



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院（2019）新01执恢97号案件中涉及的新疆吉瑞德石油科技有限公司名下的位于米东区苜蓿沟路工业用途房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2019年11月9日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用成本法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值如下表：

	楼号	面积（㎡）	结构	评估单价（元/㎡）	总价（万元）
1.	宿舍	277.43	彩钢	355	9.84
2.	锅炉房	73.4	砖彩	319	2.34
3.	地磅	12.44	彩钢	355	0.44
4.	工房	293.88	砖彩	244	7.16
5.	工房	92.18	彩钢	355	3.27
6.	泵房	16.94	彩钢	355	0.60
7.	配电室	5.69	彩钢	355	0.20
8.	配电室	10.35	彩钢	355	0.37
9.	工房	227.64	砖彩	244	5.55
10.	机房	45.80	砖彩	319	1.46
11.	机房	66.52	砖混	319	2.12
12.	库房	112.86	砖彩	244	2.75
13.	配电室	17.44	砖彩	244	0.43
14.	配电室	19.61	砖彩	244	0.48

地址：乌鲁木齐市沙依巴克区南昌路9号德融永盛商务楼16楼1601室。电话及传真：0991-4212388。



中证房地产评估造价集团有限公司

15.	宿舍.	113.13.	砖混.	319.	3.61.
16.	水井房.	16.62.	砖混.	244.	0.41.
17.	泵房.	20.09.	砖混.	244.	0.49.
18.	门卫室.	63.94.	砖混.	244.	1.56.
19.	蒸汽转换房.	16.99.	砖混.	244.	0.41.
20.	库房.	91.24.	砖混.	244.	2.22.
构筑物.	围墙.	长400米高2.2米.	砖砌.	70.	2.80.
	地坪.	长50米宽20米厚5CM.	水泥.	30.	3.00.
	门卫室地坪砖砌台价.	长100米宽6.1米高1.3米.	砖砌水泥砂浆抹平.	100.	4.88.
房产.	合计.				56.39.
土地.	合计.	73337.11.		119.	872.71.
	总计.				929.10.

土地使用权价值：872.71万元

房产价值为：56.39万元

评估总价：人民币929.10万元

大写金额：人民币玖佰贰拾玖万壹仟元整

特别提示：

- 1、本估价报告自2019年11月9日起一年内有效。
- 2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
- 3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各种税费。
- 4、估价结果报告随函发送，当事人、利害关系人在收到委托人发送的评估报告后5日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等有异议的，可以向人民法院提交书面异议，人民法院审核后可在3日内提交评估机构，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二零一九年十一月十七日





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：

1、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。

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。

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。

3、我们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/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

4、我公司房地产估价师于2019年11月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的结果由委托方承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周静	6520180009		2019年11月17日
余清华	3620050051		2019年11月17日



(三) 估价对象权益状况

1. 房地产权属状况描述与分析

由于评估对象未办理房地产权属登记，根据委托方提供的《测绘司法鉴定意见书》复印件摘录如下：

房号	面积 (m ²)	建筑结构	权属状况
1. 宿舍	277.43	彩钢	委托方未提供《房屋所有权证》，根据委托方的要求，房屋建筑面积依据新光新测字(2018)第 0501号《不动产测绘司法鉴定意见书》中的记载面积为准。在价值时点为新疆吉瑞德石油科技有限公司自建使用。
2. 锅炉房	73.4	砖彩	
3. 地磅	12.44	彩钢	
4. 工房	293.88	砖彩	
5. 工房	92.18	彩钢	
6. 泵房	16.94	彩钢	
7. 配电室	5.69	彩钢	
8. 配电室	10.35	砖混	
9. 工房	227.64	砖彩	
10. 机房	45.80	砖彩	
11. 机房	66.52	砖混	
12. 库房	112.86	砖彩	
13. 配电室	17.44	砖彩	
14. 配电室	19.61	砖彩	
15. 宿舍	113.13	砖混	
16. 水井房	16.62	砖混	
17. 泵房	20.09	砖混	
18. 门卫室	63.94	砖混	
19. 蒸汽转换房	16.99	砖混	
20. 库房	91.24	砖混	
合计	1594.19		

2. 土地权益状况描述

根据委托方提供的《国有土地使用权证》中记载如下

权利人	不动产权号	坐落	不动产单元号	权利性质	用途	面积 (m ²)	使用期限
新疆吉瑞德石油科技有限公司	乌国用(2016)第 0046147号	米东区芦苇沟路	0601200040	出让	工业	73337.11	至 2063 年 12 月 15 日止至价值时点剩余使用年限为 44.1 年

2、根据委托方提供的资料，在估价时点评估对象未显示他项权利登记情况。



中证房地产评估造价集团有限公司

18	门卫室	63.94	砖混	244	1.56
19	蒸汽转换房	16.99	砖混	244	0.41
20	库房	91.24	砖混	244	2.22
构筑物	围墙	长400米高2.2米	砖砌	70	2.80
	地坪	长50米宽20米厚5CM	水泥	30	3.00
	门卫室地坪砖砌台阶	长100米宽6.1米高1.3米	砖砌水泥砂浆抹平	100	4.88
房产	合计				56.39
土地	合计	73337.11		119	872.71
	总计				929.10

土地使用权价值：872.71万元

房产价值为：56.39万元

评估总价：人民币929.10万元

大写金额：人民币玖佰贰拾玖万壹仟元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周静	6520180009		2019年11月17日
余清华	3620050051		2019年11月17日

十二、实地查勘期

估价师于2019年11月9日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。