



估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

本公司接受贵院的委托，遵照中华人民共和国《房地产估价规范》及其他法律法规的规定，根据委托方提供的相关产权资料及本公司掌握的材料，按照估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，采用公认的估价方法和必要的估价程序，对委估房地产进行实地查勘和评定估算。现将估价情况及估价结果简要报告如下：

估价目的：为乌鲁木齐市米东区人民法院办理案件提供参考依据而评估该房产及土地使用权市场价值。

估价对象：估价对象位于乌鲁木齐市米东区米东南路5715号，所有权人为新疆夏禹化肥有限责任公司，包括总建筑面积502.55 m²的房屋所有权及6349.1 m²的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产、企业债权债务及特许经营权等其他财产及权益。估价对象土地使用权用途为工业，使用权类型为出让，终止日期2051年12月7日，使用权面积6349.1平方米，土地使用权证书证号米国用（2003）字第4726号。估价对象建筑物已取得房屋权属证书，结构分别为砖木、混合结构，详细情况如下表：

房地产状况一览表

序号	权属证书类型(编号)	项目坐落	结构	规划用途	建筑面积(m ²)	建筑年代
1	乌房权证米东区字第2013402825号	乌市米东区米东南路5715号1栋1层	混合	住宅	253.56	1985年
2	乌房权证米东区字第2013403041号	乌市米东区米东南路5715号2栋1层	砖木	工业	59.15	2000年
3	乌房权证米东区字第	乌市米东区米东南路5715号3栋1层	砖木	工业	45.99	1985年



	2013403040号					
4	乌房权证米东区字第2013403042号	乌市米东区米东南路5715号4栋1层	混合	住宅	143.85	1985年
5	合计				502.55	
6	米国用(2003)字第4726号	米京市友好路		工业用地	6349.10	土地使用权

价值时点：二〇一九年七月十八日

价值类型：本次评估采用的市场价值标准为评估对象在公开市场上形成的客观合理价格。①. 本报告估价结果是采用公开市场状况下估算的估价对象在价值时点的市场价值。②. 本报告估价结果包括房屋所有权及国有土地使用权价值。③. 本报告估价结果反映估价对象在满足“估价的假设和限制条件”下的市场价值。

估价方法：本次评估房屋所采用的评估方法为“成本法”，土地使用权价值采用的评估方法为“基准地价系数修正法”和“成本逼近法”。

估价结果：本次评估经估价人员实地查勘和市场调查，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象房地产市场价值为人民币：4247562元整（大写肆佰贰拾肆万柒仟伍佰陆拾贰元整）。详细评估结果见评估结果汇总表。

评估结果汇总表币种：人民币

序号	权属证书类型(编号)	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)	备注
1	乌房权证米东区字第2013402825号	混合	253.56	820.83	208003	



2	乌房权证米东区字第 2013403041 号	砖木	59.15	445.06	26325	
3	乌房权证米东区字第 2013403040 号	砖木	45.99	738.28	33953	
4	乌房权证米东区字第 2013403042 号	混合	143.85	820.83	118076	
5	小计		502.55		386357	
6	米国用(2003)字第 4726 号	工业用地	6349.10	608.15	3861205	土地使用 权
7	小计		6349.10		3861205	
8	合计				4247562	

特别提示：①估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金；②本估价结果不应作为成交价格实现的保证；③本估价报告使用期限自本报告出具之日起一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年；④以上内容摘自《估价结果报告》，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读《房地产估价报告》全文。

新疆正新房地产评估有限公司

法定代表人：肖叶华

2019年8月19日

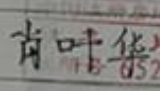
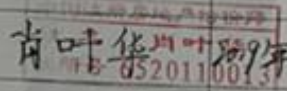




估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、本估价报告中的分析、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估价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、注册房地产估价师按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》进行分析形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师肖叶华、孙传玉已于2019年7月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并进行记录。
- 6、没有其他人或机构对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖叶华	6520110013	 	2019年8月9日
孙传玉	6520190013	 	2019年8月9日