

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院:

受贵院委托,本公司对新疆天山农村商业银行股份有限公司与王瑛、新疆夏禹化肥有限责任公司金融借款合同纠纷一案中涉及的新疆夏禹化肥有限责任公司位于乌鲁木齐市米东区长山子南路559号工业房地产市场价格进行了评估,评估结果如下:

## 一、估价对象

估价对象房地产位于米东区长山子南路559号,所有权人为新疆夏禹化肥有限责任公司,为一处工业厂区,依据委托方提供的产权资料,证载共13栋房屋,总建筑面积4690.74平方米,经现场勘查,证载1栋、2栋、3栋房屋已灭失,灭失房屋建筑面积976.90平方米,现剩余证载房屋总建筑面积为3713.84平方米,规划用途为工业用房、车间、食堂、宿舍、办公用房、锅炉房等,均为混合结构,建于1999年及2006年,现状大部分为闲置,个别房屋用于木材加工及存放。本次评估建筑面积为厂区内剩余证载房屋3713.84平方米,详见下表:

栋号	房屋产权证号	规划用途	修建年份	结构	檐高	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
4#	乌房权证米东区字第2014373435号	工业用房	2006	混合	3	39.07	地磅房
5#	乌房权证米东区字第2014373434号	工业用房	2006	混合	5.6	448.32	磷肥车间
6#	乌房权证米东区字第2014373433号	工业用房	1999	混合	4.28	851.39	库房
7#	乌房权证米东区字第2014373432号	车间	2006	混合	10.4	1398.87	化肥车间
8#	乌房权证米东区字第2014373431号	工业用房	1999	混合	5.35	206	锅炉房
9#	乌房权证米东区字第2014373428号	工业用房	2006	混合	3.2	72.67	除尘室
10#	乌房权证米东区字第2014373426号	食堂	2006	混合	3.1	204.05	食堂
11#		宿舍	2006	混合	3.1	174.07	宿舍
12#	乌房权证米东区字第2014373547号	锅炉房	2006	混合	3	30.43	锅炉房
13#		办公用房	2006	混合	3.4	288.97	办公室
合计						3713.84	

估价对象已取得米国用(2004)字第5566号《中华人民共和国国有土地使用证》,土地使用权人为新疆夏禹化肥有限责任公司,土地座落于米泉市长山子私营工业区,使用权类型为出让,土地用途为工业用地,地号:102-0-12/1,证载土地使用权面积33294.21平方米,终止日期为2048年11月7日。

## 二、估价目的

受托对新疆天山农村商业银行股份有限公司与王瑛、新疆夏禹化肥有限责任公司金融借款合同纠纷一案中涉及的新疆夏禹化肥有限责任公司位于乌鲁木齐市米东区长山子南路559号工业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2019年1月16日。

### 四、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点公开市场价值。

### 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房地产总价值：12491326元，人民币大写：壹仟贰佰肆拾玖万壹仟叁佰贰拾陆元整。其中地上房屋总价5699307元，土地使用权总价6792019元。详见下《估价结果一览表》。

估价结果一览表

项目	产权证号	规划用途	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
4#房屋	乌房权证米东区字第2014373435号	工业用房	39.07	1361	53174
5#房屋	乌房权证米东区字第2014373434号	工业用房	448.32	1458	653651
6#房屋	乌房权证米东区字第2014373433号	工业用房	851.39	1107	942489
7#房屋	乌房权证米东区字第2014373432号	车间	1398.87	1945	2720802
8#房屋	乌房权证米东区字第2014373431号	工业用房	206	1107	228042
9#房屋	乌房权证米东区字第2014373428号	工业用房	72.67	972	70635
10#房屋	乌房权证米东区字第2014373426号	食堂	204.05	1458	297505
11#房屋		宿舍	174.07	1458	253794
12#房屋	乌房权证米东区字第2014373547号	锅炉房	30.43	972	29578
13#房屋		办公用房	288.97	1556	449637
小计			3713.84		5699307
土地使用权	米国用(2004)字第5566号	工业用地	33294.21	204	6792019
合计					12491326

### 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

二〇一九年二月十四日

## 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，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)

中国注册房地产估价师  
姓名 刘 彬

刘 彬 2019.10.14

注册房地产估价师：张书杰 (注册号 6520080006)

中国注册房地产估价师  
注册号 6520080006

张书杰 2019.2.14