



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang HuiXin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd.

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对新疆福乐房地产开发有限公司位于头屯河区北站路的工业用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于头屯河区北站路的工业用途房地产；财产范围包括5栋临时建筑物、5568平方米工业用地土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象5栋临建总建筑面积为1048.03平方米；5栋建筑物均未取得产权证，受委托方评估临建在估价时点的重置成本价值。勘察之日除临建3为场地看护者居住，其他临建和场地为空置，维护状况较差。土地规划用途为工业用途，土地使用权人为新疆福乐房地产开发有限公司。

附表一：

临时建筑物	坐落	面积(㎡建筑面积)
1号砖混	头屯河区北站	48.1
2号砖混	头屯河区北站	603.7
3号彩钢	头屯河区北站	274.38
4号砖混	头屯河区北站	110.51
5号砖混	头屯河区北站	11.17
房产合计		1048.03
土地		土地面积(㎡)
乌国用(2009)第0026543号	头屯河区北站路	5568



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd.

估价目的：为申请人新疆天一建工投资集团有限责任公司与被申请人因其他合同纠纷一案的需要提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2017年11月15日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《新疆福乐房地产开发有限公司房屋面积测量报告》、《国有建设用地使用权证》中规划用途为工业，在当前市场状况下，于估价基准日2017年11月15日的市场价值。

估价方法：成本法（房地分估）。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，采用成本法（房地分估）进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2017年11月15日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：553,733.2万元

（大写：人民币伍佰伍拾叁万柒仟叁佰叁拾贰元整。）

临时建筑评估总值：54,283.6万元

土地评估总值：499,449.6万

附表二：

临时建筑物	坐落	面积(m ² 建筑面积)	评估建筑面积单	房产评估总价 (元)
			价 (元/m ²)	
1号砖混	头屯河区 北站	48.1	516	24819.6
2号砖混	头屯河区 北站	603.7	516	311509.2
3号彩钢	头屯河区 北站	274.55	374	102991.7
4号砖混	头屯河区 北站	110.51	402	44425.02
5号砖混	头屯河区	11.17	402	4490.34



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

	电河区 北站			
房产合计		1048.03		542836
土地		土地面积 (m ²)	土地单价 (元/ m ²)	土地评估总价 (元)
乌国用(2009) 第 0026543 号	头 电河区 北站路	5568	897	4994196
房地产合计 (取整)				5537332

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自 2018 年 6 月 13 日至 2019 年 6 月 12 日。(5) 评估详情，请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一八年六月十三日



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

房产合计		1048.03		542836
土地		土地面积 (m ²)	土地单价 (元/ m ²)	土地评估总价 (元)
马国用 (2009) 第 00265-43 号	头 屯河区 北站路	5568	897	4994496
房地产合计 (取整)				5537332

相关专业意见：(1) 本估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、土地价值的价值，不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房（临时建筑），具备“六通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	中国注册房地产估价师 注册号: 6520060027	陈新军	2018年6月13日
潘文斌	中国注册房地产估价师 姓名: 潘文斌 注册号: 6520060037	潘文斌	2018年6月13日

十二、实地查勘期

2017年11月15日。

十三、估价作业期

2017年11月15日至2018年6月13日。