



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《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），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为法院司法裁定提供价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象位于四川省阆中市七里工业集中区迎宾路东段，为一宗工业土地使用权及地上建筑物财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、土地使用权（含土地出让金）及厂区红线内基础设施（水、电、通信等），不包括机器设备等动产、债权债务、特许经营权、附属物（地坪、围墙、绿化、大门等）等其他财产或权益；一宗工业土地使用权面积 168354 平方米，六栋地上建筑物设计用途为生产车间、原料车间、宿舍楼等，总建筑面积 23610.48 平方米；法定用途及实际用途均为工业；土地使用权类型为国有建设出让用地；建筑结构为框架结构、钢结构；土地使用权人：创越能源集团有限公司。

序号	项目	土地使用权人	证号	坐落	面积（平方米）	地类（用途）
1	土地使用权	创越能源集团有限公司	阆国用（2013）第 031700 号	阆中市七里工业集中区迎宾路东段	168354	工业
序号		建设单位	证号	坐落	建筑面积（平方米）	用途
1	地上建筑物	四川创越碳材料有限公司	未办理	阆中市七里工业集中区迎宾路东段	14574	生产车间
2			未办理		5978.28	宿舍
3			未办理		382.4	35kv 开关站
4			未办理		1959.8	原料车间
5			未办理		681	综合厂房
6			未办理		35	门卫室

三、价值时点：2018 年 12 月 5 日

四、价值类型：市场价值



五、估价方法：成本法

六、估价结果：

估价结果汇总表

估价方法及结果					成本法测算结果		估价结果	
估价对象及结果								
项目	序号	证号	用途	面积	总价(万元)	单价(元/平方米)	总价(万元)	单价(元/平方米)
土地使用权		闽国用(2013)第031700号	工业用地	168354	5590.36	332.06	5590.36	332.06
地上建筑物	1	未办理	生产车间	14574	3245.84	2227	3245.84	2227
	2	未办理	宿舍	5978.28	1413.73	2365	1413.73	2365
	3	未办理	35kv 开关站	382.4	210.52	5505	210.52	5505
	4	未办理	原料车间	1959.8	502.68	2565	502.68	2565
	5	未办理	综合厂房	681	191.72	2815	191.72	2815
	6	未办理	门卫室	35	8.1	2314	8.1	2314
汇总评估价值					11162.95		11162.95	

总价大写金额：人民币壹亿壹仟壹佰陆拾贰万玖仟伍佰元整。

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

2、根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 5.4.2.1 “房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条规定“拍卖应当确定保留价。拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”，《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。” 故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍卖保留价。

3、经调查，估价对象土地使用权已设定抵押，他项权人：乌鲁木齐沪新小额贷款股份有限公司。

4、价值时点的确定：2017年2月22日乌鲁木齐市中级人民法院出具该项目评



估委托书，2017年5月23日本公司已出具新驰天中房估字（2017）第2-076号评估报告，至二次拍卖时已超过评估报告有效期，2018年12月5日乌鲁木齐市中级人民法院出具了评估委托书，对标的物进行补充延期评估，本次评估依据乌鲁木齐市中级人民法院出具的评估委托书签发日期2018年12月5日确定为价值时点。

5、初次评估时估价人员于2017年4月9日至4月10日对估价对象进行实地查勘，因估价对象距离较远，为协助当事人快速结案并节约司法成本，本次重新评估未对估价对象进行再次现场查勘，经与被执行人了解、确认估价对象未发生变化，被执行人提供了估价对象现状照片、视频。

6、估价对象为生产性工业产区，处置变现时需将厂区内整体资产包括（建筑物、土地使用权、室内装修、配套基础设施、附属物、机器设备等其他财产），本次评范围仅为地上建筑物、土地使用权、室内装修、配套基础设施（厂区内水、电），不包括厂区内机器设备、附属物（地坪、围墙、绿化、大门等）等其他财产，特别请报告使用人注意。

7、本报告中在建厂房市场价值未考虑在办理产权过户手续时所产生的税金、交易费以及标的的所有欠费及滞纳金（包括但不限于工程款、维修基金，物业费、水、电、暖费）等相关费用，经了解，估价对象存在拖欠工程款情况，具体金额不详，特别请报告使用人注意。

8、本估价结果不应作为价格实现的保证。

9、本估价结果使用期限自2018年12月7日至2019年12月6日。

10、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人：

二零一八年十二月七日



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师郑冕已于 2017 年 4 月 9 日至 4 月 10 日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。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。注册房地产估价师杨立才仅参与报告撰写。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	日期
郑冕	6520050035		2018年02月7日
杨立才	6520040067		2018年12月7日