

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

接受贵院（2017）新 01 执 600 号《评估委托书》的委托，新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司（以下简称“本公司”），依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》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》GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，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的市场价值，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属吉木萨尔县新闻福特钢有限公司所有，位于吉木萨尔县北三台循环经济工业园区北 83 油田路西侧 188 米处，其建筑物为 1 号办公楼、2 号办公楼、3 号食堂、4 号宿舍、5 号宿舍、6 号宿舍、7 号库房、8 号锅炉房、9 号库房、10 号设备房、11 号配电房、12 号地磅房、13 号门卫室、14 号车库共计 14 栋房产，修建年代 2011 年，本次估价对象位于吉木萨尔县北三台循环经济工业园区北 83 油田路西侧 188 米处工业厂房以及吉木萨尔县北三台循环经济工业园区北 83 油田路西侧 188 米处土地使用权，实际用途为工业及附属用房。本次评估对象建筑面积共计 7074.26 平方米的房屋所有权和 266740.00 平方米工业用途的土地使用权，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：

序号	建筑物名称	净层高 (m ²)	建筑结构	所在层数	修建年代	建筑面积 (m ²)
1	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环经济工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 1 号办公楼 1 层	3.00	砖混	第 1 层	2011 年	533.14
2	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环经济工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 1 号办公楼 2 层	3.00	砖混	第 2 层	2011 年	533.14
3	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环经济工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 1 号办公楼 3 层	3.00	砖混	第 3 层	2011 年	533.14
4	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环经济工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 2 号办公楼 1 层	3.00	砖混	第 1 层	2011 年	560.54
5	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环经济工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 2 号办公楼 2 层	3.00	砖混	第 2 层	2011 年	560.54
6	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环经济工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 2 号办公楼 3 层	3.00	砖混	第 3 层	2011 年	560.54

7	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 3 号食堂	3.17	彩钢	第 1 层	2011 年	683.23
8	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 4 号宿舍	3.17	彩钢	第 1 层	2011 年	638.18
9	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 5 号宿舍	3.17	彩钢	第 1 层	2011 年	742.68
10	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 6 号宿舍	3.17	彩钢	第 1 层	2011 年	288.01
11	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 7 号库房	2.13	砖彩	第 1 层	2011 年	242.65
12	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 8 号锅炉房	2.12	砖混	第 1 层	2011 年	49.30
13	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 9 号库房	2.12	砖混	第 1 层	2011 年	653.39
14	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 10 号设备房	2.04	砖混	第 1 层	2011 年	79.15
15	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 11 号配电房	2.12	砖混	第 1 层	2011 年	196.03
16	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 12 号地磅房	2.12	砖混	第 1 层	2011 年	33.99
17	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 13 号门卫室	2.34	砖混	第 1 层	2011 年	53.47
18	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 14 号车库	2.23	砖彩	第 1 层	2011 年	133.14
19	房产建筑面积合计					7074.26
20	土地使用权面积					266740.00

(三) 价值时点：2018 年 4 月 4 日。

(四) 价值类型：市场价值。

(五) 估价方法：成本法，市场法。

(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 2018 年 4 月 4 日的房地产市场总价值为人民币 1288.24 万元，大写人民币壹仟贰佰捌拾捌万贰仟肆佰元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物名称	净层高 (m ²)	建筑结构	所在层数	修建 年代	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 1 号办公楼 1 层	3.00	砖混	第 1 层	2011 年	533.14	839.00	44.73
2	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 1 号办公楼 2 层	3.00	砖混	第 2 层	2011 年	533.14	839.00	44.73

3	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 1 号办公楼 3 层	3.00	砖混	第 3 层	2011 年	533.14	839.00	44.73
4	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 2 号办公楼 1 层	3.00	砖混	第 1 层	2011 年	560.54	839.00	47.03
5	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 2 号办公楼 2 层	3.00	砖混	第 2 层	2011 年	560.54	767.00	42.99
6	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 2 号办公楼 3 层	3.00	砖混	第 3 层	2011 年	560.54	767.00	42.99
7	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 3 号食堂	3.17	彩钢	第 1 层	2011 年	683.23	330.00	22.55
8	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 4 号宿舍	3.17	彩钢	第 1 层	2011 年	638.18	330.00	21.06
9	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 5 号宿舍	3.17	彩钢	第 1 层	2011 年	742.68	330.00	24.51
10	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 6 号宿舍	3.17	彩钢	第 1 层	2011 年	288.01	330.00	9.50
11	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 7 号库房	2.13	砖彩	第 1 层	2011 年	242.65	518.00	12.57
12	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 8 号锅炉房	2.12	砖混	第 1 层	2011 年	49.30	674.00	3.32
13	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 9 号库房	2.12	砖混	第 1 层	2011 年	653.39	674.00	44.04
14	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 10 号设备房	2.04	砖混	第 1 层	2011 年	79.15	674.00	5.33
15	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 11 号配电房	2.12	砖混	第 1 层	2011 年	196.03	674.00	13.21
16	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 12 号地磅房	2.12	砖混	第 1 层	2011 年	33.99	674.00	2.29
17	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 13 号门卫室	2.34	砖混	第 1 层	2011 年	53.47	674.00	3.60
18	吉木萨尔县新闻福特钢有限公司位于吉木萨尔县北三台循环工业园北 83 油田麓溪侧 188 处 14 号车库	2.23	砖彩	第 1 层	2011 年	133.14	412.00	5.49

19	房产价值合计 (不包含土地使用权价值)					7074.26		434.67
20	土地使用权价值					266740.00	32.00	853.57
21	房地产价值合计							1288.24

以上内容摘自估价对象房地产司法鉴定估价报告书，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



2018年6月1日

关于新疆再生资源集团有限公司与吉木萨尔县新闻福特钢有限公司民间借贷纠纷一案拟用于资产处置所涉及资产的资产评估报告

摘 要

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,根据国家有关法律、法规和资产评估准则的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对新疆再生资源集团有限公司与吉木萨尔县新闻福特钢有限公司民间借贷纠纷一案所涉及资产于评估基准日2018年1月30日进行了资产评估工作,并出具了新华评报字(2018)第2-001号《资产评估报告》。

本次评估范围限定为乌鲁木齐市中级人民法院申报拟用于资产处置之目的所涉及资产。本次评估采用的评估方法为成本法。本公司认为在本次评估目的不变的条件下载入下表的评估结论公允恰当地反映了委估资产于评估基准日资产现值。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2018年1月30日

委托方:乌鲁木齐市中级人民法院

单位:人民币万元

资产项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A*100%
流动资产				
固定资产		1,820.39		
机器设备		1,820.39		
无形资产				
合 计		1,820.39		

以上评估结论仅对被评估资产在评估基准日的价值依据有效。

谨提请报告阅读者注意:

以上内容摘自资产评估报告,欲了解本评估项目的全部情况,应认真阅读资产评估报告全文。本“摘要”与资产评估报告具有同等法定证明效力。

本“摘要”向委托方提交的日期为:2018年2月22日。

新疆华鼎资产评估事务所

二零一八年二月二十二日

4、本评估报告使用有效期：按评估基准日 2018 年 1 月 30 日起至经济行为实现日止一年内有效。

十三、资产评估报告日

本评估报告的提出日期为二〇一八年二月九日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

法 定 代 表 人：

中国资产评估师：



中国资产评估师：



新疆华鼎资产评估事务所

二零一八年二月二十二日

关于新疆再生资源集团有限公司与吉木萨尔县新闻福特钢有限公司民间借贷纠纷一案所涉及资产评估报告书

摘要

新疆国立资产评估有限责任公司接受乌鲁木齐市中级人民法院的委托,根据有关法律、法规的要求,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对新疆再生资源集团有限公司与吉木萨尔县新闻福特钢有限公司民间借贷纠纷一案中涉及的资产进行了评估,评估人员进行资产评估业务的目的是为法院案件执行提供价值参考依据。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托方和产权持有者

委托方:乌鲁木齐市中级人民法院

产权持有者:吉木萨尔县新闻福特钢有限公司

二、评估目的

本项目评估目的是为委托方拟案件执行核实资产价值进行评估,为该经济行为的实现在评估基准日提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为吉木萨尔县新闻福特钢有限公司所有的实物类资产。

资产评估范围为委托方确定的吉木萨尔县新闻福特钢有限公司所有的铁精粉、焦末、球团、烧结矿、废钢转炉旧设备、杂铁、面包铁等若干吨。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2017年12月25日。评估基准日系由委托方确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定,按照委托方的要求,我公司评估人员对资产进行实地察看与核对,进行了必要的市场调查和交易价格的比较,以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估所选用的评估方法是市场法。

七、价值类型

本次评估，我们按照以资产评估价值类型指导意见的要求，选择资产的市场价值作为本评估报告的价值类型。

八、评估结论

截止评估基准日 2017 年 12 月 25 日，委估资产的市场价值为 40836749 元(人民币肆仟零捌拾叁万陆仟柒佰肆拾玖元整)。

九、特别事项说明

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

1、我们根据委托方确定的评估范围，与申请执行人共同对委托评估资产进行了现场勘查，确定了评估对象。由于委估资产露天存放时间较长，因此，造成实际数量与委托评估数量有差异，在实际处置过程中，应按照实际数量称重对评估价值进行调整。

2、我们同被执行人联系，告知提供评估相关资料，直至报告提交日被执行人未提供资料。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自报告提交日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。[本页以下无正文]

3、未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得摘抄、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；

4、本评估报告使用有效期：自报告提交之日起一年内有效。

十三、评估报告日

本评估报告的提出日期为二〇一八年一月二十五日。

十四、评估机构、法定代表人和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



新疆国立资产评估有限责任公司

二〇一八年一月二十五日



附件：

- 1、资产评估明细表及照片；
- 2、乌鲁木齐市中级人民法院委托评估函（复印件）；
- 3、资产评估机构资格证书、评估师证书（复印件）、评估师承诺函。