

# 致委托方函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

我单位接受委托，对乌鲁木齐市米东区福顺鑫养殖农民专业合作社位于乌鲁木齐市米东区羊毛工镇卧龙岗村房产及其附属物市场价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人票据付款请求权纠纷一案所涉及的房产及附属物价值提供价值参考依据。

## 二、估价对象

估价对象位于乌鲁木齐市米东区羊毛工镇卧龙岗村，房屋所有权人：乌鲁木齐市米东区福顺鑫养殖农民专业合作社，本次估价对象房产及附属物情况详见一览表。

### 2.1 房产情况一览表

序号	内容	面积 (m <sup>2</sup> )	结构	层高 (米)
1	房产	88.32	砖混	2.80
2		4887.43	混合结构	3.1-4.1
3	小计	4975.75		

### 2.2 附属物情况一览表

序号	内容	附属物名称	单位	数量
1	附属物	混凝土地坪	平方米	9510.02
2		砖围墙带抹灰及黄色涂料	平方米	157.45
3		铁艺围墙带砖抹灰基础（铁艺H=1.7米，砖基H=0.6米，柱距2.8米，立柱5cm*5cm方钢）	米	411.55
4		化粪池（混凝土浇筑）	立方米	15.30
5		铁艺大门	平方米	36.27
6		砖砌门垛带抹灰	立方米	7.66
7		砖砌牛槽带抹灰（高度0.55米，宽度0.77米），12cm立管，间距4.2米，5cm横管，长度同牛槽的长度	米	812.24
8		风力换气扇	个	78.00
9		钢架棚	平方米	258.20
10		外墙砖	平方米	30.38
11		地砖	平方米	88.22

三、价值时点：2016年07月27日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书一（2016）新0109执156号）。

#### 四、价值类型：

##### 1、价值类型及定义

本次估价结果为房产的建安造价。建安造价是由直接费，间接费，利润，人材机价差，增值税销项税额构成。直接费由直接工程费和措施费构成。直接工程费由人工费、材料费和机械费组成。措施费由可计量措施费、施工组织措施费构成。间接费由规费及企业管理费组成，规费由工程排污费、社会保障费、住房公积金、危险作业意外伤害保险、大型机械设备检验检测费组成。利润是指计入建筑安装工程造价的利润。于价值时点2016年7月27日所具有的客观合理价值。

##### 2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、房屋室内二次装修，不包含其应分摊的土地使用权价值。

五、估价方法：由于此类物业近期同一供需圈类似房地产交易实例较少，不适合采用市场比较法，故本次评估方法选用采用建安造价求取房产价值。

#### 六、估价结果：

估价对象房产及其附属物为：大写人民币肆佰零柒万贰仟伍佰贰拾叁整（人民币4072523元）；

其中房产评估价值为：大写人民币贰佰伍拾壹万伍仟叁佰肆拾伍元整（人民币2515345元）（详见房产价值一览表）；

附属物及其装修评估价值为：大写人民币壹佰伍拾伍万柒仟壹佰柒拾捌整（人民币1557178元）（详见附属物评估价值一览表）；

房产评估价值一览表

序号	内容	面积 (m <sup>2</sup> )	结构	层高 (米)	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	房产	88.32	砖混	2.80	722.50	63810
2		4887.43	混合结构	3.1-4.1	501.60	2451535
3	小计	4975.75				

备注:混合结构为砖墙+彩钢顶结构。

附属物评估价值一览表

序号	内容	附属物名称	单位	数量	单价(元)	评估价值(元)	备注
1	附属物	混凝土地坪	平方米	9510.02	120.00	1141202	
2		砖围墙带抹灰及黄色涂料	平方米	157.45	110.00	17320	
3		铁艺围墙带砖抹灰基础 (铁艺H=1.7米, 砖基 H=0.6米, 柱距2.8米, 立柱5cm*5cm方钢)	米	411.55	504.11	207466	
4		化粪池(混凝土浇筑)	立方米	15.30	315.00	4820	
5		铁艺大门	平方米	36.27	200.00	7254	
6		砖砌门垛带抹灰	立方米	7.66	380.00	2910	
7		砖砌牛槽带抹灰(高度 0.55米, 宽度0.77米), 12cm立管, 间距4.2米, 5cm横管, 长度同牛槽的 长度	米	812.24	130.00	105591	
8		风力换气扇	个	78.00	200.00	15600	
9		钢架棚	平方米	258.20	150.00	38729	
10		外墙砖	平方米	30.38	100.00	3038	
11		地砖	平方米	88.32	150.00	13248	
12		小计					1557178

七、特别提示:估价报告有效期自报告完成之日起一年(自2016年09月22日起至2017年09月21日止)。

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

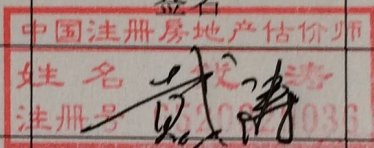
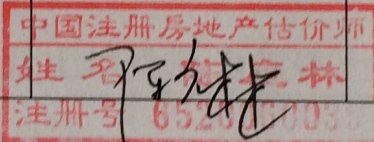
法人代表:



2016年09月22日

- 8、未经评估单位书面同意,本报告的全部或部分不得用于公开的文件,通告或报告中,也不得以任何形式公开发表,本报告对任何第三方不承担任何责任。
- 9、当事人如需提请复议,自收到评估报告起十日内,向委托法院提出复议申请。
- 10、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

序号	姓名	注册号	签名	日期
1	戴涛	6520020036	 中国注册房地产估价师 姓名 戴涛 注册号 6520020036	2016年09月22日
2	陈应林	6520060035	 中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2016年09月22日