

房 地 产 鉴 定 估 价 报 告

估价项目名称：申请人沙雅县农村信用合作联社与被执行人沙雅富红棉业有限公司、沙雅富宏纺织有限公司、宁波富帆集团有限公司、王星平、新疆汇财融资担保有限公司因借款合同纠纷一案中的财产沙雅富红棉业有限公司名下位于沙雅县塔里木乡境内房地产市场价格价值评估鉴定项目

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：沈 波（注册号：6520100002）

罗 云（注册号：6520070045）

估价报告出具日期： 2017 年 4 月 15 日

估价报告编号：佳美评鉴字[2017]鉴 014 号

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司(以下简称“本公司”)接受贵院的委托,根据贵院(2016)新01执896号《鉴定委托书》,鉴定涉案房地产的市场价值为法院拍卖提供参考依据这一估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,依据《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》、《房地产估价基本术语标准》,对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料,经过客观、公正的评估、分析与测算,撰写了本估价报告,现将估价结果报告如下:

(一) 估价目的: 鉴定涉案房地产在价值时点2016年12月28日的市场价值,为法院拍卖提供价值参考依据。

(二) 估价对象: 委估对象产权人为沙雅富红棉业有限公司,位于沙雅县塔里木乡境内房地产。本次评估对象位于沙雅县塔里木乡境内房地产建筑面积合计为2293.70平方米的房屋及房屋所在宗地的面积为70600平方米国有工业用地土地使用权,不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。估价对象基本状况见下表:

表(1-1)

序号	项目名称	产权证号	建筑结构	所在楼层	修建年代(年)	层高约(米)	用途或土地使用权性质	建筑面积或土地使用权面积(m ²)
1	沙雅县富红棉业有限公司位于沙雅县塔里木乡房屋	沙雅房权证塔里木乡字第200804001号	钢	第1层	2005	12.10	厂房	800.57
2	沙雅县富红棉业有限公司位于沙雅县塔里木乡房屋		砖木(彩板顶)	第1层	2005	3.30	办公	685.19
3	沙雅县富红棉业有限公司位于沙雅县塔里木乡房屋		砖混	第1层	2005	3.68	配电房	45.43
4	沙雅县富红棉业有限公司位于沙雅县塔里木乡房屋	沙雅房权证塔里木乡字第200804002号	砖木(彩板顶)	第1层	2005	3.50	职工宿舍	762.51
5	房产合计							2293.70
6	沙雅富红棉业有限公司位于沙雅县塔里木乡境内土地使用权	沙雅县国用(2008)第956号					出让工业用地	70600

(三) 价值时点: 2016年12月28日。

(四) 价值类型: 市场价值。

(五) 估价方法：房屋采用成本法；土地使用权采用收益还原法和成本逼近法。

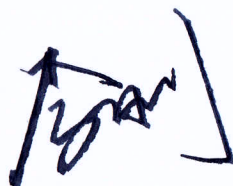
(六) 估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点 2016 年 12 月 28 日的房地产市场价值为人民币 1596.00 万元，大写人民币壹仟伍佰玖拾陆万元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

序号	项目名称	产权证号	建筑结构	所在楼层	建筑面积或土地使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	沙雅县富红棉业有限公司位于沙雅县塔里木乡房屋	沙雅房权证塔里木乡字第 200804001 号	钢	第 1 层	800.57	2017.00	161.47
2	沙雅县富红棉业有限公司位于沙雅县塔里木乡房屋		砖木(彩板顶)	第 1 层	685.19	1880.00	128.82
3	沙雅县富红棉业有限公司位于沙雅县塔里木乡房屋		砖混	第 1 层	45.43	1860.00	8.45
4	沙雅县富红棉业有限公司位于沙雅县塔里木乡房屋	沙雅房权证塔里木乡字第 200804002 号	砖木(彩板顶)	第 1 层	762.51	1921.00	146.48
5	房产合计				2293.70		445.22
6	沙雅富红棉业有限公司位于沙雅县塔里木乡境内土地使用权	沙雅县国用(2008)第 956 号			70600	163.00	1150.78
7	房地产合计						1596.00

欲了解估价项目的全面情况，请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本次估价的假设和限制条件

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2017 年 4 月 15 日



二、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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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》形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、罗云于2017年1月3日进行了实地查勘，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。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了委托人及本案当事人提供的相关资料，委托人及本案当事人对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002



沈波 2017.4.15

中国注册房地产估价师：罗云 注册号：6520070045



罗云 2017.4.15

沙雅县农村信用合作联社拟处置抵押资产涉及的沙雅县富红棉业有限公司

塔里木轧花厂机器设备价值评估项目

资产评估报告书

新华鼎评报字[2017]第4-001号

(共 1 册 第 1 册)

评估机构名称：新疆华鼎资产评估事务所

评估报告日：二零一七年四月六日

注册资产评估师声明

(一) 在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

(二) 评估对象所涉及的资产清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，按照评估报告中载明的评估目的及评估结论使用有效期内恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(三) 我们出具的评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论；同时我们与评估报告中的评估对象及相关当事方无利益关系，并对相关当事方不存在偏见。

(四) 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场勘查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。以上只是我们在评估过程中履行的必要评估程序，不应该认为是我们对评估对象及其所涉及资产的法律权属做出的任何形式保证。

(五) 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论和交易定价的影响。

(六) 本评估报告是我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，仅为相关各方的经济行为提供价值参考依据，并不因此而承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

李昌玉
6500013

李昌玉
65110003



沙雅县农村信用合作联社拟处置抵押资产涉及的 沙雅县富红棉业有限公司塔里木轧花厂机器设备价值评估项目

资产评估报告书摘要

新华鼎评报字[2017]第 4-001 号

特别声明：以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，并关注报告中披露的特别事项说明。

新疆华鼎资产评估事务所接受乌鲁木齐市中级人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照公认的资产评估方法，派出评估项目组，对沙雅县富红棉业有限公司塔里木轧花厂（以下简称：富红棉业公司塔里木轧花厂）于评估基准日的抵押资产进行了价值评估。

在委托方和被评估单位提供资料的基础上，执行本评估项目的注册资产评估师依据国家关于资产评估的有关规定实施了必要的评估程序，包括对相关资产情况进行核实、查询、资料收集等，并依据评估基准日有效的价格资料，对委估资产及负债在评估基准日的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的

由于沙雅县富红棉业有限公司无法归还到期贷款，沙雅县农村信用合作联社遂诉诸法院拟对其抵押资产进行处置，受乌鲁木齐市中级人民法院委托，新疆华鼎资产评估事务所对该执行案件涉及的沙雅县富红棉业有限公司塔里木轧花厂的机器设备进行价值评估，为人民法院依法执行案件提供价值参考依据。

二、评估对象及评估范围

本评估项目的评估对象为沙雅县富红棉业公司塔里木轧花厂于评估基准日的机器设备价值。

本评估项目的评估范围为沙雅县富红棉业公司塔里木轧花厂抵押的塔里木轧花厂机器设备。

三、价值类型

根据评估目的及资产状况为了公允反映抵押设备价值，本评估项目的价值类型确定为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数

额。

四、评估基准日

本评估项目的评估基准日为 2017 年 1 月 4 日。

五、评估方法

根据本评估项目的评估目的和评估对象的特点，本次评估采用成本法。成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。本项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用或被假定继续使用状态，具备可利用的历史资料，而且，采用成本法可以满足本次评估价值类型的要求，故本次评估项目适合采用成本法进行评估。

六、评估结论

经评估，在持续经营前提下，沙雅县富红棉业有限公司塔里木轧花厂于评估基准日 2017 年 1 月 4 日的资产评估结果如下所述：资产评估价值 699.16 万元。具体评估结果详见评估明细表。

七、其他事项说明

本评估结论建立在一定的评估假设和限定条件上，评估机构提醒报告使用者关注委估资产的法律权属说明、特别事项说明、评估假设和限定条件对评估结论及交易定价的影响。

评估报告书日为 2017 年 4 月 6 日。

本评估报告书使用有效期为一年，即 2017 年 1 月 4 日至 2018 年 1 月 3 日。

本评估报告专为委托方在列明的评估目的下使用及报送相关主管部门审查而作；未经委托方和我们的书面同意，不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年1月4日

表1

被评估单位：沙雅富红棉业有限公司（塔里木棉花加工厂）

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产				
非流动资产				
其中：可供出售金融资产		699.16		
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产		699.16		
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计		699.16		

项目负责人：李昌玉

法定代表人：毛玉成

签字注册资产评估师：毛玉成

李昌玉



毛玉成



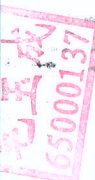
固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2017年1月4日

表5
共4页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：沙雅富红棉业有限公司（塔里木棉花加工厂）

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
1	外吸棉管道		阿克苏保达棉机	1	套	2005-2011	2005-2011			165,586.50	67%	110,942.96	2011年技改
2	籽棉分离器		阿克苏保达棉机	2	台	2005	2005			67,921.28	61%	41,431.98	
3	重杂物分离器		阿克苏保达棉机	2	台	2005	2005			18,205.70	61%	11,105.48	
4	籽棉分离器		阿克苏保达棉机	2	台	2005	2005			81,225.45	82%	66,604.87	2011年技改
5	籽棉清理机	MQZ-80	阿克苏保达棉机	2	台	2005	2005			159,883.42	82%	131,104.40	2011年技改
6	尘笼		阿克苏保达棉机	1	台	2011	2011			11,903.73	68%	8,094.54	
7	配棉绞笼	27	阿克苏保达棉机	1	套	2011	2011			61,385.90	82%	50,336.44	
8	轧花机	MY-96	山东天鹅	4	台	2005	2005			504,157.95	65%	327,702.67	
9	气流式皮清机		山东天鹅	4	台	2005	2005			64,420.18	65%	41,873.12	
10	锯齿式皮清机	MQPQ-2000*400	山东天鹅	4	台	2005	2005			472,468.02	65%	307,104.21	
11	轧花机	MY-96	山东天鹅	2	台	2011	2011			252,078.97	82%	206,704.76	
12	气流式皮清机		山东天鹅	2	台	2011	2011			32,210.09	82%	26,412.27	
13	锯齿式皮清机	MQPQ-2000*400	山东天鹅	2	台	2011	2011			236,714.16	82%	194,105.61	
14	斗式提升机		阿克苏保达棉机	1	台	2011	2011			22,640.43	82%	18,565.15	
15	集棉机	180	阿克苏保达棉机	1	台	2011	2011			56,601.07	82%	46,412.88	
16	打包机	MDY400	南通	1	台	2005	2005			916,953.94	64%	586,850.52	
17	条码信息管理系统			1	套	2005	2005			144,162.81	31%	44,690.47	
18	夹包车	CPCD25H		1	台	2005	2005			-			无实物
19	不孕籽尘龙		阿克苏保达棉机	1	台	2005	2005			11,506.94	64%	7,364.44	
20	小打包机		山东	1	台	2005	2005			15,800.16	64%	10,112.10	
21	96轧花机风运		阿克苏保达棉机	1	套	2005-2011	2005-2011			707,084.27	69%	487,888.15	2011年技改
22	高架绞龙			60	米	2005	2005			81,692.26	67%	54,733.81	
23	96轧花机配电箱及电力电缆			1	套	2005-2011	2005-2011			281,838.30	82%	231,107.41	
24	风机	4-72-8	华生	2	台	2005	2005			30,946.51	67%	20,734.16	
25	风机	4-72-12	永安	1	台	2011	2011			23,318.85	82%	19,121.46	
26	风机	4-72-6	山东	1	台	2005	2005			11,349.96	64%	7,263.97	
27	风机	4-72-10	永安	1	台	2005	2005			17,850.91	64%	11,424.58	
28	风机	5-29-8.5	永安	1	台	2005	2005			17,336.59	64%	11,095.42	
29	风机	5-29-7.5	永安	3	台	2005	2005			40,252.26	64%	25,761.45	



被评估单位填表人：
填表日期：

评估人员：毛玉成 李昌玉

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2017年1月4日

表5
共4页第2页
金额单位：人民币元

被评估单位：沙雅富红棉业有限公司（塔里木棉花加工厂）

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
30	重杂物分离器	6MHQ-4	阿克苏保达棉机	2台	2	2012	2012	18,205.70		15,656.90	86%		
31	通大气阀		阿克苏保达棉机	2	2	2012	2012	16,606.87		14,281.91	86%		
32	籽棉分离器	DT1800	阿克苏保达棉机	2	2	2012	2012	81,225.45		69,853.89	86%		
33	籽棉清理机	ZMQ-10	阿克苏保达棉机	2	2	2012	2012	161,984.08		123,107.90	76%		
34	溢流棉尘笼			1	1	2012	2012	35,244.38		26,785.73	76%		
35	配棉较笼及平台	500MM*30M	阿克苏保达棉机	1	1	2012	2012	56,391.00		48,496.26	86%		
36	锯齿轧花机	MY-96-17	山东天鹅	5	5	2012	2012	630,197.43		541,969.79	86%		
37	锯齿式皮棉清理机	MQP400*2000B	山东天鹅	5	5	2012	2012	591,785.40		508,935.44	86%		
38	气流式皮清机	MQPQ-2000	阿克苏保达棉机	5	5	2012	2012	80,525.23		69,251.70	86%		
39	集棉机	160	阿克苏保达棉机	1	1	2012	2012	46,097.78		39,644.09	86%		
40	液压棉花打包机	江海MDT-400	江苏南通	1	1	2012	2012	916,953.94		788,580.39	86%		
41	地绞笼	300MM*24M	阿克苏保达棉机	2	2	2012	2012	26,086.60		22,434.48	86%		
42	立绞笼		阿克苏保达棉机	1	1	2012	2012	11,670.32		10,036.48	86%		
43	高架绞笼			40	40	2012	2012	54,461.51		46,836.90	86%		
44	不孕籽尘笼	140		1	1	2012	2012	18,205.70		13,836.33	76%		
45	96轧花机风运		阿克苏保达棉机	1	1	2012	2012	227,761.56		179,931.63	79%		
46	96轧花机配电柜及电力电缆			1	1	2012	2012	685,001.27		575,401.07	84%		
47	风机	4-72-12	永安	1	1	2012	2012	23,395.13		19,651.91	84%		
48	风机	4-72-10	永安	1	1	2012	2012	17,908.66		15,043.27	84%		
49	风机	4-72-8	永安	1	1	2012	2012	15,010.15		12,608.53	84%		
50	风机	4-72-6	永安	3	3	2012	2012	34,161.03		28,695.27	84%		
51	风机	5-29-8.5	永安	2	2	2012	2012	30,744.93		25,825.74	84%		
52	变压器	50KVA		1	1	2005	2005	15,638.23		10,008.47	64%		
53	变压器安装工程	800KVA		1	1	2011	2011	155,386.37		125,862.96	81%		
54	变压器	400KVA		1	1	2005	2005	63,953.37		40,930.16	64%		
55	高压计量箱			3	3	2005	2005	22,757.13		14,564.56	64%		
56	配电柜及电力电缆	GGD		1	1	2005	2005	117,030.00		74,899.20	64%		
57	籽棉收购系统			1	1	2005	2005	45,568.74		29,163.99	64%		
58	电子汽车衡	SCS-30		2	2	2005	2005	151,158.47		96,741.42	64%		

被评估单位填表人：
填表日期：

评估人员：毛玉成 李昌玉

65000137

