



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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【(2018)新0109执845号】案件中涉及的万军名下的位于米泉市柏杨河乌奇公路西侧两宗工业用地国有建设用地使用权及地上未确权建筑物(建筑面积共计3773.71m²。其中：厂房建筑面积为：2484.52m²、办公楼建筑面积为：982.45m²、门卫、餐厅建筑面积为：154.05m²、变电房建筑面积为：31.76m²、锅炉房建筑面积为：33.67m²、浴室建筑面积为：64.46m²、厕所建筑面积为：22.8m²；包含其国有土地使用权面积为150亩)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2018年10月20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，对建筑物采用成本法，对土地使用权采用市场比较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的公开市场价值为：

评估总价：人民币1597.35万元

大写金额：人民币壹仟伍佰玖拾柒元叁角伍分元整

其中土地使用权价值：1174.50万元

大写金额：人民币壹仟壹佰柒拾肆万伍仟元整

| 项目名称 | 面积(m ²) | 层数 | 层高(米) | 评估单价(元/平方米) | 评估总额(万元) |
|-------|---------------------|----|-------|-------------|----------|
| 厂房 | 2484.52 | 1 | 9.8 | 1340 | 332.91 |
| 办公楼 | 982.45 | 3 | 3.8 | 781 | 76.73 |
| 门卫、餐厅 | 154.05 | 1 | 4.5 | 795 | 12.25 |
| 变电房 | 31.76 | 1 | 2.8 | 568 | 1.80 |
| 锅炉房 | 33.67 | 1 | 4.75 | 809 | 2.73 |
| 浴室 | 64.46 | 1 | 4.5 | 795 | 5.13 |
| 厕所 | 22.8 | 1 | 2.8 | 568 | 1.30 |
| 建筑物合计 | 3773.71 | | | | 422.85 |



中证房地产评估造价集团有限公司

| 项目名称 | 面积(亩) | 评估单价 | 评估总额(万元) |
|------|-------|-----------------------------|----------|
| 土地 | 150 | 117.46元/平方米 (折合7.83万元/亩) | 1174.5 |
| 总合计 | | | 1597.35 |

- 特别提示: 1、本估价报告自2018年12月29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项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司



二〇一八年十二月二十九日



中证房地产评估造价集团有限公司

| | | | | | |
|-------|---------|---|------|-----|--------|
| 办公楼 | 982.45 | 3 | 3.8 | | |
| 门卫、餐厅 | 154.05 | 1 | 4.5 | 781 | |
| 变电房 | 31.76 | 1 | 2.8 | 795 | 76.73 |
| 锅炉房 | 33.67 | 1 | 4.75 | 568 | 12.25 |
| 浴室 | 64.46 | 1 | 4.5 | 809 | 1.80 |
| 厕所 | 22.8 | 1 | 2.8 | 795 | 2.73 |
| 建筑物合计 | 3773.71 | | | 568 | 5.13 |
| 项目名称 | 面积(亩) | | | | 1.30 |
| 土地 | 150 | | | | 422.85 |
| 总合计 | | | | | 1174.5 |

评估单价
117.46元/平方米
(折合7.83万元/亩)

评估总额(万元)
1597.35

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------------|
| 周静 | 6520180009 | | 208年12月29日 |
| 余清华 | 3620050051 | | 208年12月29日 |

十二、实地查勘期

估价师于2018年10月20日对估价对象进行查勘,并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018年10月20日至2018年12月29日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一八年十二月二十九日

