

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院（2016）新 104 执 1714 号《鉴定委托书》的委托，新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司（以下简称“本公司”），依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市土地管理法》、《中华人民共和国物权法》及国家有关规定，依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标准》（GB/T 50899-2013）、《农用地估价规程》（GB/T28406-2012），遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

（一）估价目的：鉴定涉案房地产在价值时点的市场价值，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属刘逞生所有，位于呼图壁县二十里店镇宁州户村 5 院，本次委估房屋用途为养殖及配套用房、土地用途为国有养殖用地。本次评估对象范围为 1-45 栋建筑面积合计为 13271.13 平方米的房屋所有权及所在宗地面积为 40000.00 平方米的国有养殖用地土地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。估价对象基本状况见下表：

房产基本状况表

序号	建筑物名称	产权人	坐落	权证号	建筑结构	房屋总层数	修建年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	观察室	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00017588	砖木	1 层	2008 年	45.50
2	库房				砖木	1 层	2008 年	217.45
3	消毒室				砖混	1 层	2008 年	11.31
4	警卫室				砖木	1 层	2008 年	16.23
5	水房	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00017589	砖混	1 层	2008 年	23.72
6	办公、宿舍				砖混	1 层	2008 年	67.32
7	宿舍				砖木	1 层	2008 年	167.28
8	厨房、卫生间	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00017616	砖混	1 层	2009 年	26.40
9	猪舍				混合	1 层	2009 年	644.95
10	猪舍	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00018725	混合	1 层	2009 年	450.00
11	观察室				砖木	1 层	2009 年	34.00
12	猪舍				混合	1 层	2009 年	450.00
13	观察室	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00018724	砖木	1 层	2009 年	34.00
14	猪舍				混合	1 层	2009 年	450.00
15	观察室				砖木	1 层	2009 年	34.00



16	粉料房	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00024916	砖木	1层	2011年	39.23
17	库房				钢结构	1层	2011年	91.76
18	库房				砖混	1层	2011年	169.00
19	猪舍	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00024917	混合	1层	2011年	324.00
20	猪舍				混合	1层	2011年	324.00
21	猪舍				混合	1层	2011年	324.00
22	猪舍	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00024918	混合	1层	2011年	450.00
23	消毒、实验室				砖混	1层	2011年	138.44
24	办公				砖混	1层	2011年	211.56
25	猪舍	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00026992	混合	1层	2012年	324.00
26	猪舍				混合	1层	2012年	192.71
27	猪舍				混合	1层	2012年	324.00
28	地磅房	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00026993	砖木	1层	2012年	10.00
29	猪舍				混合	1层	2012年	640.00
30	猪舍				混合	1层	2012年	640.00
31	锅炉房	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00026994	混合	1层	2012年	120.00
32	宿舍				混合	1层	2012年	101.60
33	猪舍				混合	1层	2012年	640.00
34	猪舍	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00026995	混合	1层	2011年	640.00
35	猪舍				混合	1层	2012年	640.00
36	猪舍				混合	1层	2012年	640.00
37	锅炉房	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00026996	混合	1层	2012年	120.00
38	宿舍				混合	1层	2012年	101.60
39	猪舍				混合	1层	2012年	640.00
40	猪舍	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00026997	混合	1层	2012年	640.00
41	猪舍				混合	1层	2012年	640.00
42	猪舍				混合	1层	2012年	640.00
43	配电室	刘逞生	呼图壁县二十里店镇宁州户村	00026998	混合	1层	2012年	15.75
44	猪舍(一层)				混合	1层	2012年	392.00
	猪舍(地下室)				混合	1层	2012年	39.20
45	猪舍				混合	1层	2012年	386.12
房产建筑面积合计								13271.13

土地基本状况表

序号	宗地名称	产权人	土地证编号	权利终止日期	用途	权属性质	使用权类型	宗地面积(m <sup>2</sup> )
1	呼图壁县二十里店镇养殖用地	刘逞生	呼国用(2009)第086号	2039年6月1日	养殖	国有	租赁	40000

(三) 价值时点: 2016年12月21日。

(四) 价值类型: 市场价值。

(五) 估价方法: 成本法。



(六) 估价结果: 注册房地产估价师、土地估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学的估价方法, 在认真分析和测算, 并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上, 最终确定估价对象在价值时点 2016 年 12 月 21 日的房地产市场总价值为人民币 752.91 万元, 大写人民币柒佰伍拾贰万玖仟壹佰元整, 评估结果详见下表:

估价结果汇总表

币种: 人民币

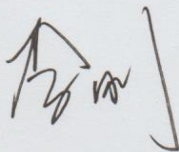
估价对象		估价方法及结果		确定的估价结果	
序号	建筑物名称	权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	观察室	00017588	45.50	587.58	2.67
2	库房		217.45	587.58	12.78
3	消毒室		11.31	676.42	0.77
4	警卫室		16.23	587.58	0.95
5	水房	00017589	23.72	676.42	1.60
6	办公、宿舍		67.32	676.42	4.55
7	宿舍		167.28	587.58	9.83
8	厨房、卫生间	00017616	26.40	685.21	1.81
9	猪舍		644.95	502.49	32.41
10	猪舍	00018725	450.00	502.49	22.61
11	观察室		34.00	595.41	2.02
12	猪舍		450.00	502.49	22.61
13	观察室	00018724	34.00	595.41	2.02
14	猪舍		450.00	502.49	22.61
15	观察室		34.00	595.41	2.02
16	粉料房	00024916	39.23	618.92	2.43
17	库房		91.76	550.67	5.05
18	库房		169.00	702.78	11.88
19	猪舍	00024917	324.00	530.02	17.17
20	猪舍		324.00	530.02	17.17
21	猪舍		324.00	530.02	17.17
22	猪舍	00024918	450.00	530.02	23.85
23	消毒、实验室		138.44	702.78	9.73
24	办公		211.56	702.78	14.87
25	猪舍	00026992	324.00	536.91	17.40
26	猪舍		192.71	536.91	10.35
27	猪舍		324.00	536.91	17.40
28	地磅房	00026993	10.00	611.08	0.61
29	猪舍		640.00	536.91	34.36
30	猪舍		640.00	536.91	34.36



31	锅炉房	00026994	120.00	551.79	6.62
32	宿舍		101.60	551.79	5.61
33	猪舍		640.00	536.91	34.36
34	猪舍	00026995	640.00	530.02	33.92
35	猪舍		640.00	536.91	34.36
36	猪舍		640.00	536.91	34.36
37	锅炉房	00026996	120.00	551.79	6.62
38	宿舍		101.60	551.79	5.61
39	猪舍		640.00	536.91	34.36
40	猪舍	00026997	640.00	536.91	34.36
41	猪舍		640.00	536.91	34.36
42	猪舍		640.00	536.91	34.36
43	配电室	00026998	15.75	551.79	0.87
44	猪舍（一层）		392.00	536.91	21.05
	猪舍（地下室）		39.20	536.91	2.10
45	猪舍		386.12	536.91	20.73
房产小计 (不包含土地使用权价值)			13271.13		718.71
46	呼图壁县二十里店镇养殖用地	呼国用(2009)第086号	40000.00	8.55	34.20
土地小计			40000.00		34.20
房地产价值合计					752.91

以上内容摘自估价对象房地产司法鉴定估价报告书，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本次估价的假设和限制条件。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2017年6月23日





### 三、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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。


（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、李刚于2017年3月3日进行了实地查勘，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。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了案件当事人（申请人）提供的相关资料，案件当事人（申请人）对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（九）本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师：沈 波 注册号：6520100002



沈波 2017.6.23

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



李刚 2017.6.23