

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

我单位接受委托，对新疆福溢食品有限公司位于经济技术开发区卫星路 533 号综合车间、干燥车间工业房地产及附属物价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人因其他案由一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

新疆福溢食品有限公司名下的位于经济技术开发区卫星路 533 号综合车间、干燥车间工业房地产及附属物，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值，不包括设备、电器等物品价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

土地情况一览表

土地使用权人	新疆福溢食品有限公司				
土地使用证证号	乌国用(2006)第0020411号				
坐落	乌鲁木齐经济技术开发区二期32号小区				
地号	地类(用途)	图号	使用权类型	终止日期	使用权面积
03-038-00015	工业	57.50、57.75-41.50	出让	2055/4/22	14756.31

房产情况一览表

房产所有权人	新疆福溢食品有限公司				
房产所有权证证号	/				
坐落	经济技术开发区卫星路533号				
建设项目	总层数/所在层次	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	结构/建成年代	测绘建筑面积(平方米)
综合车间	8/1-8	乌经开(规)字建2005-54号	650102200708290101-030	钢结构/2007年	3051.37
干燥车间	2/1-2	乌经开(规)字建2005-32号	650102200507080101-031	钢混/2005年	2345.59
合计					5396.96

三、价值时点：2018年7月11日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2018年7月11日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵

本次估价结果包含了国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、装修、安装及室外附属工程价值，不包括室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：

成本法、基准地价修正法

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用成本法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2018年7月11日的估价结果如下：（币种：人民币）房地产总价：贰仟陆佰玖拾玖万陆仟柒佰柒拾贰元整（¥26996772元）（详见评估结果一览表）。

评估结果一览表

土地	用途	终止日期	使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
	工业用地	2055/4/22	14756.31	976	14402159
	合计		14756.31		14402159
房产	房产	结构/建成年代	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
	综合车间	钢结构/2005年	3051.37	2052	6261411
	干燥车间	钢混/2007年	2345.59	2308	5413622
	合计		5396.96		11675033

	名称	单位	数量	评估单价	评估价值(元)
地上附着物	水泥地坪	平方米	6009.977	105	631048
	花砖地坪	平方米	28.08	70	1966
	木质凉亭 (葡萄架)	平方米	28.08	420	11794
	挡土墙	立方米	429.52	476	204452
	果树(胸径3-5)	棵	27	200	5400
	榆树(胸径20-25)	棵	2	200	400
	松树(胸径3-5)	棵	2	150	300
	葡萄树	墩	2	300	600
	红叶海棠 (胸径3-5)	棵	10	300	3000
	值班室	平方米	35	1732	60620
	合计				
总计					26996772

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2018 年 9 月 4 日起至 2019 年 9 月 3 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018 年 9 月 4 日





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、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，我们对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
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、【GB/T 50899-2013】《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价方（注册房地产估价师颜洁林、估价员卢彩娜）、申请人、承办法官已于 2018 年 8 月 7 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，仅限于估价对象的外观和目前维护管理状况，其他注册房地产估价师未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
- 6、当事人如需提请复议，自收到评估报告起十日内，向委托法院提出复议申请。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 签章 房地产估价师	日期
颜洁林	6520170011	姓名 颜洁林 注册号 6520170011	2018 年 9 月 4 日
陈应林	6520060035	姓名 陈应林 注册号 6520060035	2018 年 9 月 4 日