

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方的委托，我们对拟执行石河子市红业北野生物科技有限公司所属第八师 141 团北野镇交道路工业房地产及地上附着物（围墙、围栏、地坪）的市场价值进行了评估。

估价对象：系指石河子市红业北野生物科技有限公司所属第八师 141 团北野镇交道路工业房地产及地上附着物（围墙、围栏、地坪），具体详见下表：

序号	所有权人	房屋所有权证	用途	层数	房号	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	石河子市红业北野生物科技有限公司	石房权证市字第 00265701 号	水房	共一层	10-1	钢结构	2010	471.55
2		石房权证市字第 00265695 号	其他	共一层	10-2	钢结构	2010	121.01
3		石房权证市字第 00265699 号	干燥塔	共八层	10-3	框架	2010	3335.76
4		石房权证市字第 00265697 号	化酱库、成品库	共一层	10-4	钢结构	2010	1831.44
5		石房权证市字第 00265693 号	辅料库、包装库	共一层	10-5	钢结构	2010	1334.98
6		石房权证市字第 00265696 号	警卫室	共一层	10-7	砖混	2010	35.01
7		石房权证市字第 00265694 号	办公用房	共三层	10-8	砖混	2010	1375.19
8		石房权证市字第 00265700 号	食堂	共一层	10-9	砖混	2010	420.17
9		石房权证市字第 00265698 号	锅炉房	共一层	10-10	钢结构	2010	905.73
合计								9830.84
	构筑物名称		建成年月		计量单位		数量	
1	围墙		2010		■		816.00	
2	水泥围栏		2010		■		230.40	
3	地坪		2010		■ <sup>2</sup>		11500.00	
合计								12546.40

委估房产占用的土地《国有土地使用证》证号：师国用（2013）第 141006 号，证载用途为工业用地，证载土地使用权面积为 28848.04 平方米，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 05 月 09 日。《国有土地使用证》的证载土地使用权人为石河子市红业北野生物科技有限公司。

估价目的：根据乌鲁木齐市中级人民法院出具的乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书（2016）新 01 执 1083 号，对被执行人石河子市红业北野生物科技有限公司所属

第八师 141 团北野镇交通路工业房地产及地上附着物（围墙、围栏、地坪）进行评估为乌鲁木齐市中级人民法院确定委估房地产及地上附着物的市场价值提供价值参考依据。

价值时点：二〇一七年三月六日。

价值类型：市场价值。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准估价对象采用成本法进行分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年三月六日的市场价值为人民币 14,529,860.00 元（大写：人民币壹仟肆佰伍拾贰万玖仟捌佰陆拾元整）。具体详见下表：

序号	所有人	房屋所有权证	用途	层数	房号	结构	建成年月	建筑面 面 (m <sup>2</sup> )	房地产合计 评估值(元)	评估单价 元/m <sup>2</sup>
1	石河子市红业北野生物科技有限公司	石房权证市字第 00265701 号	水房	共一层	10-1	钢结构	2010	471.55	347,000.00	735.93
2		石房权证市字第 00265695 号	其他	共一层	10-2	钢结构	2010	121.01	82,000.00	683.37
3		石房权证市字第 00265699 号	干燥塔	共八层	10-3	框架	2010	3335.76	5,207,000.00	1561.23
4		石房权证市字第 00265697 号	化酱库、成品库	共一层	10-4	钢结构	2010	1831.44	2,021,000.00	1103.90
5		石房权证市字第 00265693 号	辅料库、包装库	共一层	10-5	钢结构	2010	1334.98	1,122,000.00	841.07
6		石房权证市字第 00265696 号	警卫室	共一层	10-7	砖混	2010	35.01	33,000.00	946.20
7		石房权证市字第 00265694 号	办公用房	共三层	10-8	砖混	2010	1375.19	1,590,000.00	1156.47
8		石房权证市字第 00265700 号	食堂	共一层	10-9	砖混	2010	420.17	419,000.00	998.77
9		石房权证市字第 00265698 号	锅炉房	共一层	10-10	钢结构	2010	905.73	571,000.00	630.80
合计							9830.84	11,392,000.00		
	构筑物名称		建成年月	计量单位	数量	评估值(元)	评估单价 元/m <sup>2</sup>			
1	围墙		2010	m	816	82,050.00	100.55			
2	水泥围栏		2010	m	230.4	45,380.00	196.96			
3	地坪		2010	m <sup>2</sup>	11500	591,430.00	51.43			
合计					12546.40	718,860.00				
序号	土地使用权证号	性质	用途	面积	终止日期	土地使用权 评估值	单位地价			
1	师国用(2013)出字第 141006	出让	工业	28848.08	2060年5月9日	2,419,000.00	89.04			
合计						14,529,860.00				

特别提示:

1. 对委估房产, 委托方及产权持有人未提供《房屋所有权证》, 委估房产的面积取自《查档证明》。
2. 至价值时点, 委估房地产存在抵押、查封情况, 本次估价未考虑已抵押、查封对评估值的影响。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人



二〇一七年十月十九日

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘玉红	6520040059		2017年10月19日
黄湘江	6520030019		2017年10月19日

十二、实地查勘期

二〇一七年三月六日当日完成。

十三、估价作业日期

二〇一七年三月六日至二〇一七年十月十九日