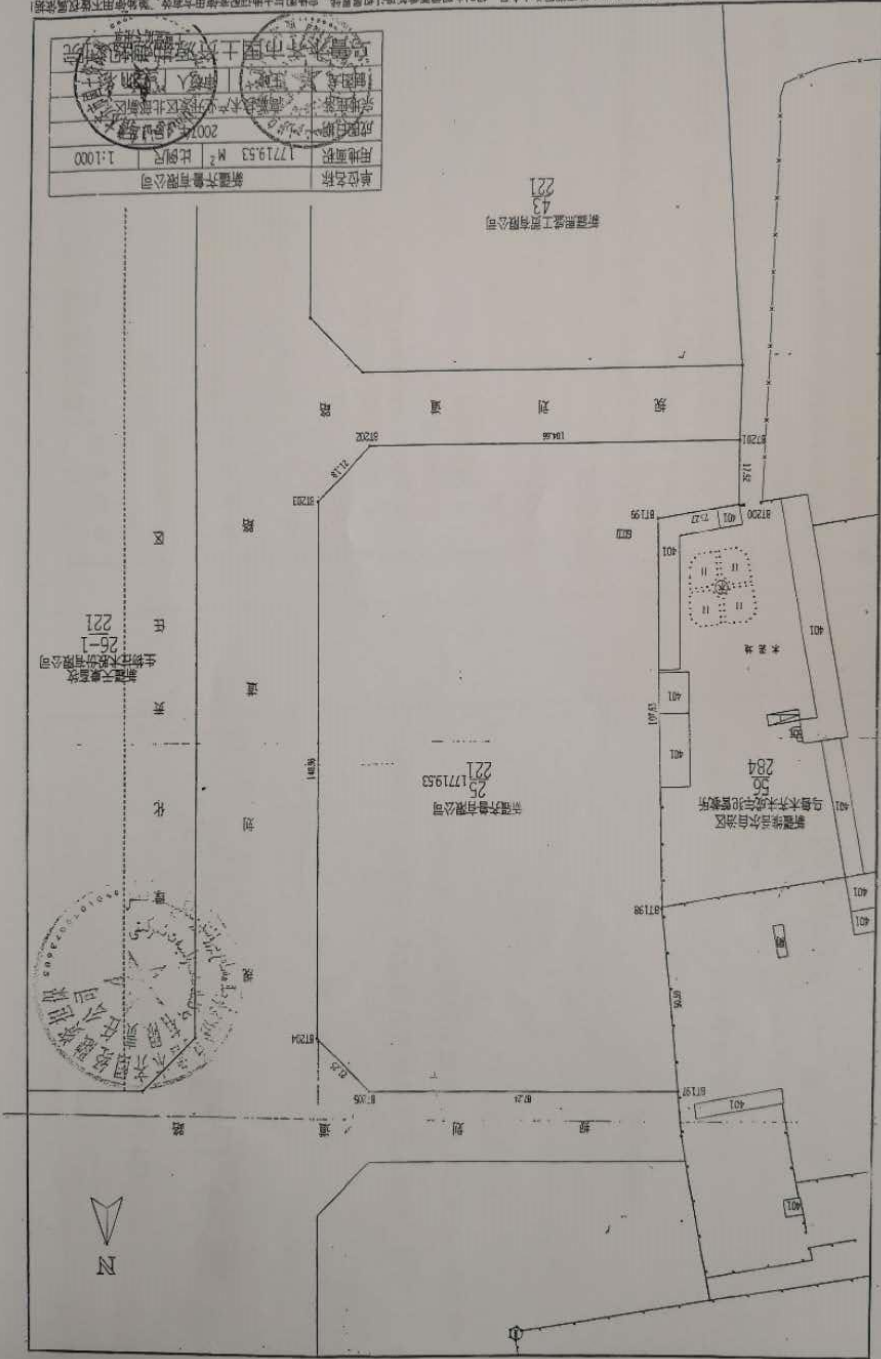
乌鲁木齐市国土资源局  
 登记机类



乌鲁木齐市国土资源局  
 登记机类

说明：宗地四至土地位置界线为六个月，超过期限重新确认界线，宗地四至土地位置使用方有效，宗地四至土地位置使用方有效，宗地四至土地位置使用方有效。

单位名称	新疆齐鲁有限公司
用地面积	17719.53 M <sup>2</sup>
比例尺	1:1000
宗地名称	2007年乌鲁木齐市
宗地位置	乌鲁木齐市北新区
宗地用途	工业用地
宗地权利人	新疆齐鲁有限公司
宗地编号	乌鲁木齐市北新区

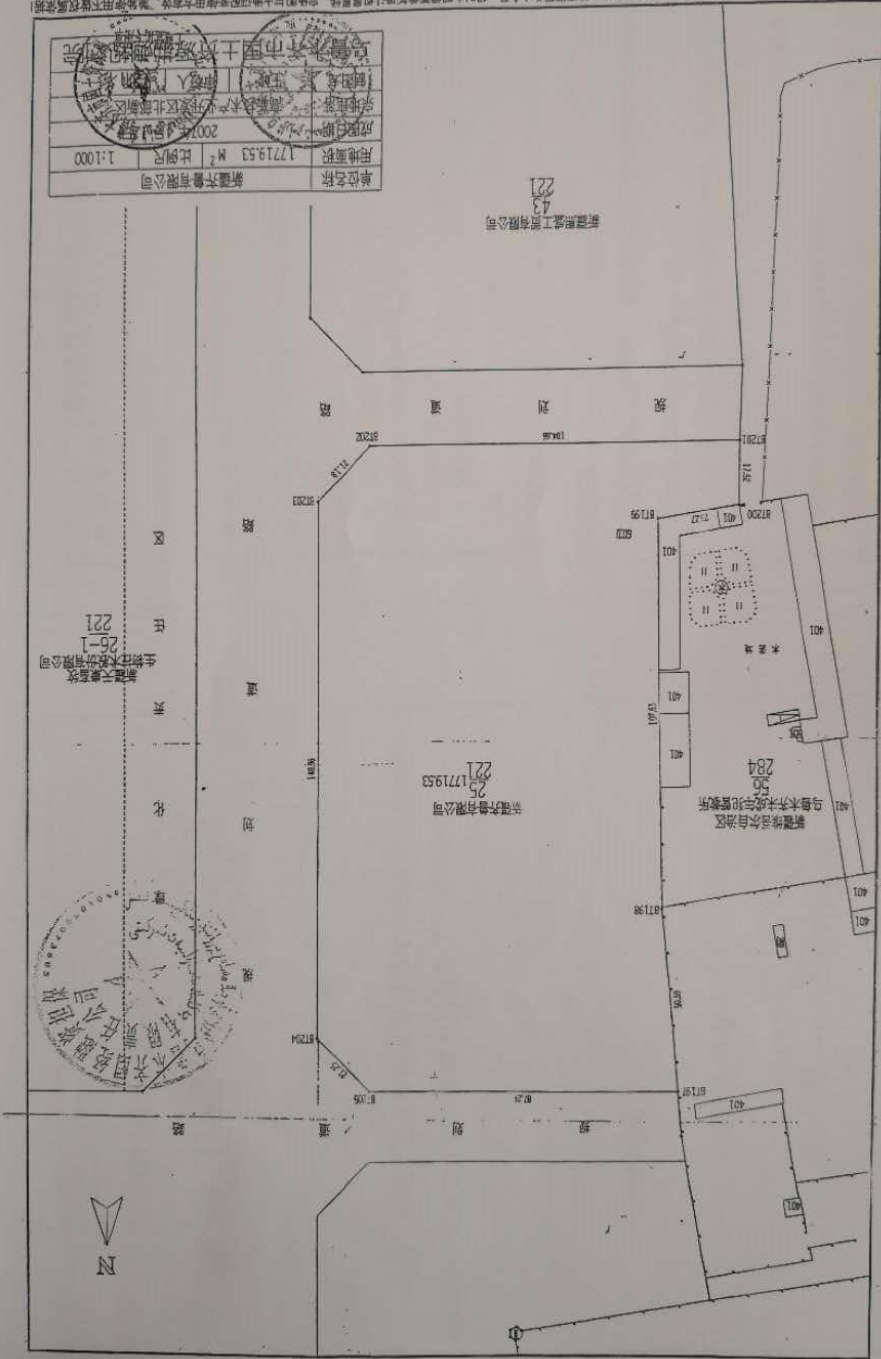


26-1  
221  
乌鲁木齐市规划局

221  
43  
新疆齐鲁有限公司

说明：宗地四至土地现状为六月，超办证期限新确认界线，宗地四至土地现状使用方有效，宗地四至土地现状使用方有效，宗地四至土地现状使用方有效。

单位名称	新疆齐鲁有限公司
用地面积	17719.53 M <sup>2</sup> 比例尺 1:1000
宗地名称	2007年乌鲁木齐市
宗地用途	乌鲁木齐市北新街
审核人	王强
审核日期	2007年
审核地点	乌鲁木齐市北新街



221  
26-1  
新疆齐鲁有限公司

221  
新疆齐鲁有限公司

221  
17719.53  
新疆齐鲁有限公司

284  
50  
乌鲁木齐市成年犯管教所

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

副本 编号 450104200850035

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定：  
经审查，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

发证机关 乌鲁木齐市高新技术产业开发区

日期 二〇〇八年六月六日

朱晓胜

经办人：

建设单位	新疆齐鲁有限公司
建设项目名称	库房
建设位置	高新园北区33号
建设规模	壹仟陆佰壹拾柒平方米 (1617 m <sup>2</sup> )
附图及附件名称	1、建设工程规划许可证附件 (工程内容及注意事项)。 2、建筑设计红线图复印件。 3、定线图单及附图。 4、施工图。 5、 6、

### 遵守事项：

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核，许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工过程中，根据城市规划行政主管部门的要求，建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。





جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتى  
中华人民共和国

بىناكارلىق قۇرۇلۇشى قىمىشلىش تىجارەتنامىسى  
建筑工程施工许可证

نومۇرى  
编号 650103200809180201-1447

بۇ بىناكارلىق قۇرۇلۇشى «جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ بىناكارلىق قانۇنى» نىڭ  
8 - ماددىسىدىكى بەلگىلىمىگە ئاساسەن تەكشۈرۈلۈپ، شەرتكە ئۇيغۇن بولغانلىقى ئۈچۈن،  
قۇرۇلۇش قىلىشقا، رۇخسەت قىلىنىپ، بۇ تىجارەتنامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本  
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

乌鲁木齐市高新技术产业开发区  
建设局  
发证机关  
日期 二〇〇八年九月十九日

قۇرۇلۇش قىلىش بۆلۈمى 建设单位	新疆齐鲁有限公司
قۇرۇلۇش نامى 工程名称	库房
قۇرۇلۇش ئورنى 建设地址	高新区北区33号
قۇرۇلۇش كۆلىمى 建设规模	1617M <sup>2</sup>
تەييارلىغۇچى بۆلۈم 设计单位	新疆乌鲁木齐有色冶金设计研究院
قۇرۇلۇش قىلىشقا باشلاش 施工单位	江苏诚达建设有限公司
نەزەرچىسى بۆلۈم 监理单位	新疆方厦强力工程监理有限公司
قۇرۇلۇش باشلانغان ۋاقىتى 合同开工日期	2008.9.5
قۇرۇلۇش تاماملىنىش ۋاقىتى 合同竣工日期	2008.11.5
ئىمزا كىرىشى 备注	

مەنقەت قىلىنمىغان ئىشلار:  
1. بۇ تىجارەتنامە قۇرۇلۇش ئىشلىرىنى تەكشۈرۈش ۋە قۇرۇلۇش قىلىشقا رۇخسەت قىلىشقا مەسئۇل بولمايدۇ.  
2. تىجارەتنامىنى ئۆزگەرتىش، رۇخسەت قىلىشقا مەسئۇل بولمايدۇ.  
3. تىجارەتنامىنى ئۆزگەرتىش، رۇخسەت قىلىشقا مەسئۇل بولمايدۇ.  
4. تىجارەتنامىنى ئۆزگەرتىش، رۇخسەت قىلىشقا مەسئۇل بولمايدۇ.  
5. تىجارەتنامىنى ئۆزگەرتىش، رۇخسەت قىلىشقا مەسئۇل بولمايدۇ.  
6. تىجارەتنامىنى ئۆزگەرتىش، رۇخسەت قىلىشقا مەسئۇل بولمايدۇ.  
7. تىجارەتنامىنى ئۆزگەرتىش، رۇخسەت قىلىشقا مەسئۇل بولمايدۇ.  
8. تىجارەتنامىنى ئۆزگەرتىش، رۇخسەت قىلىشقا مەسئۇل بولمايدۇ.  
9. تىجارەتنامىنى ئۆزگەرتىش، رۇخسەت قىلىشقا مەسئۇل بولمايدۇ.  
10. تىجارەتنامىنى ئۆزگەرتىش، رۇخسەت قىلىشقا مەسئۇل بولمايدۇ.

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

副本 编号 50104201190026

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定；  
经审定，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

发证机关 乌鲁木齐高新技术产业开发区

日期 二〇一一年九月十四日  
规划局 章

经办人：朱晓胜

建设单位	新疆齐鲁有限公司
建设位置	1#厂房

新疆齐鲁有限公司1#厂房“建设工程规划许

由Autodesk-教育版产品制作

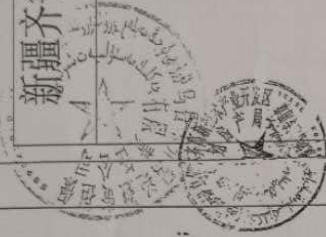


图 Autodesk-教育版产品制作



中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

副本 证字第650104201200036号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，特发此证。

发证机关

乌鲁木齐市高新技术产业开发区  
规划房产局

日期 二〇一二年七月二十七日

注：领取本证后12个月内开工建设，逾期自行开工建设的，处罚期限不得超过6个月，过后自行建设。

注：《建设工程规划许可证》正、副本为工程项目前期工作的证明文件，不作为办理房屋产权的依据。工程竣工规划验收合格后，凭《建设工程规划许可证》正、副本办理《建设工程竣工验收规划认可书》。

经办人：朱成胜

建设单位(个人)	新疆亨禽有限公司
建设项目名称	办公楼
建设位置	高新区北区23号
建设规模	贰仟陆佰贰拾壹点玖贰(2021.02)平方米

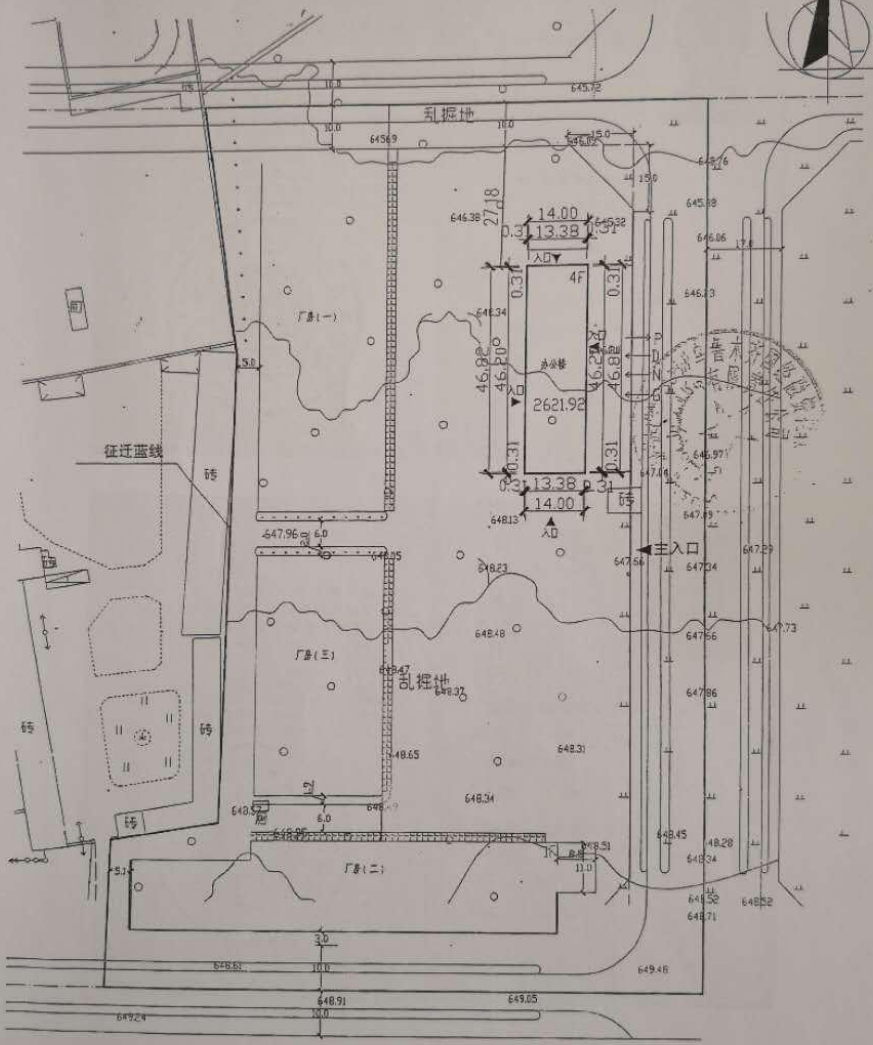
新



# 新疆齐鲁有限公司办公楼工程规划许可证附图

650104201290036

北



由 Autodesk 软件生成"AutoCAD"

建设单位	新疆齐鲁有限公司		
建设位置	高新区北区33号	项目名称	办公楼
单位尺寸	米	本图核发建筑面积	2621.92平方米
出图日期	2012年p月p日		

说明:本图发证的面积为本图中红线范围内的面积,与建设单位的规划和设计说明中的面积相符。