

第二批

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宏纺织有限公司名下位于沙雅县人民南路以西（家属院）房地产市场价格评估鉴定项目

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 013 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宏纺织有限公司，位于沙雅县人民南路以西(家属院)房地产。本次评估对象位于沙雅县人民南路以西(家属院)房地产建筑面积合计为6706.60平方米的房屋及房屋所在宗地的面积为12714.80平方米国有住宅用地土地使用权，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	沙雅富宏纺织有限公司位于沙雅县人民南路以西(家属院)房屋	无	砖混	第1层	1985	3.00	住宅	6706.60
2	沙雅富宏纺织有限公司位于沙雅县人民南路以西(家属院)土地使用权	沙雅县国用(2007)第374号					出让住宅用地	12714.80

(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假设开发法。

(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 943.48 万元，大写人民币玖佰肆拾叁万肆仟捌佰元整。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	沙雅富宏纺织有限公司位于沙雅县人民南路以西(家属院)房屋	无	砖混	第 1 层	6706.60	438.00	293.75
2	沙雅富宏纺织有限公司位于沙雅县人民南路以西(家属院)土地使用权	沙雅县国用(2007)第 374 号			12714.80	511.00	649.73
3	房地产合计						943.48

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。

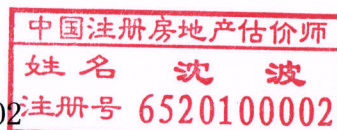
（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、罗云于 2017 年 1 月 3 日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（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。

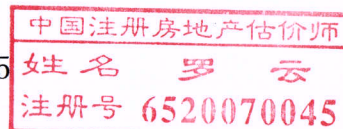
本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

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

土地估价报告

项目名称：沙雅富宏纺织有限公司以出让方式取得位于沙雅县
人民南路商住用地土地使用权市场价值评估

受托估价单位：新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

土地估价报告编号：新佳美评鉴（2017）（土估）字第 015 号

提交估价报告日期：二〇一七年四月十五日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称：

沙雅富宏纺织有限公司以出让方式取得位于沙雅县人民南路商住用地土地使用权市场价值评估

二、委托估价方：

乌鲁木齐市中级人民法院，地址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号，承办人：陆洋，联系电话：0991-4687592。

三、估价目的：

鉴定涉案宗地的土地使用权市场价值，为委托估价方司法拍卖提供价值参考依据。

四、估价期日：

二〇一六年十二月二十八日

五、估价日期：

二〇一六年十二月二十八日至二〇一七年四月十五日

六、地价定义：

本次估价目的是为委托方司法拍卖提供客观、公正的价格参考依据，根据本次估价依据及《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014），并结合委托估价方提供的资料及现场勘查情况，确定本次评估地价定义：

1、估价期日：根据乌鲁木齐市中级人民法院（2016）新 01 执 896 号《鉴定委托书》本次评估项目估价期日定为 2016 年 12 月 28 日（即《鉴定委托书》出具之日）本次评估设定估价期日为 2016 年 12 月 28 日；

2、使用权类型：根据《国有土地使用权证》（土地使用权证号：沙雅县国用（2011）第 118 号）记载，待估宗地使用权类型为出让，本次评估设定使用权类型为出让；

3、土地用途：根据《国有土地使用权证》（土地使用权证号：沙雅县国用（2011）第 118 号）记载，待估宗地用途为商住用地，参照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）的有关规定，本次评估设定待估宗地用途为商住用地；

4、剩余土地使用年限：根据《国有土地使用权证》（土地使用权证号：沙雅县国用（2011）第 118 号）记载，待估宗地商业用地剩余土地使用年期 34.75 年、住宅用地剩余土地使用年期 64.75 年；

5、开发程度：根据现场勘查待估宗地实际开发程度为宗地红线外达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖）、宗地红线内达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖）及“场地平整”，根据估价目的，本次评估设定待估宗地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖）和宗地内“一平”（场地平整）；

6、容积率:根据《国有土地使用权证》(土地使用权证号:沙雅县国用(2011)第118号)设定待估宗地规划综合容积率为3.00,结合估价目的,本次评估设定待估宗地商业用地规容积率3.00、住宅用地容积率3.00;

7、土地面积:根据《国有土地使用权证》(土地使用权证号:沙雅县国用(2011)第118号)待估宗地面积为28816.90平方米;

8、他项权利状况:根据委托估价方提供的相关资料,本次评估设定待估宗地至估价期日已设定他项权利限制。

综上所述,本次评估的地价定义设定:

以出让方式取得,商住用途,宗地外达到“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖)和宗地内“场地平整”,土地使用权面积为28816.90平方米、商业用地剩余土地使用年期34.75年;住宅用地剩余土地使用年期64.75年,设定容积率为3.0,在估价期日2016年12月28日的国有土地使用权市场价格。已经设定他项权利限制。

七、估价结果:

根据《城镇土地估价规程》,估价师依据土地估价的基本原则理论和方法,在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上,按照土地估价程序,选择合适的估价方法,得出了估价对象在本次地价定义条件下的土地评估结果如下:

宗地总面积:28816.90平方米

单位面积地价:547.00元/平方米

地价评估总额:1576.28万元

大写(人民币):壹仟伍佰柒拾陆万贰仟捌佰元整

具体估价结果详见表《土地估价结果一览表》

八、估价师签名:

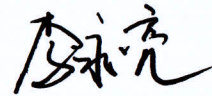
土地估价师

资格证书号

签名

李永亮

98310108




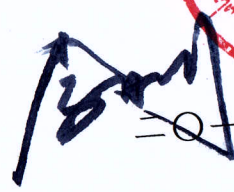
李刚

2004650023

九、土地估价机构:

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

估价机构负责人签字:

二〇一七年四月十五日

土地估价结果一览表

估价机构：新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司 估价报告编号：新佳美评鉴（2017）（土估）字第 015 号 估价日期：2016 年 12 月 28 日 估价目的：司法鉴定 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积(m ²)	单位面积地价(元/m ²)	总地价(万元)	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
沙雅富宏纺织有限公司	1002011237	沙雅县人民南路商住用地	沙雅县国用(2011)第118号	商住	-	3.00	-	-	六通一平	六通一平	商业：34.75 住宅：64.75	28816.90	547.00	1576.23	-	
合计												28816.90		1576.23		

一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：委估宗地已设立抵押等权利。
2. 基础设施条件：委估宗地开发程度为“六通一平”（即宗地外通路、通电、通水、通下水、通讯、通暖 and 宗地内场地平整）。
3. 规划限制条件：无。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项：

1. 本报告估价结果仅为委托方司法拍卖提供客观、公正的价值参考依据，不作他用。
2. 本次评估的土地用途以现有用途为准，如果改变用途地价也将相应变化。
3. 估价报告书是在估价师专业知识和业务能力范围内进行的，力求准确，本评估机构及估价师与委托方无利害关系。
4. 其它需要说明事项请详细阅读本报告第三部分第三项。



估价机构：新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2017年4月15日