



致估价委托人函

新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对申报估价对象进行估价，估价工作业已完成，估价情况如下：

一、估价目的

为人民法院审理案件需要而评估估价对象的房地产市场价值。

二、估价对象

位于阿克苏市南城区实验林场八队共 10 幢房产（5 个房产证）及其占用的 33355.80 平方米国有土地使用权。

三、价值时点

本次估价价值时点为 2017 年 4 月 20 日。

四、价值类型

本次评估的价值类型是房地产市场价值。

房地产市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法

本次估价采用成本法（房产）、成本逼近法（土地）进行估价。

六、估价结果

经估价，确定估价对象（位于阿克苏市南城区实验林场八队共 10 幢房产（5 个房产证）及其占用的 33355.80 平方米国有土地使用权）在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2017 年 4 月 20 日的房地产市场价值评估结果为：22,047,528.00 元（大写人民币贰仟贰佰零肆万柒仟伍佰贰拾捌元整）。详细评估结果和评估单价见下表(评估结果均取整数到元)：

序号	房产证(土地证)号	房屋坐落(土地座落)	建筑物(土地)名称	建造年代(土地出让截止日期)	建筑面积(M ²)	土地面积(M ²)	评估单价(元/M ²)	评估结果(取整数到元)
1	阿克苏市房权证 2009002312 字第 00078736 号 (80.1.35.189.1-1)	南城区 实验林 场八队	南城区实 验林场八 队 1 幢冷 库	2005	5975.36		1400.01	8365534.00
2	阿克苏市房权证 2009002313 字第 00078737 号 (80.1.35.189.1-1)	南城区 实验林 场八队	南城区实 验林场八 队 4 幢冷 库	2005	1045.45		1276.51	1334530.00



序号	房产证(土地证)号	房屋坐落(土地座落)	建筑物(土地)名称	建造年代(土地出让截止日期)	建筑面积(M ²)	土地面积(M ²)	评估单价(元/M ²)	评估结果(取整数到元)
3	阿克苏市房权证 2009002345 字第 00078738 号 (80.1.35.189.1-1)	南城区 实验林 场八队	南城区实 验林场八 队 5 幢宿 舍	2005	1125.48		953.19	1072795.00
4	阿克苏市房权证 2009002346 字第 00078739 号 (80.1.35.189.1-1)	南城区 实验林 场八队	南城区实 验林场八 队 6 幢办 公	2005	1490.07		1197.32	1784097.00
5	阿克苏市房权证 2012001616 字第 00099308 号 (80.1.35.189.2-1)	南城区 实验林 场八队	南城区实 验林场八 队冷库 1	2011	523.66		1593.20	834295.00
6			南城区实 验林场八 队车间 1	2011	470.86		994.72	468373.00
7			南城区实 验林场八 队冷库 2	2011	1094.42		1591.50	1741770.00
8			南城区实 验林场八 队车间 2	2011	495.66		994.72	493041.00
9			南城区实 验林场八 队冷库 3	2011	1148.18		1591.38	1827194.00
10			南城区实 验林场八 队车间 3	2011	458.23		1036.10	474773.00
房产小计					13827.37		1330.43	18396402.00
11	阿市国用(2009) 第 51316 号	南城区实 验林场八 队	工业用地	贰零伍肆年 肆月		33355.80	109.46	3651126.00
土地小计						33355.80	109.46	3651126.00
房产和土地合计					13827.37	33355.80		22047528.00

七、特别提示

1、本次估价是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，估价人员在估价过程中恪守职业道德和规范，进行了认真细致的工作。

2、报告所称“市场价值”是指本报告中列明的目的而提出的价值类型，其市场价值的实现，受市场客观条件的限制和买卖双方的需求、交易市场的开放程度、价值实现所必须的时间等因素影响，故本公司对其市场价值的实现不负任何责任，本报告仅为委托方本次估价目的而使用，不得用于其他一切用途。



评估, 其余地上附着物、设备安装等项目应由委托方另行委托资产评估机构评估。经我们核实现有资料和现场勘察, 估价对象房产部分实际为 10 幢房产 (5 个房产证)。根据《城市房地产转让管理规定》和《中华人民共和国物权法》以及《中华人民共和国城市房地产管理法》等房地产相关法律法规规定: “房地产转让时, 房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让”。本估价报告的评估价值中已包含估价对象土地使用权价值。

(3)、所有涉及权属的评估资料均来源于委托人或案件当事人提供。根据最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》(以下简称若干规定) 第二条规定: “当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的, 由负有举证责任的当事人承担不利后果”; 《若干规定》第二十五条规定: “对需要鉴定的事项负有举证责任的当事人, 在人民法院指定的期限内无正当理由不提出鉴定申请或者不预交鉴定费用或者拒不提供相关材料, 致使对案件争议的事实无法通过鉴定结论予以认定的, 应当对该事实承担举证不能的法律后果”。根据上述规定可以看出证据的提供是双方诉讼当事人的责任。我们郑重声明: 由于当事人双方缺乏举证能力或不予举证而造成的一切纠纷和后果, 由应该举证方承担, 评估机构和评估人员不承担任何责任。如报告发出后有新的经人民法院确认的证据并直接影响评估结论, 可以按新的证据资料对评估结论进行调整。

估 价 机 构: 新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法 定 代 表 人: 罗志斌


二零一七年五月二十七日





估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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、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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

中国注册房地产估价师
全国注册房地产估价师：罗志斌 斌
(注册证号：6520020004) 注册号 6520020004

中国注册房地产估价师
全国注册房地产估价师：徐诗红 红
(注册证号：6520040054) 注册号 6520040054

二零一七年五月二十七日

致委托方函



阿克苏地区中级人民法院：

根据你院价格评估委托书的要求，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对新疆阿克苏麟港果业有限公司资产价格进行了评估。价格评估人员根据评估目的，遵循评估原则、按照评估程序、利用科学的评估方法，综合确定估价对象在价格评估基准日的评估价值为¥8946780元（人民币大写：捌佰玖拾肆万陆仟柒佰捌拾元整）。木质托盘评估价格为¥20元/个。塑料周转筐评估价格为¥8元/个（详见评估报告正文附表）

新疆中天价格评估咨询有限责任公司

2017年5月20日

新疆中天价格评估咨询有限责任公司 电话： 0997-7795062 18099390803 13899249698
地址：库车县新城区解放路北阿木提路巴格巷

评估基准日进行评估。

十三、价格评估作业日期

2017年4月20日至2017年5月20日。

十四、价格评估机构

机构名称：新疆中天评估咨询有限责任公司

机构资质证书：价格评估机构资质证书号：新J6500028

十五、估价人员

毛仁华 注册价格评估师执业资格证号 0001710

王世荣 注册价格评估师执业资格证号 0001714

价格评估报告书附件

- 1、委估资产评估价格表；
- 2、价格评估委托书复印件；
- 3、资产评估机构资格证书复印件；
- 4、机构营业执照复印件；
- 5、注册价格鉴证师资格证复印件；
- 6、其它相关资料复印件。

致委托方函

阿克苏地区中级人民法院：

根据你院价格评估委托书的要求，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对新疆阿克苏麟港果业有限公司资产价格进行了评估。价格评估人员根据评估目的，遵循评估原则、按照评估程序、利用科学的评估方法，综合确定补充资产在价格评估基准日的评估价值为¥310634元（人民币大写：叁拾壹万零陆佰叁拾肆元整）。（详见评估报告正文附表）

新疆中天价格评估咨询有限责任公司

2017年12月12日

新疆中天价格评估咨询有限责任公司 电话： 0997-7795062 18099390803 13899249698
地址：库车县新城区解放路北阿木提路巴格巷

未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

十二、价格评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字注册价格鉴证师及其所在评估机构无关；

(二) 本评估报告仅按约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；

(三) 价格评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

(四) 未征得评估机构同意，价格评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

(五) 自价格评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从2017年12月12日起至2018年12月11日止；

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、价格评估作业日期

2017年12月8日至2017年12月12日。

十四、价格评估机构

机构名称：新疆中天评估咨询有限责任公司

机构资质证书：价格评估机构资质证书号：新J6500028

十五、估价人员

毛仁华 注册价格评估师执业资格证号 0001710

王世荣 注册价格评估师执业资格证号 0001714

价格评估报告书附件

- 1、 补充资产评估价格表；
- 2、 资产评估机构资格证书复印件；
- 3、 机构营业执照复印件；
- 4、 注册价格鉴证师资格证复印件；

新疆阿克苏麟港果业有限公司补充资产价格评估表

单位：元

序号	物品名称	购置时间	规格	单位	数量	单价	金额 (元)	成新率 (%)	评估价格	备注
一、 经理办公室资产										
1	办公桌椅	2011.8.8	2m×1m	套	1	3100	3100	30%	930	
2	皮沙发	2009.6.30		组	5座	5000	5000	20%	1000	
3	美的空调（立式）	2009.6.30	三匹	个	1	4950	4950	20%	990	
4	文件柜（铁皮）	2009.6.30	1.8m×0.3m	套	2	550	1100	46%	506	
5	监控设备	2009.8.19		套	1	40500	40500	20%	8100	
6	监控设备	2013.12.17		套	1	35500	35500	60%	21300	
7	监控设备主机内存	2014.10.8		套	1	7995	7995	20%	1599	
8	监控设备高清摄像头	2017.11.6		个	10	551	5510	98%	5400	
9	茶几	2009.6	1.5m×0.65m	个	1	1100	1100	20%	220	
10	沙发（皮质）	2009.6		组3座	1	1600	1600	20%	320	
二、 业务办公室										
1	老板椅	2009.6	2m×1m	个	1	1700	1700		200	旧货市场价
2	玻璃茶几	2009.6	1.3m×0.2m	个	1	350	350		50	旧货市场价
3	皮沙发	2009.6		组3座	1	1600	1600	20%	320	
4	藤椅（旧）	2009.6		套5座	套	2000	2000		500	旧货市场价
5	美的空调（立式）	2009.6.30	三匹	个	1	4950	4950	20%	990	旧货市场价
6	文件柜（木质）	2009.6.30	1.9m×1.2m×0.36m	个	1	1500	1500	46%	690	
三、 财务室										
1	美的空调（立式）	2009.6.30	三匹	个	1	4950	4950	20%	990	
2	文件柜（铁皮）	2009.6.30	1.8m×0.3m	套	4	550	2200	46%	1012	
3	办公桌	2009.6.30	1.6m*0.8m	个	3	500	1500		50	旧货市场价
4	椅子	2009.6.30		把	3	120	360		20	旧货市场价
5	保险柜（盛北金柜）	2009.6.30		个	2	1250	2500	46%	1150	
四、 车辆										
1	江淮牌轿车（新N86568）	2009.6.15	九座	辆	1	139700	139700	37%	51689	
2	汉兰达轿车（新N.LG001）	2009.6.18		辆	1	559495	559495	38%	212608	
总计									310634	