

# 涉执房地产处置司法评估报告

评估项目名称：拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司所有的位于  
太仓市广州东路 116 号工业房地产市场价格  
评估报告

评估委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

注册房地产估价师： 赖琦政            注册号 6520190023

徐 星            注册号 6520090004

评估报告出具日期： 二〇二二年七月二十六日

评估报告编号： 宏昌房估字[2022]第 10171 号

## 致评估委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对乌鲁木齐高新投资发展集团有限公司与新疆拉夏贝尔服饰股份有限公司、新疆通融服饰有限公司、拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司、邢加兴、上海微乐服饰有限公司借款合同纠纷一案涉及的拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司所有的位于太仓市广州东路 116 号工业房地产的市场价值进行评估。

评估目的：对拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司所属的位于太仓市广州东路 116 号工业房地产进行评估，目的是对乌鲁木齐市中级人民法院拟确定拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司所属的工业房地产处置参考价提供参考依据。

评估对象系指位于太仓市广州东路 116 号工业房地产；财产范围包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及分摊的土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑结构为钢筋混凝土结构；评估对象建筑面积合计为 134,819.64 平方米；房屋所有权人为拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司所有，产权来源为自建。

表一：房屋建筑物一览表

序号	产权人	建筑物名称	不动产权证号	坐落位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	建筑年代	证载结构	总楼层	土地使用权终止日期	备注
1	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	一期仓库	苏（2018）太仓市不动产权第 0029259 号	广州东路 116 号	60,641.91	54,462.80	工业	2014 年 6 月	钢混	4	2063 年 2 月 19 日	
2	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	二期仓库（1#）	苏（2019）太仓市不动产权第 0006322 号	广州东路 116 号	60,626.10	72,459.32	工业	2016 年 12 月	钢混	5	2064 年 6 月 19 日	
3	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	6 号宿舍（3#）	苏（2019）太仓市不动产权第 0006322 号	广州东路 116 号	5,403.43		工业	2016 年 12 月	钢混	5	2064 年 6 月 19 日	
4	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	5 号宿舍（2#）	苏（2019）太仓市不动产权第 0006322 号	广州东路 116 号	1,629.35		工业	2016 年 12 月	钢混	5	2064 年 6 月 19 日	
5	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	5d 办公楼 1	未办理	广州东路 116 号	758.29		工业	2016 年 12 月	钢混	3	2064 年 6 月 19 日	
6	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	7 号宿舍楼 3	未办理	广州东路 116 号	5,510.95		工业	2016 年 12 月	钢混	5	2064 年 6 月 19 日	
7	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	3 号门卫室 2	未办理	广州东路 116 号	249.61		工业	2016 年 12 月	钢混	1	2064 年 6 月 19 日	
	合计				134,819.64		157,091.00					

表二：构筑物一览表

序号	名称	规格或结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	计量单位	数量
1	6号门前车位	沥青	2016/12	17.00	7.40		m <sup>2</sup>	125.80
2	电动车地坪	沥青	2016/12	17.00	30.00		m <sup>2</sup>	510.00
3	车棚	钢结构	2016/12	20.00	12.00	3.00	m <sup>2</sup>	240.00
4	园区入口地坪	沥青	2016/12				m <sup>2</sup>	888.00
5	警卫室至卫生间地坪	沥青	2016/12	9.30	12.20		m <sup>2</sup>	113.46
6	警卫室北至道路地坪	沥青	2016/12	22.80	14.10		m <sup>2</sup>	321.48
7	园区南侧道路	沥青	2016/12				m <sup>2</sup>	3,973.35
8	一期-二期道路	沥青	2016/12	277.14	50.70		m <sup>2</sup>	14,051.00
9	一期月台	砼	2016/12	197.44	5.00	1.20	m <sup>3</sup>	1,184.64
10	雨棚	钢结构	2016/12	195.44	6.70		m <sup>2</sup>	1,309.45
11	二期月台	砼	2016/12	195.44	6.00	1.20	m <sup>3</sup>	1,407.17
12	雨棚	钢结构	2016/12	226.74	7.50		m <sup>2</sup>	1,700.55
13	一期-二期北侧道路	沥青	2016/12	322.19	8.30		m <sup>2</sup>	2,674.18
14	车位	石板	2016/12	6.50			m <sup>2</sup>	1,729.00
15	停车场(东)	沥青	2016/12	24.70	24.20		m <sup>2</sup>	597.74
16	宿舍两侧道路	沥青	2016/12				m <sup>2</sup>	2,899.71
17	二期-三期东侧道路	沥青	2016/12	254.74	9.00		m <sup>2</sup>	2,292.66
18	一期南侧大车位	石板	2016/12				m <sup>2</sup>	968.00
19	一期西侧道路	沥青	2016/12	289.54	8.00		m <sup>2</sup>	2,316.32
20	3号楼顶玻璃雨棚	钢架-玻璃	2016/12	33.50	5.00	3.80	m <sup>2</sup>	167.50
21	7号楼顶玻璃雨棚	钢架-玻璃	2016/12	33.6	5.6	3.00	m <sup>2</sup>	188.16
22	围墙	砖	2016/12		2.30	0.20	m <sup>3</sup>	1,673.02
23	桥	砼	2016/12	14.60	2.80		m	14.60
24	假山	石头	2016/12				m <sup>3</sup>	7.50
25	水池	砼	2016/12				m <sup>3</sup>	162.78
26	香樟树	胸径 5-10cm (6 丛生)	2016/12				丛	1.00
27	香樟树	胸径 10-15cm	2016/12				棵	1.00
28	香樟树	胸径 15-20cm (7 丛生)	2016/12				丛	1.00
29	香樟树	胸径 15-20cm (6 丛生)	2016/12				丛	1.00
30	香樟树	胸径 20-25cm (7 丛生)	2016/12				丛	1.00
31	香樟树	胸径 20-25cm (5 丛生)	2016/12				丛	2.00

序号	名称	规格或结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	计量单位	数量
32	香樟树	胸径 20-25cm	2016/12				棵	44.00
33	香樟树	胸径 25-30cm	2016/12				棵	64.00
34	香樟树	胸径 25-30cm (3 丛生)	2016/12				丛	2.00
35	香樟树	胸径 25-30cm (9 丛生)	2016/12				丛	1.00
36	香樟树	胸径 25-30cm (5 丛生)	2016/12				丛	2.00
37	香樟树	胸径 30-35cm	2016/12				棵	20.00
38	香樟树	胸径 30-35cm (8 丛生)	2016/12				丛	2.00
39	香樟树	胸径 30-35cm (3 丛生)	2016/12				丛	2.00
40	香樟树	胸径 30-35cm (4 丛生)	2016/12				丛	2.00
41	香樟树	胸径 30-35cm (5 丛生)	2016/12				丛	2.00
42	香樟树	胸径 30-35cm (6 丛生)	2016/12				丛	1.00
43	香樟树	胸径 40-45cm	2016/12				棵	9.00
44	香樟树	胸径 45-50cm (4 丛生)	2016/12				丛	1.00
45	香樟树	胸径 60-65cm	2016/12				棵	5.00
46	香樟树	胸径 65-70cm (4 丛生)	2016/12				丛	5.00
47	香樟树	胸径 80cm	2016/12				棵	1.00
48	晚樱	胸径 15-20cm	2016/12				棵	20.00
49	晚樱	胸径 20-25cm	2016/12				棵	53.00
50	晚樱	胸径 25-30cm	2016/12				棵	11.00
51	晚樱	胸径 30-35cm	2016/12				棵	1.00
52	鸿运果	冠幅<2m	2016/12				棵	2.00
53	鸿运果	冠幅 2-4m	2016/12				棵	1.00
54	白玉兰	胸径 10-15cm	2016/12				棵	2.00
55	白玉兰	胸径 15-20cm	2016/12				棵	3.00
56	白玉兰	胸径 20-25cm	2016/12				棵	4.00
57	榉树	胸径 30-35cm	2016/12				棵	8.00
58	榉树	胸径 40-45cm	2016/12				棵	3.00
59	榉树	胸径 45-50cm	2016/12				棵	3.00
60	深山含笑	胸径 10-15cm	2016/12				棵	4.00
61	深山含笑	胸径 10-15cm (5 丛生)	2016/12				丛	1.00
62	银杏	胸径 15-20cm	2016/12				棵	44.00

序号	名称	规格或结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	计量单位	数量
63	银杏	胸径 20-25cm	2016/12				棵	12.00
64	桂花(丹桂)	胸径 15-20cm	2016/12				棵	1.00
65	桂花(丹桂)	胸径 20-25cm	2016/12				棵	2.00
66	桂花(丹桂)	胸径 25-30cm	2016/12				棵	8.00
67	桂花(丹桂)	胸径 25-30cm (3丛生)	2016/12				丛	1.00
68	红枫	胸径 5-10cm	2016/12				棵	3.00
69	红枫	胸径 10-15cm	2016/12				棵	26.00
70	红枫	胸径 15-20cm	2016/12				棵	1.00
71	鸡爪威	胸径 10-15cm	2016/12				棵	12.00
72	柚子树	胸径 25-30cm	2016/12				棵	1.00
73	柚子树	胸径 30-35cm	2016/12				棵	1.00
74	早樱	胸径 15-20cm	2016/12				棵	77.00
75	早樱	胸径 20-25cm	2016/12				棵	108.00
76	早樱	胸径 25-30cm	2016/12				棵	83.00
77	早樱	胸径 30-35cm	2016/12				棵	30.00
78	早樱	胸径 35-40cm	2016/12				棵	4.00
79	八月桂	冠幅 3m	2016/12				棵	23.00
80	八月桂	冠幅 5m	2016/12				棵	29.00
81	八月桂	冠幅 8m	2016/12				棵	1.00
82	红梅	胸径 5-10cm	2016/12				棵	5.00
83	红梅球	冠幅 < 2m	2016/12				棵	4.00
84	紫薇	胸径 5-10cm	2016/12				棵	38.00
85	紫薇	胸径 20-25cm	2016/12				棵	1.00
86	紫薇	桩 30cm, 枝 5cm	2016/12				棵	1.00
87	海棠	胸径 5-10cm	2016/12				棵	13.00
88	茶梅	冠幅 < 2m	2016/12				棵	17.00
89	茶梅	冠幅 2-4m	2016/12				棵	2.00
90	垂柳	胸径 5-10cm	2016/12				棵	5.00
91	黄梅球	冠幅 5m	2016/12				棵	2.00
92	黄梅球	冠幅 2m	2016/12				棵	4.00
93	广玉兰	胸径 15-20cm	2016/12				棵	10.00

序号	名称	规格或结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	计量单位	数量
94	铁树	高 1.5m	2016/12				棵	2.00
95	羽毛枫	胸径 5-10cm	2016/12				棵	4.00
96	日本罗汉松	胸径 15cm	2016/12				棵	2.00
97	日本罗汉松	胸径 28cm	2016/12				棵	4.00
98	杨梅树	胸径 5-10cm	2016/12				棵	7.00
99	杨梅树	胸径 25-30cm	2016/12				棵	2.00
100	桔子树	胸径 5-10cm	2016/12				棵	11.00
101	石榴树	胸径 10-15cm	2016/12				棵	3.00
102	桃树	胸径 10-15cm	2016/12				棵	7.00
103	苹果树	胸径 5-10cm	2016/12				棵	4.00
104	橄榄树	树桩 1m, 枝 30cm	2016/12				棵	1.00
105	榆树	胸径 80cm	2016/12				棵	1.00
106	朴树	胸径 35-40cm	2016/12				棵	2.00
107	路灯	7M	2016/12				杆	32.00
108	路灯	3M	2016/12				杆	51.00
109	景观水池	砼	2016/12				m <sup>3</sup>	1,293.84
110	储水池	砼	2016/12				m <sup>3</sup>	1,811.34

表三： 土地使用权一览表

序号	权利人	权证号	土地位置	取得日期
1	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	苏（2018）太仓市不动产权第 0029259 号	广州东路 116 号	2013 年 2 月
土地用途	准用年限	用地性质	开发程度	面积（m <sup>2</sup> ）
工业用地	50 年	出让	宗地外六通，宗地内场地平整	54,462.80
序号	权利人	权证号	土地位置	取得日期
2	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	苏（2019）太仓市不动产权第 0006322 号	广州东路 116 号	2014 年 6 月
土地用途	准用年限	用地性质	开发程度	面积（m <sup>2</sup> ）
工业用地	50 年	出让	宗地外六通，宗地内场地平整	72,459.32

价值时点：二〇二一年十二月二十日

价值类型：市场价格

市场价格是指评估对象在市场上的平均交易价格。

价格内涵是评估对象在价值时点，满足评估假设和限制条件下包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动

产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵为建筑面积。

评估方法：成本法、收益法

评估结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和评估标准，根据评估委托人提供的相关资料以及本评估机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照评估目的，遵循评估原则，采用成本法、收益法进行了分析、测算和判断，评估对象于价值时点（二〇二一年十二月二十日）的评估结果：

房地产市场价值为人民币 43,841.05 万元，大写金额：人民币肆亿叁仟捌佰肆拾壹万零伍佰元整，折合单价 3,252.00 元/平方米。

#### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法	相关结果	房地产总价（万元）	折合单价（元/ m <sup>2</sup> ）	权重
	测算结果	成本法	43,944.91	3,260.00
收益法		43,737.18	3,244.00	0.5
房地产评估值	总价（万元）	43,841.05		
	单价（元/ m <sup>2</sup> ）	3,252.00		

#### 特别提示：

1. 评估结果为房地产的含税价值。
2. 乌鲁木齐市中级人民法院申报纳入评估范围构筑物的面积暂以实际测量面积为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。
3. 太仓市不动产登记中心 2021 年 12 月 20 日出具的《不动产登记簿查询记录》：苏（2018）太仓市不动产权第 0029259 号（一期仓库及所占用的土地使用权）已设立抵押权。抵押权利人为乌鲁木齐银行股份有限公司乌鲁木齐四平路科技支行，抵押方式：一般抵押；债权数额 25000 万元；债务履行期限：2019 年 11 月 26 日至 2020 年 11 月 26 日，设定时间：2019 年 11 月 29 日。

苏（2019）太仓市不动产权第 0006322 号（二期仓库（1#）、6 号宿舍（3#）、5 号宿舍（2#）及所占用的土地使用权）已设立抵押权。抵押权利人为乌鲁木齐银行股

份有限公司乌鲁木齐四平路科技支行，抵押方式：一般抵押；债权数额 35000 万元；  
债务履行期限：2019 年 11 月 26 日至 2020 年 11 月 26 日，设定时间：2019 年 11 月 29  
日。

4. 本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的  
成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所



二〇二二年七月二十六日



128,300.79 平方米；未办理产权证建筑面积合计为 6,518.85 平方米），房屋所有权人为拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司所有，产权来源为自建，建成于 2014-2016 年，建筑结构为钢混，用途为仓库、宿舍。

### （三）土地基本状况

1 不动产权证号：苏（2018）太仓市不动产权第 0029259 号，苏（2019）太仓市不动产权第 0006322 号

2. 土地使用权人：拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司

3. 土地用途：宗地一为仓储用地，宗地二为工业用地。

4. 使用权类型：出让

5. 使用权面积：宗地一为 54462.8 平方米，宗地二为 72459.32 平方米。

6. 终止日期：宗地一终止日期为 2063 年 2 月 19 日，宗地二终止日期为 2064 年 6 月 19 日。

7. 四至：宗地一东至宗地二，南至广州东路，西至娄江南路，北至宗地二；宗地二东至空地，南至广州东路，西至宗地一，北至河流。

8. 形状：宗地一呈规则“矩形”，宗地二呈不规则“7 字”型。

9. 开发程度：宗地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气），宗地内“六通”及场地平整。

### （四）建筑物基本状况

1. 建成时间：2014-2016 年。

2. 建筑结构：钢筋混凝土结构。

3. 设施设备：水电暖暗敷，配套设施设备一般。

4. 装饰装修：①一期仓库，为服装服饰一期项目，结构为钢混结构，建筑面 60,641.91 平方米，共 4 层，总高约 22.60 米，平均层高 5.65 米。墙体主要为钢筋混凝土，部分外墙 200mm 厚空心混凝土砌墙块墙，平屋顶，内部楼地面主要为混凝土、防水隔离层，安全落地玻璃窗，墙面及天花板为涂料刷白，每层设置卫生间，三部货梯电梯。

②二期仓库（1#），为服装服饰二期项目，结构为钢混结构，建筑面积 60,626.10 平方米，地上分仓库和办公区，仓库部分为 4 层，办公区部分 2 层，总高约 23.72 米，地下一层，墙体主要为玻璃幕墙，铝合金龙骨固定于混凝土板，部分石材幕墙，30mm 厚干挂花岗石板，平屋顶 40mm 厚 C20 细石混凝土和 15mm 厚 BS-P 型自黏卷材，部分坡屋面釉面机制瓦砖红色，另有部分屋顶种植绿化区，内部楼地面主要为 10mm 厚防滑地砖带防水，部分硬化地面基层为钢筋混凝土现浇楼面，内墙中厂区为高级内墙涂料，铝板吊顶，涂料顶棚，每层设置卫生间，4 部货梯和 2 部客梯。

③6 号宿舍（3#）、5 号宿舍（2#），为服装服饰二期项目，结构为钢混结构，建筑面积分别为 5,403.43 平方米、1,629.35 平方米，共 5 层，层高约 3.5 米，每间宿舍主要房型为 1 室 1 厅，配有独立卫生间和厨房间。墙体主要为 200mm 厚空心混凝土砌块墙，30mm 厚干挂花岗石板，平屋顶 40mm 厚 C20 细石混凝土和 15mm 厚 BS-P 型自黏卷材，内部楼地面主要为 10mm 厚防滑地砖带防水，部分硬化地面基层为钢筋混凝土现浇楼面，室内复合地板，内墙为高级内墙涂料，铝板项，涂料顶棚，厨房、卫生间地面铺地砖。

5. 维护状况：维护状况一般。

## 五、价值时点

本次评估的价值时点为二〇二一年十二月二十日，为现场勘查日。该价值时点是乌鲁木齐市中级人民法院根据此次评估目的需要并基于该价值时点接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况而确定的。

## 六、价值类型

本次评估的房地产价值为评估对象在价值时点二〇二一年十二月二十日的市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，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。

价值内涵是评估对象在价值时点，满足评估假设和限制条件下包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动

产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵为建筑面积。

## 七、评估原则

本次评估遵守下列原则：

### （一）独立、客观、公正原则

评估机构和评估人员应站在中立的立场上，公平正直地评估出对各方评估利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### （二）合法原则

以评估对象的合法占有、使用、收益、处分为前提进行评估。即评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值和价格。

### （三）价值时点原则

评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值和价格。

### （四）替代原则

评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### （五）谨慎原则

要求在影响估价对象价值的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值偏高的一面的原则。

### （六）最高最佳使用原则

以评估对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使评估对象产生最高价值的使用方式。

## 八、评估依据

### （一）法律、法规依据

评估。

## 2. 估价方法的确定

综上所述，估价人员通过实地勘察、认真分析调查收集到的资料，根据估价目的，结合评估对象的具体情况，确定本次估价采用市场比较法、基准地价系数修正法进行估价，最后将估价的结果再与当地市场上同类用地的地价水平进行分析、比较，以适当的方法求取最终的地价测算结果。

## 十、评估结果

经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和评估标准，根据评估委托人提供的相关资料以及本评估机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照评估目的，遵循评估原则，采用成本法、收益法进行了分析、测算和判断，评估对象于价值时点（二〇二一年十二月二十日）的评估结果：

房地产市场价值为人民币 43,841.05 万元，大写金额：人民币肆亿叁仟捌佰肆拾壹万零伍佰元整，折合单价 3,252.00 元/平方米。

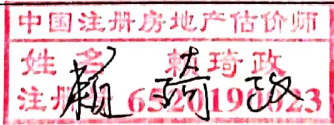
### 估价结果汇总表


币种：人民币

相关结果		房地产总价（万元）	折合单价（元/ m <sup>2</sup> ）	权重
估价方法	成本法	43,944.91	3,260.00	0.5
	收益法	43,737.18	3,244.00	0.5
测算结果	总价（万元）	43,841.05		
	单价（元/ m <sup>2</sup> ）	3,252.00		

## 十一、注册房地产估价师

### 参加评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赖琦政	6520190023		2022年7月26日

徐 星	6520090004		2022年 7月 26日
-----	------------	---	--------------

十二、实地查勘期

二〇二一年十二月二十日至二〇二一年十二月二十一日。

十三、评估作业期

二〇二一年十二月二十日至二〇二二年七月二十六日。