



房地产估价报告

✓

估价项目名称：巴州金鸟巢工贸有限公司所有位于库尔勒经济技术开发区康盛路 167 号工业房地产及其范围内相关附属设施于估价时点 2018 年 04 月 02 日的市场价值及重置现值评估报告

委托估价方：乌鲁木齐市中级人民法院

受理估价方：新疆兆新房产土地评估有限公司

估价人员：鲁金花（房地产估价师）

李 松（房地产估价师）

估价作业日期：二零一八年四月二日—二零一八年五月十六日

估价报告编号：兆新评字（2018-226 号）



致委托方函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：巴州金鸟巢工贸有限公司所有位于库尔勒经济技术开发区康盛路 167 号建筑面积为 13989.46 平方米的工业用房及其对应的面积为 27914 平方米的土地使用权及其范围内的附属设施（未取得产权的地上建筑物总建筑面积为 895.28 m²，水泥地坪面积为 12583.92 m²，栅栏围墙长度为 673.95m）。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点的公开市场价值及重置现值。

3. 价值时点：2018 年 04 月 02 日。

4. 价值类型：公开市场价值及重置价值。

5. 估价方法：成本法、基准地价系数修正法和成本逼近法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公认的估价方法，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，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：详见《估价结果一览表》、《附属设施重置现值估价结果一览表》



(1) 房产价值：人民币 21886853 元

大写人民币：贰仟壹佰捌拾捌万陆仟捌佰伍拾叁元整

(2) 土地使用权价值：人民币 5443230 元

大写人民币：伍佰肆拾肆万叁仟贰佰叁拾元整

房地产公开市场总价值 = (1) + (2) = 27330083 元

大写人民币：贰仟柒佰叁拾叁万零捌拾叁元整

(3) 附属设施重置现值总价：人民币 1868102 元

大写人民币：壹佰捌拾陆万捌仟壹佰零贰元整

委估房地产公开市场价值及其范围内相关附属设施重置现值 =
27330083 + 1868102 = 29198185 元

大写人民币：贰仟玖佰壹拾玖万捌仟壹佰捌拾伍元整

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

致函日期：2018年05月16日

估价结果一览表

序号	房屋所有权人	产权证号	坐落	用途	建筑结构	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	巴州金鸟巢工贸有限公司	库尔勒市房权证开发区字第2015001557号	库尔勒经济技术开发区康盛路167号1栋1层	工业用房	钢结构	1	9624.85	1610	15496009
2		库尔勒市房权证开发区字第2015001558号	库尔勒经济技术开发区康盛路167号2栋1层	库房	混合	1	299.07	1150	343931
3		库尔勒市房权证开发区字第2015001559号	库尔勒经济技术开发区康盛路167号3栋1层	工业用房	钢结构	1	1691.47	1464	2476312
4		库尔勒市房权证开发区字第2015001560号	库尔勒经济技术开发区康盛路167号4栋1层至4层	办公用房	混合	1-4	2374.07	1504	3570601
小计									
序号	土地使用权人	土地证号	座落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
	巴州金鸟巢工贸有限公司	巴国用(2013)第25号	开发区南苑路南侧、康盛路东侧	工业用地	出让	2061-10-10	27914	195	5443230
合计									
							13989.46		21886853
							使用面积		27330083

附属设施重置现值估价结果一览表


栋号	地上附着物名称	建筑物坐落	建筑物结构	建筑物修 建年代	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	
1	食堂、宿舍	库车经济技术开发区 167号	砖混	2014	630.28	1148	723561	
2	门卫室		砖混	2014	51.16	1148	58732	
3	库房		彩钢	2014	80.46	516	41517	
4	库房		彩钢	2014	33.81	516	17446	
5	库房		彩钢	2014	12.81	516	6610	
6	锅炉房		砖混	2014	22.18	1148	25463	
7	配电室		砖混	2014	25.06	1148	28769	
8	凉亭		砼	2014	39.52	477	18851	
小计					895.28		920949	
序号	名称						评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	硬化地面						72	906042
2	栅栏围墙						61	41111
小计							947153	
合计:人民币 1868102 元, 大写人民币: 壹佰捌拾陆万捌仟壹佰零贰元整								



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告是以委托方提供的资料及评估人员的现场踏勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 8、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 9、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委托方提供价值参考依据。
- 10、本报告复印件无效。
- 11、估价人员签章：

姓 名	职 称	签 章
鲁金花	房地产估价师	
李 松	房地产估价师	