

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对中纺棉新疆有限公司与巴楚县震华棉纺有限责任公司、巴楚县震华棉纺有限责任公司轧花厂、李庆盈、季莲妹、李奔洲、巴楚县万达房地产开发有限公司执行一案涉及的工业房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于巴楚县阿拉根乡巴莎公路93公里处、巴楚县阿纳库勒乡8村（火车站光明路东侧）工业房地产，用途为工业，建筑面积合计为14,291.06平方米。具体详见下表：

序号	建筑物名称	产权持有人	房屋所有权证编号	用途	楼层	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	办公楼	巴楚县震华棉纺有限责任公司	巴楚县房权证城镇私字第00007360号	工业	共3层	框架	2007	1351.19
2	厂房	巴楚县震华棉纺有限责任公司	巴楚县房权证城镇私字第00007361号	工业	共1层	框架	2007	7570.08
3	宿舍	巴楚县震华棉纺有限责任公司	巴楚县房权证城镇私字第00007362号	工业	共1层	砖混	2007	364.92
4	警卫室	巴楚县震华棉纺有限责任公司	巴楚县房权证城镇私字第00007363号	工业	共1层	砖混	2007	52.53
5	车库	巴楚县震华棉纺有限责任公司	/	工业	共1层	彩钢	2010	196.75
6	宿舍	巴楚县震华棉纺有限责任公司	/	工业	共1层	砖木	2010	388.68
7	厂房	巴楚县震华棉纺有限责任公司阿拉根乡轧花厂	巴楚县房权证城镇私字第00007367号	工业	共1层	彩钢板	2007	960
8	宿舍	巴楚县震华棉纺有限责任公司阿拉根乡轧花厂	巴楚县房权证城镇私字第00007368号	工业	共1层	砖木	2007	341.55
9	1栋变电室	巴楚县震华棉纺有限责任公司	/	工业	共1层	彩钢	2010	56.18
10	2栋车间	巴楚县震华棉纺有限责任公司	/	工业	共1层	彩钢	2010	455.19
11	3栋操控间	巴楚县震华棉纺有限责任公司	/	工业	共1层	彩钢	2010	130.53
12	4栋操控间	巴楚县震华棉纺有限责任公司	/	工业	共1层	彩钢	2010	141.36
13	5栋检测室	巴楚县震华棉纺有限责任公司	/	工业	共1层	彩钢	2010	118.55

土地使用权类型为出让，证载用途为工业用地，证载土地使用权面积 73,259.94 平方米，委估宗地终止日期 2056 年 12 月 29 日，土地使用权人为巴楚县震华棉纺有限责任公司（阿拉根乡轧花厂）。

估价目的：受乌鲁木齐市中级人民法院委托，对中纺棉新疆有限公司与巴楚县震华棉纺有限责任公司、巴楚县震华棉纺有限责任公司轧花厂、李庆盈、季莲妹、李奔洲、巴楚县万达房地产开发有限公司执行一案涉及的工业房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一八年七月十一日。

价值类型：市场价值。

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用成本法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一八年七月十一日的估价结果为人民币 15,998,000.00 元（大写：人民币壹仟伍佰玖拾玖万捌仟元整）。具体详见下表：

序号	建筑物名称	房屋所有权证	用途	结构	建造年月	建筑面积 (m ²)	层数	单价 (元/m ²)	评估值(元)
1	办公楼	巴楚县房权证城镇私字第 00007360 号	工业	框架	2007	1351.19	3 层	1,153.80	1,559,000.00
2	厂房	巴楚县房权证城镇私字第 00007361 号	工业	框架	2007	7570.08	1 层	957.45	7,248,000.00
3	宿舍	巴楚县房权证城镇私字第 00007362 号	工业	砖混	2007	364.92	1 层	767.29	280,000.00
4	警卫室	巴楚县房权证城镇私字第 00007363 号	工业	砖混	2007	52.53	1 层	767.29	40,000.00
5	车库	/	工业	彩钢	2010	196.75	1 层	463.11	91,000.00
6	宿舍	/	工业	砖木	2010	388.68	1 层	725.53	282,000.00
7	厂房	巴楚县房权证城镇私字第 00007367 号	工业	彩钢板	2007	960	1 层	745.83	716,000.00
8	宿舍	巴楚县房权证城镇私字第 00007368 号	工业	砖木	2007	341.55	1 层	465.52	159,000.00
9	1 栋变电室	/	工业	彩钢	2010	56.18	1 层	463.11	26,000.00

中纺棉新疆有限公司与巴楚县震华棉纺有限责任公司、巴楚县震华棉纺有限责任公司轧花厂、李庆盈、季莲妹、李奔洲、巴楚县万达房地产开发有限公司执行一案涉及的巴楚县阿拉根乡巴莎公路93公里处、巴楚县阿纳库勒乡8村（火车站光明路东侧）工业房地产价值评估报告

1	巴国用（2007）第B-H-012号	出让	工业	2056年12月29日	35,483.05	38.09	1,362,000.00
2	巴国用（2007）第L-008号	出让	工业	2056年12月29日	73,259.94	31.05	2,293,000.00
合计							15,998,000.00

特别提示说明：

1. 于估价期日相关当事人未提供完整估价对象《房屋所有权证》，有部分估价对象《房屋所有权证》未提供。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，本次评估委估房地产的信息摘自乌鲁木齐市中级人民法院提供的《房屋面积测量报告》，该报告载明的产权单位为巴楚县震华棉纺有限责任公司。



新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人



二〇一八年七月十八日

王凤霞

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、估价人员已于对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责。

九、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。

十、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师手签名并加盖私章和估价机构公章后有效。

中纺棉新疆有限公司与巴楚县震华棉纺有限责任公司、巴楚县震华棉纺有限责任公司轧花厂、李庆盈、季莲妹、李奔洲、巴楚县万达房地产开发有限公司执行一案涉及的巴楚县阿拉根乡巴莎公路93公里处、巴楚县阿纳库勒乡8村（火车站光明路东侧）工业房地产价值评估报告

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
俞斌智	6520070029		2018年7月18日
黄湘江	6520030019		2018年7月18日

二〇一八年七月十八日