



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

二、估价对象：

估价对象为乌苏市新市区办事处北京东路南侧（东工业区）工业用房，总建筑面积为 10118.21 平方米，占用的土地使用权 53865 平方米。财产范围包括建筑物、土地使用权、室内装修及配套基础设施（不包括厂区内地坪、围墙、大门、等其他配套设施），不包括债权债务、特许经营权、机器设备等其他财产或权益，具体登记情况如下：

序号	产权证号	房屋所有权人	用途	规划用途	总层数	建筑面积（m ² ）
1	乌苏市房权证新市区办事处字第 00030708 号	乌苏市盛维生物工程有限公司	办公楼	工业	3	1934.4
2	乌苏市房权证新市区办事处字第 00030709 号	乌苏市盛维生物工程有限公司	生产车间	工业	1	948.6
3	乌苏市房权证新市区办事处字第 00030710 号	乌苏市盛维生物工程有限公司	宿舍、餐厅	工业	1	376
4	乌苏市房权证新市区办事处字第 00030711 号	乌苏市盛维生物工程有限公司	办公楼	工业	1	356
5	乌苏市房权证新市区办事处字第 00030712 号	乌苏市盛维生物工程有限公司	原料库	工业	1	425
6	乌苏市房权证新市区办事处字第 00030713 号	乌苏市盛维生物工程有限公司	锅炉房	工业	1	231.25

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



7	乌苏市房权证2008字第00021541号	乌苏市盛维生物工程有限公司	车间	工业	1	1331.64
			车间	工业	1	991.88
			车间	工业	2	1331.64
8	无证	乌苏市盛维生物工程有限公司	车间	工业	1	2191.8
9	乌苏市房权证新市区办事处字第00030708号	乌苏市盛维生物工程有限公司	国有土地使用权	工业	/	53865

三、价值时点：2018年10月10日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：成本法

六、估价结果：

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人和资产占有方提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足本次估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点2018年10月10日的估价结果见下表。

估价结果汇总表

序号	产权证号	名称	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)
1	乌苏市房权证新市区办事处字第00030708号	办公楼	1934.4	1565	3026981
2	乌苏市房权证新市区办事处字第00030709号	生产车间	948.6	1090	1033835
3	乌苏市房权证新市区办事处字第00030710号	宿舍、餐厅	376	1111	417565
4	乌苏市房权证新市区办事处字第00030711号	办公楼	356	1163	413947
5	乌苏市房权证新市区办事处字第00030712号	原料库	425	1280	544016
6	乌苏市房权证新市区办事处字第00030713号	锅炉房	231.25	1280	296008
7	乌苏市房权证2008字第00021541号	车间	1331.64	1439	1915951
		车间	991.88	1439	1427107



		车间	1331.64	1439	1915951
8	无证	车间	2191.8	1159	2539463
9	乌苏国用(2008) 第 00000409	土地使用权	53865	115.19	6204709
合 计					19735533

总价大写金额：人民币壹仟玖佰柒拾叁万伍仟伍佰叁拾叁元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

2、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

3、根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 5.4.2.1 “房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条规定“拍卖应当确定保留价。拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”，《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。”故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍卖保留价。

4、经调查，该房地产已设定抵押，他项权人：兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行。

5、本次估价中乌鲁木齐市中级人民法院首次签发的鉴定委托书日期 2018 年 7 月 25，本公司估价人员于 2018 年 8 月 1 日对委托估价对象进行了实地查勘，经查勘估价对象所在厂区内有一处在建厂房未办理《房屋所有权证》且未列入估价范围内，经与委托方沟通，该在建厂房需委托测绘机构进行测绘，故评估委托书需做修改，委托方于 2018 年 10 月 10 日再次签发鉴定委托书，本次估价以首次委托



书签发日期 2018 年 10 月 10 日为价值时点。

6. 经去乌苏市房地产管理局查询档案，估价对象工业产区已取得《房屋所有权证》的房屋于 2016 年 8 月 24 日在兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行办理抵押贷款，2017 年 9 月 11 日被乌苏市人民法院房产限制，2018 年 6 月 14 日被乌苏市人民法院房产限制。

7、估价对象为生产性工业产区，处置变现时需将厂区内整体资产包括（建筑物、土地使用权、室内装修、配套基础设施、附属物、机器设备等其他财产），本次评估范围仅为地上建筑物、土地使用权、室内装修、配套基础设施，不包括厂区内机器设备、附属物（地坪、围墙、绿化、大门等）等其他财产，特别请报告使用人注意。

8、本报告中在建厂房市场价值未考虑在办理产权过户手续时所产生的税金、交易费以及标的的所有欠费及滞纳金（包括但不限于工程款、维修基金，物业费、水、电、暖费）等相关费用，经了解，估价对象存在拖欠工程款情况，具体金额不详，特别请报告使用人注意。

9、本估价结果不应作为价格实现的保证。

10、本估价结果使用期限自 2018 年 10 月 15 日至 2019 年 10 月 14 日。

11、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人：

二零一八年十月十五日

价格议定确认书

申请执行人：兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行

负责人：郑新亭，行长

代理人（特别授权）：吴婷

被执行人：乌苏市盛维生物工程有限公司

法定代表人：杜宝权，董事长

代理人（特别授权）：陈东

申请执行人兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行（以下简称兴业银行乌鲁木齐分行）与被执行人乌苏市盛维生物工程有限公司（以下简称盛维公司）、杜宝权、卢文婷借款合同纠纷一案（案号（2018）新01执306号），经自愿协商，双方（兴业银行乌鲁木齐分行和盛维公司）对下列~~评估~~资产进行价值确认：

第一条 双方自愿对盛维公司位于乌苏市北京东路南侧（东工业区）的下列财产通过协商确定其价值：

- 1、自来水管网及配套；
- 2、供电系统及配套；
- 3、蒸汽管网及配套；
- 4、树木植被；
- 5、厂区硬化；
- 6、地下管网；

- 7、厂区围墙；
- 8、蓄水池；
- 9、监控系统及配套；
- 10、电动伸缩门；
- 11、路灯及配套；
- 12、厂区亮化工程。

经协商，双方在此确认上述全部财产（不包括评估报告涉及的财产及生产设备）的价值（即议定价）为人民币伍佰万元（小写：人民币 5,000,000.00 元）。

第二条 双方同意乌鲁木齐市中级人民法院采纳该议定价值作为拍卖处置参考价。

第三条 本协议经兴业银行乌鲁木齐分行的代理人签署并经盛维公司盖章或盛维公司的法定代表人或代理人签字之日起生效。

申请执行人：  2018.11.20

被执行人 

日期： 2018.11.20



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师郑觅已于2018年8月1日对本估价报告中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。注册房地产估价师郑觅仅参与报告撰写。

6. 没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7. 注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	日期
郑觅	6520050035		2018年10月15日
蔡莉	6520070064		2018年10月15日