

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院委托, 我公司根据国家有关房地产估价的规定, 本着独立、客观、公正的原则, 采用科学的估价方法, 对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作, 在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为新疆新欣肥料科技发展有限公司名下的位于北工业园区房产及土地, 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

估价对象位于北工业园区, 四至为北至空地, 南至新疆新欣肥料科技发展有限公司, 西至林带, 东至水渠。

估价对象一幢为地上三层建筑, 砖混结构, 证载建筑面积为 1509.54 平方米, 设计用途为办公室, 修建年代为 2011 年。

估价对象二幢为地上一层建筑, 钢结构, 证载建筑面积为 7681.08 平方米, 设计用途为生产用房, 修建年代为 2011 年。

估价对象目前维护状况良好, 水、电、讯等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得房权证新和县(2011)字第 00006614 号《房屋所有权证》, 房屋坐落于北工业园区, 其中一幢为地上三层建筑, 砖混结构, 办公楼, 证载建筑面积为 1509.54 平方米, 设计用途为办公室, 修建年代为 2011 年。二幢为地上一层建筑, 钢结构, 生产车间, 证载建筑面积为 7681.08 平方米, 设计用途为生产用房, 修建年代为 2011 年。

估价对象已取得新和国用(2011)第 652925-MGY009(-2)号《中华人民共和国国有土地使用证》, 土地使用权人新疆新欣肥料科技发展有限公司, 坐落于新和县煤焦化工业区, 使用权面积为 73628.69 平方米, 地类(用途)为工业用地, 使用权类型为出让, 地号: XH-10-026-1, 图号: 4617.20-27640.00, 终止日期为 2060 年 9 月 19 日。

二、估价目的

为委托方办理申请执行人招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人新疆新欣肥料科技发展有限公司、新疆华世域工贸有限公司因借款合同纠纷一案中涉及的新疆新欣肥料科技发展有限公司位于北工业园区房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据接受委托之日, 价值时点确定为 2017 年 03 月 08 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) 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;

(三) 依据房地合一原则, 本次估价结果包含土地使用权价值。

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15132304元整, 人民币大写壹仟伍佰壹拾叁万贰仟叁佰零肆元整(详见估价结果一览表)。

估价结果一览表

序号	所有权人	房产证号	坐落	建筑面积/用地面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)
1	新疆新欣肥料科技发展有限公司	房权证新和县(2011)字第00006614号	北工业园区	1509.54	974	1470292
2		房权证新和县(2011)字第00006614号	北工业园区	7681.08	1146	8802518
3	土地使用权价值			73628.69	66	4859494
合计						15132304

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
二〇一七年五月八日

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。

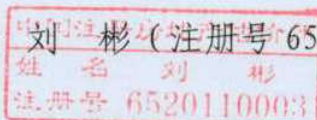
4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。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）



刘彬

2017.5.8

注册房地产估价师：张书杰（注册号6520080006）



张书杰

2017.5.8