

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

承蒙委托，我公司依据《鉴定委托书》[(2014)乌中执字第 548 号]，对陈躬旺与新疆绿康国际贸易有限责任公司一案所涉及的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：估价对象位于巴楚县巴沙公路西侧（工业园区内），所有权人为新疆绿康国际贸易有限责任公司，包括总建筑面积 2747.15 m²的建筑物所有权、构筑物及 19942.94 m²的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产、企业债权债务及特许经营权等其他财产及权益。估价对象土地使用权用途为工业，使用权类型为出让，终止日期 2062 年 5 月 6 日，使用权面积 19942.94 平方米，土地他项权利证书编号为他项巴（2013）P-B-H-075 号。估价对象建筑物尚未取得房屋权属证书，结构为砖混、彩钢结构，详细情况如下表：

房地产状况一览表

| 序号 | 权属证书编号（类型） | 坐落 | 用途 | 房屋总层数 | 结构 | 面积（m ² ） | 备注 |
|----|----------------------|-----------------|------|-------|----|---------------------|-------|
| 1 | 未取得 | 巴楚县巴沙公路西侧（工业园区） | 车间 | 一层 | 彩钢 | 2113.55 | |
| 2 | 未取得 | 巴楚县巴沙公路西侧（工业园区） | 平房 1 | 一层 | 砖混 | 316.80 | |
| 3 | 未取得 | 巴楚县巴沙公路西侧（工业园区） | 平房 2 | 一层 | 砖混 | 316.80 | |
| 4 | 合计 | | | | | 2747.15 | |
| 5 | 他项巴（2013）P-B-H-075 号 | 巴楚县巴沙公路西侧（工业园区） | 工业 | | | 19942.94 | 土地使用权 |

构筑物状况一览表

| 序号 | 名称 | 结构 | 高度(m) | 计量单位 | 面积 m ² 或 m |
|----|------|-----|-------|----------------|-----------------------|
| 1 | 水泥地面 | 混凝土 | | m ² | 76.88 |
| 2 | 钢棚 | 简易 | 4 | m ² | 123.20 |
| 3 | 围墙 | 砖混 | 2.8 | m | 502.69 |

| | | | | | |
|---|------|---|-------|---|-------|
| 4 | 铁艺大门 | 铁 | 2.5-3 | m | 21.50 |
|---|------|---|-------|---|-------|

2. 估价目的：为法院执行案件提供鉴定标的物价值参考依据。

3. 价值时点：2015年8月20日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：成本法、基准地价系数修正法。

6. 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，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币434.90万元，大写：人民币肆佰叁拾肆万玖仟元整。（具体见评估结果汇总表）

评估结果汇总表

币种：人民币

| 序号 | 用途 | 产权证号 | 数量 (m ²) (m) | 评估单价 (元/M ²) 元 /M | 评估总价 (万元) |
|----|-------|-------------------------|-----------------------------|--|--------------|
| 1 | 车间 | 尚未取得 | 2,113.55 | 829.34 | 175.29 |
| 2 | 平房1 | 尚未取得 | 316.80 | 725.66 | 21.68 |
| 3 | 平房2 | 尚未取得 | 316.80 | 725.66 | 21.68 |
| 4 | 水泥地面 | | 76.88 | 37.73 | 0.29 |
| 5 | 钢棚 | | 123.20 | 148.56 | 1.83 |
| 6 | 围墙 | | 502.69 | 173.32 | 8.71 |
| | 铁艺大门 | | 21.50 | 528.22 | 1.14 |
| 7 | 小计 | | | | 243.76 |
| 8 | 土地使用权 | 他项巴(2013) P-B-H-075号 | 19,942.94 | 104.04 | 204.28 |
| 9 | 合计 | | | | 434.90 |

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：



估价对象所涉及无证房屋、构筑物、附属物面积均依据现场测绘取得，并经申请执行方及委托方（法院办案人员）签字确认。

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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. 本估价报告中的分析、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，但受到本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本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师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。
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—1999)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师查祖克及评估助理张健于2015年8月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。注册房地产估价师刘从明作为项目参人员未进行实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。
8. 本估价报告需经所有参加本次估价的注册房地产估价师签名及注明签名日期。

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|-----------|
| 刘从明 | 6520040005 |  | 2015.11.6 |
| 查祖克 | 6520040074 |  | 2015.11.6 |

房地产权属状况一览表

| 序号 | 权属证书编号(类型) | 坐落 | 用途 | 房屋总层数 | 结构 | 面积(m ²) | 备注 |
|----|---------------------|-----------------|-----|-------|----|---------------------|-------|
| 1 | 未取得 | 巴楚县巴沙公路西侧(工业园区) | 车间 | 一层 | 彩钢 | 2113.55 | |
| 2 | 未取得 | 巴楚县巴沙公路西侧(工业园区) | 平房1 | 一层 | 砖混 | 316.80 | |
| 3 | 未取得 | 巴楚县巴沙公路西侧(工业园区) | 平房2 | 一层 | 砖混 | 316.80 | |
| 4 | 合计 | | | | | 2747.15 | |
| 5 | 他项巴(2013)P-B-H-075号 | 巴楚县巴沙公路西侧(工业园区) | 工业 | | | 19942.94 | 土地使用权 |

3. 土地基本状况

估价对象所属宗地坐落于巴楚县巴沙公路西侧(工业园区),根据《土地登记审批表》记载,由新疆绿康国际贸易有限责任公司于2012年6月在巴楚县国土资源局申请办理变更名称登记,权利转让人为新疆巴楚县绿康瓜果专业合作社,权利受让人为新疆绿康国际贸易有限责任公司。

估价对象宗地四至:东临土路,南临空地,西临空地,北临巴楚县宏昌棉绒有限公司。土地登记申请书编号:(2012)B-H-075号,土地使用权人:新疆绿康国际贸易有限责任公司,宗地编号:0020020094,地籍图号:08.50-55.00,用途为工业,使用权类型为出让,终止日期2062年5月6日,使用权面积19942.94平方米,至价值时点剩余土地使用年期46.71年。该宗地上现建有建筑物总建筑面积2747.15m²,现状容积率0.138。

宗地地表平坦,地层稳定,形状为较规则,一面临支路小巷,开发程度达到宗地红线内“四通”(即通路、通电、通上水、通讯)及“场地平整”。

在价值时点由于司法诉讼所属宗地已被法院查封。

4. 建(构)筑物基本状况

估价对象建筑物为位于新疆绿康国际贸易有限责任公司土地之上工业用途房地产,建筑面积2747.15平方米,现状情况见下表:

建筑物状况一览表

| 序号 | 用途 | 建筑结构 | 层数 | 装修状况 |
|----|-----|------|----|---|
| 1 | 车间 | 彩钢结构 | 1层 | 混凝土基础，1.2米高砖墙围护且外墙贴瓷砖，层高7米，顶棚为拱顶钢梁支撑，采用15厘米高密度彩钢板围护，塑钢窗，升降卷帘门 |
| 2 | 平房1 | 砖混 | 1层 | 正面外墙贴瓷砖，侧、后面均为水泥砂浆墙面，塑钢门、窗（室内装修不详）。 |
| 3 | 平房2 | 砖混 | 1层 | 正面外墙贴瓷砖，侧、后面均为水泥砂浆墙面，塑钢门、窗（室内装修不详）。 |

构筑物状况一览表

| 序号 | 名称 | 结构 | 高度(m) | 计量单位 | 面积 m ² 或 m |
|----|------|-----|-------|----------------|-----------------------|
| 1 | 水泥地面 | 混凝土 | | m ² | 76.88 |
| 2 | 钢棚 | 简易 | 4 | m ² | 123.20 |
| 3 | 围墙 | 砖混 | 2.8 | m | 502.69 |
| 4 | 铁艺大门 | 铁 | 2.5-3 | m | 21.50 |

(五) 价值时点

本评估项目价值时点由估价师对估价对象的实地查勘之日约定为2015年8月20日。

(六) 价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值。

估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值，是包含车间、平房（彩钢结构和砖混结构）建筑面积为2747.15m²的建筑物价值及以出让方式取得工业用途、使用权面积为19942.94m²的国有建设用地使用权价格。

市场价值，是经适当营销后，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。

(七) 估价依据

1. 行为依据

乌鲁木齐市中级人民法院《鉴定委托书》(2014)乌中执字第548号。

2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件

2.1 《中华人民共和国物权法》(2003年3月16日第十届全国人大常委会通过、2003

认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 434.90 万元，大写：人民币肆佰叁拾肆万玖仟元整。



(十一) 房地产市场价值估价报告使用提示

(1) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且在房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。

(2) 估价对象可能会由于房屋现状变更、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产市场价值减损。

(3) 定期或者在房地产市场价格变化比较快时对房地产市场价值进行再评估。

(4) 本次委估的房地产情况以法院委托书及提供的相关资料为准。

(5) 本报告仅为法院执行案件提供价值参考依据，至于最终成交价，应由市场决定。


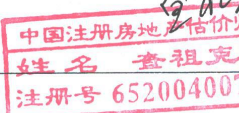
(6) 双方当事人如对鉴定结果及标的有异议，可在报告送达后十日内通过法院和我公司联系，由我公司负责解释或答疑。

(7) 本评估结论的有效使用期限为一年（自报告出具之日起）。超过上述有效使用期限后，委托方应及时委托评估机构重新确定鉴定价值。

(8) 本报告的结论是根据现有证据确定的，如出现新的证据，可要求我公司进行调整。

(9) 本次评估，估价人员进行了市场调查工作、现场勘察工作，评估结论是经过研究讨论后谨慎作出的，但仍受本公司估价人员职业水平的影晌。

(十二) 注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 |
|-----|------------|---|
| 刘从明 | 6520040005 |  |
| 查祖克 | 6520040074 |  |