

# 房地产司法鉴定估价报告

评估项目名称：阿克苏德来肥业有限公司位于温宿县温宿产业园区房地  
地产市场价格司法鉴定估价

估价委托方：温宿县人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 彬(注册证号 6520110003)

张书杰(注册证号 6520080006)

估价报告出具日期：二〇一七年九月十三日

估价报告编号：新华远（估）字 2017 第 00613 号

## 致估价委托人函

## 温宿县人民法院:

受贵院委托,本公司对中国建设银行股份有限公司与阿克苏德来肥业有限公司金融借款纠纷一案涉及的阿克苏德来肥业有限公司位于温宿县温宿产业园区房地产市场价格进行了评估,评估结果如下:

## 一、估价对象

估价对象房地产位于温宿县温宿产业园区,使用权人为阿克苏德来肥业有限公司,为一处工业厂区。厂区内共建有 14 栋房屋,总建筑面积 8125.49 平方米,分别为框架结构、钢结构、砖混结构、混合结构;用途为厂房、警卫室、办公室、库房等;修建年代均为 2012 年;均已办理产权登记,估价对象房屋概况详见下表:

房屋产权登记情况一览表

房屋编号	产权证号	用途	结构	修建年代	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1#房屋	温宿县房权证温字第 00018385号	✓ 办公室	框架结构	2012	2150.4	
2#房屋		锅炉房	钢结构	2012	71.82	
3#房屋		卫生间、磅房	混合结构、钢结构	2012	60.78	
4#房屋	温宿县房权证温字第 00018384号	硫酸车间	砖混结构	2012	113.65	
5#房屋		低压配电室	砖混结构	2012	43	
6#房屋		循环车间	砖混结构	2012	97.28	
7#房屋	温宿县房权证温字第 00018373号	√ 库房	钢结构	2012	2070.6	
8#房屋		库房	钢结构	2012	272.5	
9#房屋		配电室	砖混结构	2012	12.21	
10#房屋	温宿县房权证温字第 00018372号	√ 主厂房	钢结构	2012	2858.24	
11#房屋		煤房	混合结构	2012	208.15	
12#房屋	温宿县房权证温字第 00018374号	警卫室	砖混结构	2012	25.17	
13#房屋		水泵房	砖混结构	2012	27.73	
14#房屋		配电室	混合结构	2012	113.96	
合计					8125.49	

估价对象共办理了 2 宗《国有土地使用证》。

宗地一:温国用(2013)第 0-0909 号《中华人民共和国国有土地使用证》,土地使用权人为阿克苏德来肥业有限公司,土地座落于温宿产业园区,使用权类型为出让,土地用途为工业用地,土地使用权面积 60000 平方米,宗地地号:A0-0909,图号:013-06-24,终止日期为 2063 年 4 月 17 日。

宗地二:温国用(2014)第 0983 号《中华人民共和国国有土地使用证》,土地使用权人为阿克苏德来肥业有限公司,土地座落于温宿产业园区,使用权类型为出让,土地用途为工业用地,土地使用权面积 6005.95 平方米,宗地地号:0983,图号:014-A08-06,终止日

期为 2064 年 7 月 8 日。

## 二、估价目的

受托对中国建设银行股份有限公司与阿克苏德来肥业有限公司金融借款纠纷一案中涉及的阿克苏德来肥业有限公司位于温宿县温宿产业园区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 2017 年 7 月 17 日。

## 四、价值类型

本次估价结果为估价对象在估价时点公开市场价值。

## 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：~~房地产评估总价值 10522507 元~~，人民币大写：壹仟零伍拾贰万贰仟伍佰零柒元整。

## 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

法定代表人：



二〇一七年九月十三日



### 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：

1、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。

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

3、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。

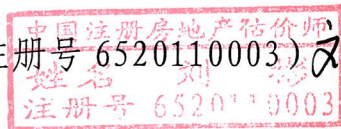
4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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。

6、估价人员已对本估价报告中的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。

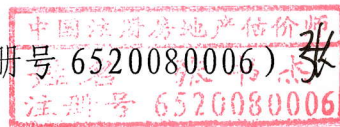
7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘 彬（注册号 6520110003）



刘 彬 2017.9.13

注册房地产估价师：张书杰（注册号 6520080006）



张书杰 2017.9.13

“关于中国建设银行股份有限公司与阿克苏德来肥业有限公司金融  
借款纠纷案” 涉案资产评估项目

资产评估报告

新巨弘源评报字（2017）第 023 号

新疆巨弘源资产评估有限公司

2017 年 09 月 18 日

“关于中国建设银行股份有限公司与阿克苏德来肥业有限公司金融借款纠纷案” 涉案资产评估项目

资产评估报告

新巨弘源评报字（2017）第 023 号

摘要

依据温宿县人民法院出具的《委托评估函》，温宿县人民法院在执行申请人中国建设银行股份有限公司与被执行人阿克苏德来肥业有限公司金融借款纠纷一案中，经随机确定由新疆华远房地产评估有限公司进行司法评估工作。由于评估范围涉及附属设施与机器设备等资产项目，需要资产评估，新疆巨弘源资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对温宿县人民法院执行申请人中国建设银行股份有限公司与被执行人阿克苏德来肥业有限公司金融借款纠纷一案中所涉及的资产进行评估。

评估目的：为人民法院执行涉案资产提供价值参考依据

评估方法：成本法

评估对象与评估范围：评估对象与评估范围为被执行人阿克苏德来肥业有限公司名下资产，包括构筑物与机器设备。

价值类型：市场价值

评估基准日：2017年7月17日

评估结论：在评估基准日2017年7月17日，委估资产评估值合计421.68万元（大写人民币肆佰贰拾壹万陆仟捌佰元）。

具体情况见下表：

## 评估结果汇总表

评估基准日：2017年7月17日

金额单位：人民币万元

项目	数量	评估价值	备注
	A (项)	B (万元)	C
构筑物	8	144.68	
机器设备	28	277.00	
合计	36	421.68	

因被评估单位未提供被评估资产的账面值，故无法进行增减值比较。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

本报告书所揭示的评估结论仅对温宿县人民法院执行申请人中国建设银行股份有限公司与被执行人阿克苏德来肥业有限公司金融借款纠纷一案中所涉及的资产之行为提供价值参考依据，有效期自评估基准日起一年。



# 固定资产评估汇总表

表4-6  
第1页,共4页

被评估单位: 阿克苏德来肥业有限公司

评估基准日: 2017年7月17日

金额单位: 人民币万元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	232.39	144.68			-	-
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	232.39	144.68			-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	-	-	520.42	277.00			-	-
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	520.42	277.00			-	-
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6-7	固定资产-树木								
4-6-8	固定资产-土地								
	固定资产合计	-	-	752.81	421.68			-	-
	减: 固定资产减值准备							-	-
	固定资产合计	-	-		421.68			-	-

评估人员 范新辉 罗文坤

评估机构: 新疆巨弘源资产评估有限公司





(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(四) 本报告书所揭示的评估结论仅对温宿县人民法院案件执行之行为提供价值参考依据。本报告有效期自评估基准日起一年。

### 十三、评估报告日

评估报告日为: 2017年09月18日

### 十四、签字盖章

评估机构: 新疆巨弘源资产评估有限公司

评估机构法定代表人:



中国资产评估师:



中国资产评估师:

