



## 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、暖、通信等），不包括机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；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，详见下表：

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	四川创越炭材料有限公司	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
			小计		23610.48	

三、价值时点：2017 年 2 月 22 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					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)
土地使用权		阆国用(2013)第031700号	工业用地	168354	5618.81	333.75
地上建筑物	1	未办理	生产车间	14574	3252.23	2232
	2	未办理	宿舍楼	5978.28	1418.9	2373
	3	未办理	35kv 开关站	382.4	212.1	5547
	4	未办理	原料车间	1959.8	505.59	2580
	5	未办理	综合厂房	681	193.25	2838
	6	未办理	门卫室	35	8.13	2323
汇总评估价值					11209.01	

总价大写金额：人民币壹亿壹仟贰佰零玖万零壹佰整。

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

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：印立

二零一七年五月二十三日



### 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。注册房地产估价师蔡莉仅参与报告撰写。
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		2017年5月27日
蔡莉	6520070064		2017年5月25日