

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价对象

估价对象是位于乌鲁木齐市米东区化工工业园金汇东路2037号10宗工业房产及土地使用权（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积合计为17924.58 m²）及相应土地使用权（土地使用权面积为30002.05 m²），包含满足工业房地产功能完整性的室内装修，不包含装饰物等动产、生产设备、债权债务、权益、特许经营权等其他财产。

二、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇一八年六月十三日作为取价依据。

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

五、估价方法

采用成本法作为基本方法确定房地产价值。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在2018年6月13日的市场价值为人民币37659203元（其中房产价值33008885元，土地价值4650318元），大写：人民币叁仟柒佰陆拾伍万玖仟贰佰零叁元整，详见评估明细表（表1）。

七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇一八年六月二十五日



乌鲁木齐米东区人民法院委托的位于乌鲁木齐市米东区
化工工业园金汇东路 2037 号 10 宗工业房产及土地使用权价值评估明细表

序号	房屋所有权人	坐落	产权证号	结构	所在层数/总层数	修建年代(年)	规划用途	建筑面积(m ²)	房产单价(元/m ²)	房产价值(元)	实际用途
房产 1	乌鲁木齐市西特甲门业有限公司	米东区金汇东路 2037 号综合楼 2 栋 1 层 1	乌房权证米东区字第 2013396970 号	钢混	1/5	2012	办公用房	523.51	2171	1136540	办公
房产 2	乌鲁木齐市西特甲门业有限公司	米东区金汇东路 2037 号综合楼 2 栋 2 层 1	乌房权证米东区字第 2013396971 号	钢混	2/5	2012	办公用房	523.51	2171	1136540	办公
房产 3	乌鲁木齐市西特甲门业有限公司	米东区金汇东路 2037 号综合楼 2 栋 3 层 1	乌房权证米东区字第 2013396964 号	钢混	3/5	2012	办公用房	573.91	2096	1202915	办公
房产 4	乌鲁木齐市西特甲门业有限公司	米东区金汇东路 2037 号综合楼 2 栋 4 层 1	乌房权证米东区字第 2013396969 号	钢混	4/5	2012	宿舍	573.91	1903	1092151	宿舍
房产 5	乌鲁木齐市西特甲门业有限公司	米东区金汇东路 2037 号综合楼 2 栋 5 层 1	乌房权证米东区字第 2013396967 号	钢混	5/5	2012	宿舍	573.91	1903	1092151	宿舍
房产 6	乌鲁木齐市西特甲门业有限公司	米东区金汇东路 2037 号车间 1 栋 1 层 1	乌房权证米东区字第 2013396965 号	钢	1/1	2012	车间	3776.00	1837	6936512	生产车间及库房
房产 7		米东区化工工业园经四路北侧 01 幢		混合	1-3/3	2011	综合楼	2067.06	1757	3631824	职工食堂及宿舍
房产 8	乌鲁木齐市西特甲门业有限公司	米东区化工工业园经四路北侧 02 幢	米房权证综字第 00064198 号	混合	1/1	2011	配电室	108.77	1610	175120	配电室及锅炉房
房产 9	乌鲁木齐市西特甲门业有限公司	米东区化工工业园经四路北侧 03 幢		钢	1/1	2011	车间	7226.12	1837	13274382	生产车间及库房
房产 10	乌鲁木齐市西特甲门业有限公司	米东区化工工业园经四路北侧 04 幢		钢	1/1	2011	原料库房	1977.88	1684	3330750	生产车间
								房产小计	17924.58	33008885	
序号	土地使用权人	坐落	土地使用权证号	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	土地使用权面积(m ²)	土地单价(元/m ²)	土地总价(元)	备注
宗地 1	乌鲁木齐市西特甲门业有限公司	米东区化工工业园	米国用(2012)第 11860 号	06-120-00014	工业用地	出让	2061/7/4	30002.05	155	4650318	八级工业用地
								房地产合计		37659203	

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一八年六月二十五日

二、估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章(注册号:6520040066)、杨和江(注册号:6520150011)郑重声明:

1、注册房地产估价师在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、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、房地产估价人员于2018年6月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,对于建筑物仅限于对评估标的物外观和内部使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、房地产估价机构和房地产估价师严格保守在执业过程中妥善保管委托方提供的资料,未经估价委托人书面同意,不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2018年6月25日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2018年6月25日

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
王天津		王天津	2018年6月25日