

致估价委托人函

阿克苏地区中级人民法院:

受贵院委托, 本公司对申请人新疆华顺工贸有限公司与被申请人沙雅富宏纺织有限公司、宁波富帆集团有限公司、宁波富红针织有限公司、王星平、励菊香金融借款合同纠纷一案所涉及的沙雅富宏纺织有限公司位于沙雅县人民南路的房地产在公开市场条件下的价值进行了评估, 评估结果如下:

一、估价对象

估价对象为沙雅富宏纺织有限公司所有的位于沙雅县人民南路 28 号的房产及土地, 经估价人员实地查勘核对, 估价对象宗地范围内共有 35 栋非住宅建筑, 其中有 24 栋建筑办理了《房屋所有权证》, 另有 22 套住宅, 均已办理《房屋所有权证》, 本次估价结果中包含房屋室内二次装修价值, 不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

房产基本情况一览表 (非住宅)

序号	房号	产权证号	用途	所在层/总层数	结构	修建年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	1-1	沙雅房权证沙雅镇字第 200707043 号	宿舍楼 (办公楼)	1-5/5	砖混	1995	3815.00	
2	1-2		临时办公室	1/1	砖混	1995	367.20	
3	1-3		警卫室	1/1	砖混	1995	29.93	
4	1-4		锅炉房	1/1	砖混	1995	660.15	
5	1-5		警卫室	1/1	砖混	1995	29.52	
6	1-6		厕所	1/1	砖混	1995	44.45	改建为食堂
7	2-1	沙雅房权证沙雅镇字第 200707042 号	主厂房	1/1	砖混	1995	19398.14	
8	2-2		库房	1/1	砖混	1995		
9	2-3		库房	1/1	砖混	1995		
10	2-4		库房	1/1	砖混	1995		
11	2-5		库房	1/1	砖混	1995		
12	2-6		厕所	1/1	砖混	1995		改建为食堂
13	2-7		水泵房	1/1	砖混	1995		
14	2-8		库房	1/1	砖混	1995		
15	3	沙雅房权证沙雅镇字第 200906048 号	厂房	1/1	框架	2010	8215.11	
16			厂房	1-2/2	框架	2010	687.34	
17	4	沙雅房权证沙雅镇字第 200902014 号	职工宿舍	1-3/3	砖混	2014	1045.41	
18	5	沙雅房权证沙雅镇字第 200808001 号	办公	1-2/3	框架	2007	913.92	

沙雅富宏纺织有限公司位于沙雅县人民南路 28 号房地产市场价格司法鉴定估价

19			办公	3/3	框架	2007	456.96	加建
20	6	沙雅房权证沙雅镇字第 200305012 号	厂房	1/1	钢		3374.55	
21	7	沙雅房权证沙雅镇字第 201206032 号	富宏三期工程 (转杯纺车间)	1/1	混合	2009	9206.05	
22	8	沙雅房权证沙雅镇字第 201206031 号	高管宿舍楼	1-5/5	砖混	2009	1127.9	
23	9-1	沙雅房权证沙雅镇字第 201202035 号	仓库	1/1	混合	2006	1937.79	
24	9-2		仓库	1/1	混合	2006		
25	9-3		仓库	1/1	混合	2006		
26	35		公厕	1/1	砖混		22.38	
27	36		办公室	1/1	混合		147.43	
28	37		库房	1/1	混合		273.79	
29	38		水泵房	1/1	砖混		14.44	
30	39		库房	1/1	砖混		929.45	
31	40		库房	1/1	混合		592.83	
32	42		车库	1/1	混合		56.64	两面借墙
33	45		值班室	1/1	砖混		16.81	
34	46		库房	1/1	彩钢		556.08	
35	47		岗楼	1-2/2	砖混		18.72	
36	48		岗楼	1-2/2	砖混		18.72	
合计							53956.71	

房产基本情况一览表 (住宅)

序号	房号	产权证号	用途	所在层/总层数	结构	修建年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	3-402	沙雅房权证沙雅镇字第 201202026 号	住宅	4/5	砖混	2003	79.30	
2	2-2-401	沙雅房权证沙雅镇字第 201008090 号	住宅	4/5	砖混	1995	75.64	
3	2-3-101	沙雅房权证沙雅镇字第 201008091 号	住宅	1/5	砖混	1995	75.64	
4	1-1-302	沙雅房权证沙雅镇字第 201011051 号	住宅	3/5	砖混	1995	58.90	
5	2-2-202	沙雅房权证沙雅镇字第 201005019 号	住宅	2/5	砖混	1995	75.64	

沙雅富宏纺织有限公司位于沙雅县人民南路 28 号房地产市场价格司法鉴定估价

6	1-2-501	沙雅房权证沙雅镇字第 201008089 号	住宅	5/5	砖混	1995	58.90	
7	1-2-502	沙雅房权证沙雅镇字第 200810023 号	住宅	5/5	砖混	1995	58.90	
8	1-2-402	沙雅房权证沙雅镇字第 200901005 号	住宅	4/5	砖混	1995	58.90	
9	1-2-301	沙雅房权证沙雅镇字第 201001033 号	住宅	3/5	砖混	1995	58.90	
10	1-3-201	沙雅房权证沙雅镇字第 201001034 号	住宅	2/5	砖混	1995	58.90	
11	1-2-302	沙雅房权证沙雅镇字第 201005020 号	住宅	3/5	砖混	1995	58.90	
12	1-3-202	沙雅房权证沙雅镇字第 200908020 号	住宅	2/5	砖混	1995	79.30	
13	2-1-302	沙雅房权证沙雅镇字第 200604193 号	住宅	3/5	砖混	1995	75.64	
14	1-3-402	沙雅房权证沙雅镇字第 200611025 号	住宅	4/5	砖混	1995	58.90	
15	1-1-502	沙雅房权证沙雅镇字第 200709002 号	住宅	5/5	砖混	1995	58.90	
16	2-1-402	沙雅房权证沙雅镇字第 200604194 号	住宅	4/5	砖混	1995	75.64	
17	2-2-102	沙雅房权证沙雅镇字第 200707046 号	住宅	1/5	砖混	1995	75.64	
18	1-2-401	沙雅房权证沙雅镇字第 200901004 号	住宅	4/5	砖混	1995	58.90	
19	1-3-301	沙雅房权证沙雅镇字第 200604192 号	住宅	3/5	砖混	1995	58.90	
20	1-1-101	沙雅房权证沙雅镇字第 200908019 号	住宅	1/5	砖混	1995	58.90	
21	1-3-502	沙雅房权证沙雅镇字第 200908021 号	住宅	5/5	砖混	1995	79.30	
22	1-2-102	沙雅房权证沙雅镇字第 200611024 号	住宅	1/5	砖混	1995	58.90	
合计							1457.44	

估价对象宗地已取得沙雅县国用（2007）196 号《国有土地使用证》，土地使用权人为沙雅富宏纺织有限公司，地类（用途）为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2050 年 3 月 14 日，使用权面积为 108564.33 平方米。依据房地合一原则，本次估价结果包含土地使用权价值。

## 二、估价目的

受托对申请人新疆华顺工贸有限公司与被申请人沙雅富宏纺织有限公司、宁波富帆集团有限公司、宁波富红针织有限公司、王星平、励菊香金融借款合同纠纷一案所涉及的沙雅富宏纺织有限公司位于沙雅县人民南路的房地产市场价值提供价格鉴证。

## 三、价值时点

依据接受委托之日，价值时点确定为 2019 年 8 月 20 日。

#### 四、价值类型

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格;

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值及房屋二次装修价值;

(三) 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

#### 五、估价结果

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、合法的原则, 按照法定的估价工作程序, 在认真分析现有文件、资料的基础上, 采用成本法、比较法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断, 求得估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为房地产总价值为 89649825 元, 人民币大写捌仟玖佰陆拾肆万玖仟捌佰贰拾伍元整。其中工业用地土地使用权价值 9336532 元, 非住宅建筑总价 77321164 元, 住宅房地产总价 2992129 元。(详见房产评估结果一览表及土地评估结果一览表)。

房产评估结果一览表 (非住宅建筑)

序号	房号	产权证号	用途	所在层/总层数	结构	层高	修建年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
1	1-1	沙雅房权证沙雅镇字第 200707043 号	宿舍楼(办公楼)	1-5/5	砖混	3.1	1995	3815.00	1094	4173610
2	1-2		临时办公室	1/1	砖混	2.9	1995	367.20	1117	410162
3	1-3		警卫室	1/1	砖混	2.9	1995	29.93	1102	32983
4	1-4		锅炉房	1/1	砖混	6.3	1995	660.15	1021	674013
5	1-5		警卫室	1/1	砖混	2.9	1995	29.52	1117	32974
6	1-6		厕所	1/1	砖混	3.3	1995	44.45	1154	51295
7	2-1	沙雅房权证沙雅镇字第 200707042 号	主厂房	1/1	砖混	7.63	1995	19398.14	1233	23917907
8	2-2		库房	1/1	砖混	4.4	1995			
9	2-3		库房	1/1	砖混	4.4	1995			
10	2-4		库房	1/1	砖混	4.4	1995			
11	2-5		库房	1/1	砖混	4.7	1995			
12	2-6		厕所	1/1	砖混	3.3	1995			
13	2-7		水泵房	1/1	砖混	4.4	1995			
14	2-8		库房	1/1	砖混	2.7	1995			
15	3	沙雅房权证沙雅镇字第 200906048 号	厂房	1/1	框架	7.7	2010	8215.11	2018	16578092
16			厂房	1-2/2	框架	3.85	2010	687.34	1593	1094933

沙雅富宏纺织有限公司位于沙雅县人民南路 28 号房地产市场价格司法鉴定估价

17	4	沙雅房权证 沙雅镇字第 200902014 号	职工宿舍	1-3/3	砖混	3.3	2014	1045.41	1845	1928781
18	5	沙雅房权证 沙雅镇字第 200808001 号	办公	1-2/3	框架	3.3	2007	913.92	1782	1628605
19			办公	3/3	框架	3.3	2007	456.96	1476	674473
20	6	沙雅房权证 沙雅镇字第 200305012 号	厂房	1/1	钢	7.6	1995	3374.55	1191	4019089
21	7	沙雅房权证 沙雅镇字第 201206032 号	富宏三期 工程(转杯 纺车间)	1/1	混合	7.14	2009	9206.05	1690	15558225
22	8	沙雅房权证 沙雅镇字第 201206031 号	高管宿舍 楼	1-5/5	砖混	2.64	2009	1127.9	1510	1703129
23	9-1	沙雅房权证 沙雅镇字第 201202035 号	仓库	1/1	混合	5.4	2006	1937.79	1128	2185827
24	9-2		仓库	1/1	混合	5.4	2006			
25	9-3		仓库	1/1	混合	5.4	2006			
51	35		公厕	1/1	砖混	2.9	2008	22.38	1119	25043
52	36		办公室	1/1	混合	3.4	2008	147.43	770	113521
53	37		库房	1/1	混合	4.5	2010	273.79	915	250518
54	38		水泵房	1/1	砖混	2.9	2008	14.44	1035	14945
55	39		库房	1/1	砖混	4.3	2008	929.45	1178	1094892
56	40		库房	1/1	混合	4.7	2008	592.83	871	516355
58	42		车库	1/1	混合	3.5	2008	56.64	778	44066
61	45		值班室	1/1	砖混	2.8	1995	16.81	763	12826
62	46		库房	1/1	钢	5.1	2008	556.08	995	553300
63	47		岗楼	1-2/2	砖混	3.9	1995	18.72	844	15800
64	48		岗楼	1-2/2	砖混	3.9	1995	18.72	844	15800
合计								53956.71		77321164

房产评估结果一览表 (住宅)

序号	房号	产权证号	用途	所在层/ 总层数	结构	修建 年代	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总 价(元)
1	3-402	沙雅房权证沙雅镇字 第 201202026 号	住宅	4/5	砖混	2003	79.30	2053	162803
2	2-2-401	沙雅房权证沙雅镇字 第 201008090 号	住宅	4/5	砖混	1995	75.64	2053	155289
3	2-3-101	沙雅房权证沙雅镇字 第 201008091 号	住宅	1/5	砖混	1995	75.64	2053	155289
4	1-1-302	沙雅房权证沙雅镇字 第 201011051 号	住宅	3/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
5	2-2-202	沙雅房权证沙雅镇字 第 201005019 号	住宅	2/5	砖混	1995	75.64	2053	155289
6	1-2-501	沙雅房权证沙雅镇字 第 201008089 号	住宅	5/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
7	1-2-502	沙雅房权证沙雅镇字 第 200810023 号	住宅	5/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
8	1-2-402	沙雅房权证沙雅镇字 第 200901005 号	住宅	4/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
9	1-2-301	沙雅房权证沙雅镇字 第 201001033 号	住宅	3/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
10	1-3-201	沙雅房权证沙雅镇字 第 201001034 号	住宅	2/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
11	1-2-302	沙雅房权证沙雅镇字 第 201005020 号	住宅	3/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
12	1-3-202	沙雅房权证沙雅镇字 第 200908020 号	住宅	2/5	砖混	1995	79.30	2053	162803
13	2-1-302	沙雅房权证沙雅镇字 第 200604193 号	住宅	3/5	砖混	1995	75.64	2053	155289
14	1-3-402	沙雅房权证沙雅镇字 第 200611025 号	住宅	4/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
15	1-1-502	沙雅房权证沙雅镇字 第 200709002 号	住宅	5/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
16	2-1-402	沙雅房权证沙雅镇字 第 200604194 号	住宅	4/5	砖混	1995	75.64	2053	155289
17	2-2-102	沙雅房权证沙雅镇字 第 200707046 号	住宅	1/5	砖混	1995	75.64	2053	155289
18	1-2-401	沙雅房权证沙雅镇字 第 200901004 号	住宅	4/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
19	1-3-301	沙雅房权证沙雅镇字 第 200604192 号	住宅	3/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
20	1-1-101	沙雅房权证沙雅镇字 第 200908019 号	住宅	1/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
21	1-3-502	沙雅房权证沙雅镇字 第 200908021 号	住宅	5/5	砖混	1995	79.30	2053	162803
22	1-2-102	沙雅房权证沙雅镇字 第 200611024 号	住宅	1/5	砖混	1995	58.90	2053	120922
合计							1457.44		2992129

土地评估结果一览表

序号	土地使用权人	土地证号	坐落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	剩余土地使用年期(年)	使用权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	沙雅富宏纺织有限公司	沙雅县国用(2007)196号	人民南路28号(原银河棉纺厂)	工业用地	出让	2050年3月14日	30.59	108564.33	86	9336532

六、特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆华远房地产评估有限公司  
二〇一九年九月十日







# 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2018年7月20日

表4-6-2

被评估单位：沙雅富宏纺织有限公司 金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	数量	长度(m)	宽度(m)	计量单位	面积体积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	账面价值		评估价值		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1	围墙	砖墙(外2.5)		1	1377.9		项				287,196.09	60%	172,317.65	
2	围墙	砖墙(内2)		1	200.2		项				33,382.19	60%	20,029.31	
3	围墙	铁艺		1	271.8		项				75,535.13	60%	45,321.08	
4	地坪	混凝土		1			项	56771.11			3,944,272.86	60%	2,366,563.72	
5	大门	电动		2	14.00		座				38,906.99	60%	23,344.19	
6	水井	100米深左右		2			口				160,000.00	60%	96,000.00	
7	化粪池	大		1			座				16,674.42	60%	10,004.65	
8	化粪池	小		5			座				41,686.06	60%	25,011.64	
9	路灯			15			个				7,800.00	60%	4,680.00	
10	灯头			4			个				480.00	60%	288.00	
11	电线杆			36			个				28,800.00	60%	17,280.00	
12	监控设施			1			套				57,899.60	60%	34,739.76	
13	避雷设施			1			套				39,600.00	60%	23,760.00	
14	柏树			132			棵				158,400.00	100%	158,400.00	
15	椿树	大		11			棵				6,600.00	100%	6,600.00	
16	椿树	小		9			棵				2,520.00	100%	2,520.00	
17	垂柳树	大		73			棵				47,450.00	100%	47,450.00	
18	垂柳树	中		40			棵				12,000.00	100%	12,000.00	
19	垂柳树	小		20			棵				3,600.00	100%	3,600.00	
20	桑树			9			棵				3,150.00	100%	3,150.00	
21	榆树	大		32			棵				38,400.00	100%	38,400.00	
22	榆树	中		3			棵				1,200.00	100%	1,200.00	
23	杨树	大		191			棵				95,500.00	100%	95,500.00	
24	杨树	小		79			棵				15,800.00	100%	15,800.00	
25	核桃树			8			棵				2,400.00	100%	2,400.00	



# 固定资产—管道和沟槽评估明细表

评估基准日：2018年7月20日

表4-6-3

序号	名称	长度 (m)	槽深 (m)	沟宽*沟厚(mm*mm) 管径*壁厚(mm*mm)	材质	绝缘 方式	建成年月	账面价值		评估价值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	
一	供水											
1	一期供水	727								101,019.21	60%	60,611.53
2	二期供水	694								96,433.74	60%	57,860.24
3	三期供水	893								124,085.50	60%	74,451.30
4	三期-锅炉房	120								16,674.42	60%	10,004.65
5	一期-楼	360								50,023.27	60%	30,013.96
6	宿舍--道门	1284								178,415.32	60%	107,049.19
二	排水											
1	一期排水	617								42,867.16	60%	25,720.30
2	二期排水	470								32,654.08	60%	19,592.45
3	三期排水	520								36,127.92	60%	21,676.75
三	供暖											
1	一期供暖	460								159,796.55	60%	95,877.93
2	二期供暖	70								24,316.87	60%	14,590.12
3	三期供暖	30								10,421.51	60%	6,252.91
4	一期-宿舍楼	150								52,107.57	60%	31,264.54
5	职工澡堂-小锅炉	140								48,633.73	60%	29,180.24
6	宿舍楼等-锅炉房	1040								361,279.16	60%	216,767.50
合 计								-	-	1,334,856.01		800,913.61
减：管道和沟槽减值准备												
合 计								-	-	1,334,856.01		800,913.61

被评估单位填表人：许志忠  
填表日期：2018年7月20日

评估人员：