

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵方委托，本公司对新疆新光油脂有限公司位于红旗农场场区 B 工业用途房地产市场价值进行了评估。估价对象土地使用权面积 10772.79 平方米，房产总建筑面积 2156.24 平方米，其中第一栋砖混结构办公室建筑面积 265.60 平方米、第二栋砖混结构警卫室建筑面积 12.64 平方米、第三栋砖混结构生产车间 755.74 平方米、第四栋砖混结构库房建筑面积 563.31 平方米、第五栋土木结构油饼房 205.20 平方米、第六栋砖木结构食堂 118.34 平方米，第七栋土木结构库房建筑面积 152.03 平方米、第八栋砖混结构锅炉房建筑面积 83.38 平方米；价值时点为 2016 年 6 月 21 日，估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；价值类型为房地产公开市场价值。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用成本法和市场比较法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的评估总价为 321.71 万元，（大写金额：人民币叁佰贰拾壹万柒仟壹佰元整），平均评估单价为 1492 元/平方米；其中工业用地土地使用权评估总价为 69.95 万元，土地使用权评估单价为 64.93 元/平方米；第一栋办公室评估总价为 30.97 万元，评估单价为 1166 元/平方米；第二栋警卫室评估总价为 1.36 万元，评

估单价为 1078 元/平方米；第三栋生产车间评估总价为 103.99 万元，评估单价为 1376 元/平方米；第四栋库房评估总价为 83.48 万元，评估单价为 1482 元/平方米；第五栋油饼房评估总价为 4.76 万元，评估单价为 232 元/平方米；第六栋食堂评估总价为 9.72 万元，评估单价为 821 元/平方米；第七栋库房评估总价为 7.02 万元，评估单价为 462 元/平方米；第八栋锅炉房评估总价为 10.46 万元，评估单价为 1255 元/平方米；详见估价明细表：

估价结果明细表

序号	估价对象	评估单价 元/平方米	建筑面积 平方米	评估总价 万元
1	第一栋办公室	1166	265.60	30.97
2	第二栋警卫室	1078	12.64	1.36
3	第三栋生产车间	1376	755.74	103.99
4	第四栋库房	1482	563.31	83.48
5	第五栋油饼房	232	205.20	4.76
6	第六栋食堂	821	118.34	9.72
7	第七栋库房	462	152.03	7.02
8	第八栋锅炉房	1255	83.38	10.46
9	房产合计		2156.24	251.76
10	土地使用权价值	64.93		69.95
	房地产合计			321.71

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；估价的详细结果、过程及相关说明，详见《估价结果》、《估价技术报告》。

新疆正阳房地产评估测绘有限公司

法人（签字、签章）

2016年7月5日



10、本评估报告中的房产价值包含估价对象附属工程围墙、绿化的价值。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
轩富强	6520130012		2016年7月5日
刘佳	6520030023		2016年7月5日