

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

接受贵院的委托,我对乌鲁木齐市康和塑业有限公司位于米东区金汇东路1288号工业房地产进行了评估,我公司根据国家有关房地产估价的相关规定,本着独立、客观、公正的原则,采用科学的估价方法,对估价对象进行了实地查勘、市场调查、估价测算,并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下:

一、估价目的

为乌鲁木齐市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象范围:乌鲁木齐市康和塑业有限公司位于米东区金汇东路1288号。本次估价对象为该厂房的办公、宿舍、工业用房、房屋装修、地上构筑物、部分附属设施及土地使用权价值,不包含厂区内的债权债务等其他权利。估价对象规模、用途、权利状况等具体情况见下表:

序号	坐落	用途	结构	修建年代	产权登记面积(m ²)	产权证号
1	米东区金汇东路1288号办公楼1栋	办公	钢筋混凝土	2011	1280.08(1层380.54m ² 、2层449.77m ² 、3层449.77m ²)	乌房权证米东区字第2013322896号
2	米东区金汇东路1288号宿舍楼2栋	宿舍	砖混	2011	1322.41(1层425.45m ² 、2层448.48m ² 、3层448.48m ²)	乌房权证米东区字第2013325179号
3	米东区金汇东路1288号生产车间4栋1层1	工业	钢结构	2011	3343.2	乌房权证米东区字第2013325198号
4	米东区金汇东路1288号生产车间3栋1层1	工业	钢结构	2011	2611.06	乌房权证米东区字第2013325196号
5	米东化工工业园经四路南侧	工业	钢结构	2015	2571.84	ZJ2012-086
6	米东化工工业园经四路南侧	工业	钢结构	2015	3320.85	ZJ2012-086
7	米东化工工业园经四路南侧	工业	钢结构	2012	1257.78	ZJ2012-085
8	米东化工工业园经四路南侧	工业	钢结构	2015	1355.36	ZJ2012-085

三、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为 2020 年 5 月 29 日（实地查勘之日）。

四、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法

成本法。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点（2020 年 5 月 29 日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下：

估价结果汇总表

（币种：人民币）

序号	用途	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价 (元)
1	办公楼	1280.08	1590	2035327
2	宿舍楼	1322.41	1297	1715166
3	厂房	3343.2	907	3032282
4	厂房	2611.06	1028	2684170
5	厂房	2571.84	979	2517831
6	厂房	3320.85	980	3254433
7	厂房	1257.78	611	768504
8	厂房	1355.36	637	863364
9	土地	40400.02	114.7	4633882
10	附属物 (元)	1555690		
11	机械设备 (元)	789400		
合计 (元)	23850049			
大写	贰仟叁佰捌拾伍万零肆拾玖元整			