

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 52 号之一《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：委估对象属凤阳县鸿运港务有限公司所有，位于凤阳县板桥镇晏公新村，修建年代为 2010 年，其中有房屋所有权证建筑物分别为一栋混合结构 1 层车库、一栋混合结构 2 层楼房（混合结构 1 层车库、2 层楼房为一个房屋所有权证）、一栋混合结构 3 层楼房，一栋钢混结构 3 层楼房，建筑面积合计为 2842.65 平方米。（除已经办理房屋所有权证的房屋外建筑物分别为三栋彩钢板房、位于食堂第三层的彩钢板房和位于车库第二层混合结构房屋建筑面积合计为 317.13 平方米的房产以及构筑物风雨棚面积为 192.55 平方米，其面积合计为 510.88 平方米），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：

本次委估对象属凤阳县鸿运港务有限公司所有，已取得房屋所有权证，基本状况详见下表：

序号	建筑物名称 坐落	用途		房屋总层数	权证号	登记时间	产别	建筑面积 (m ²)
		规划	实际					
1	凤阳县鸿运港务有限公司 位于凤阳县板桥镇晏公新村车库	车库	车库	1 层	20110845	2011-3-1	股份制	115.92
2	凤阳县鸿运港务有限公司 位于凤阳县板桥镇晏公新村食堂	食堂	食堂	1-2 层	20110845	2011-3-1	股份制	219.24
3	凤阳县鸿运港务有限公司 位于凤阳县板桥镇晏公新村办公楼	办公	办公	3 层	20120360	2011-3-1	有限责任	1377.69

4	风阳县鸿运港务有限公司 位于风阳县板桥镇晏公新村办公楼	办公	办公	3层	20110752	2011-3-1	有限责任	1129.80
5	建筑面积合计							2842.65
6	土地使用权面积	凤国用(2009)第0490号						213500.00

本次评估现场勘查时位于委估宗地地号为20090403-20上除已经办理房屋所有权证的房屋外房屋及构筑物(根据已有资料,无证据确定其所有权人及房屋的合法性),基本状况详见下表:

序号	建筑物及构筑物名称	净高(米)	建筑结构	房屋总层数	产权来源	用途	修建年代	建筑面积(m ²)
1	食堂第三层彩钢板房	2.46	彩钢	1层	自建	船民活动室	2010年	104.30
2	彩钢板房1	2.66	彩钢	1层	自建	居住	2010年	47.20
3	彩钢板房2	2.46	彩钢	1层	自建	储物室	2010年	29.34
4	彩钢板房3	2.75	彩钢	1层	自建	储物室	2010年	19.02
5	车库第二层餐厅	3.00	混合	1层	自建	餐厅	2010年	118.47
6	风雨棚	2.66	彩钢	1层	自建	风雨棚	2010年	192.55
7	合计							510.88

(三) 价值时点: 2017年12月13日。

(四) 价值类型: 市场价值。

(五) 估价方法: 成本法。

(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2017年12月13日的房地产市场总价值为人民币2627.86万元, 大写人民币贰仟柒佰贰拾陆万捌仟陆佰元整, (有房屋所有权证房地产市场总价值为人民币491.12万元, 大写人民币肆佰玖拾壹万壹仟贰佰元整, 委估宗地的市场价值为人民币2092.30万元, 大写人民币贰仟零玖拾贰万叁仟元整; 无房屋所有权证的房地产市场总价值为人民币44.44万元, 大写人民币肆拾肆万肆仟肆佰元整) 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	权证号	建筑结构	房屋总 楼层	证载面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	评估值 (万元)
1	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村车库	20110845	混合	1层	115.92	1552.00	17.99
2	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村食堂	20110845	混合	2层	219.24	1673.00	36.68
3	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村办公楼	20120360	混合	3层	1377.69	1673.00	230.49
4	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村办公楼	20110752	框架	3层	1129.80	1823.00	205.96
5	房产价值合计				2842.65		491.12
6	土地使用权价值	凤国用(2009)第0490号			213500.00	98.00	2092.30
7	房地产价值合计						2583.42

估价结果汇总表(委估宗地上无房屋所有权证的房屋) 币种：人民币

序号	建筑物及构筑物名称	净高度(米)	建筑结构	房屋总 层数	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	评估值 (万元)
1	食堂第三层彩钢板房	2.46	彩钢	1层	104.30	1068.00	11.14
2	彩钢板房1	2.66	彩钢	1层	47.20	1068.00	5.04
3	彩钢板房2	2.46	彩钢	1层	29.34	1068.00	3.13
4	彩钢板房3	2.75	彩钢	1层	19.02	1068.00	2.03
5	车库第二层餐厅	3.00	混合	1层	118.47	1607.00	19.04
6	风雨棚	2.66	彩钢	1层	192.55	211.00	4.06
7	合计						44.44

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03月30日



平，故选用市场比较法进行评估。

市场比较法是指在求取待估宗地土地价格时，根据替代原则，将待估宗地与最近发生的土地交易实例加以比较，并依据后者已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易期日、区域因素以及个别因素与待估宗地之间的差异，修正得出待估宗地土地价格的一种方法。

基本公式： $PD=PB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：PD—待估宗地价格；

PB—比较实例宗地价格；

A=待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B=待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C=待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D=待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E=待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

3、土地评估未选用收益还原法原因：收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。本次评估宗地为拟挂牌工业用地的土地价格，其规划条件下建成后的收益不宜确定，因此未选用收益还原法。

土地评估未选用基准地价系数修正法的原因：估价对象不在滁州市基准地价覆盖范围内，因此未选用基准地价系数修正法。

土地评估未选用剩余法原因：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。由于待估宗地所在区域的特殊性，较多为工业性质的用地，大多企业摘牌后都自用，建成后出售的案例较少，无法合理确定房地产总价，不具备待开发房地产土地的条件，开发完成后的价值不宜准确界定，故本次评估未选用剩余法。

（十）估价结果

最终确定估价对象在价值时点 2017 年 12 月 13 日的房地产市场总价值为人民币 2627.86 万元，大写人民币贰仟柒佰贰拾陆万捌仟陆佰元整，（有房屋所有权证房地产市场总价值为人民币 491.12 万元，大写人民币肆佰玖拾壹万壹仟贰佰元整，委估宗地的市场价值为人民币 2092.30 万元，大写人民币贰仟零玖拾贰万叁仟元整；无房屋所有权

证的房产市场总价值为人民币 44.44 万元，大写人民币肆拾肆万肆仟肆佰元整）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	权证号	建筑结构	房屋总 楼层	证载面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	评估值 (万元)
1	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村车库	20110845	混合	1层	115.92	1552.00	17.99
2	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村食堂	20110845	混合	2层	219.24	1673.00	36.68
3	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村办公楼	20120360	混合	3层	1377.69	1673.00	230.49
4	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村办公楼	20110752	框架	3层	1129.80	1823.00	205.96
5	房产合计				2842.65		491.12
6	土地使用权价值	凤国用(2009)第0490号			213500.00	98.00	2092.30
7	房地产合计						2583.42

估价结果汇总表（委估宗地上无房屋所有权证的房屋）

币种：人民币

序号	建筑物及构筑物名称	净高度(米)	建筑结构	房屋总 层数	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	评估值 (万元)
1	食堂第三层彩钢板房	2.46	彩钢	1层	104.30	1068.00	11.14
2	彩钢板房 1	2.66	彩钢	1层	47.20	1068.00	5.04
3	彩钢板房 2	2.46	彩钢	1层	29.34	1068.00	3.13
4	彩钢板房 3	2.75	彩钢	1层	19.02	1068.00	2.03
5	车库第二层餐厅	3.00	混合	1层	118.47	1607.00	19.04
6	风雨棚	2.66	彩钢	1层	192.55	211.00	4.06
7	合计						44.44

（十一）房地产变现能力分析

1、估价对象的通用性、独立使用性和可分割转让行分析

（1）通用性分析 估价对象的合法用途为车库、食堂、办公楼，建筑结构分别为混合结构、框架结构，面积较大，楼龄为 7 年，建筑物整体维护良好，因委估房产是工业配套用房，面积较大，通用性差；

证的房产市场总价值为人民币 44.44 万元，大写人民币肆拾肆万肆仟肆佰元整）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	权证号	建筑结构	房屋总 楼层	证载面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	评估值 (万元)
1	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村车库	20110845	混合	1层	115.92	1552.00	17.99
2	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村食堂	20110845	混合	2层	219.24	1673.00	36.68
3	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村办公楼	20120360	混合	3层	1377.69	1673.00	230.49
4	凤阳县鸿运港务有限公司位于凤阳县板桥镇晏公新村办公楼	20110752	框架	3层	1129.80	1823.00	205.96
5	房产合计				2842.65		491.12
6	土地使用权价值	凤国用(2009)第0490号			213500.00	98.00	2092.30
7	房地产合计						2583.42

估价结果汇总表（委估宗地上无房屋所有权证的房屋）

币种：人民币

序号	建筑物及构筑物名称	净高度(米)	建筑结构	房屋总 层数	面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	评估值 (万元)
1	食堂第三层彩钢板房	2.46	彩钢	1层	104.30	1068.00	11.14
2	彩钢板房 1	2.66	彩钢	1层	47.20	1068.00	5.04
3	彩钢板房 2	2.46	彩钢	1层	29.34	1068.00	3.13
4	彩钢板房 3	2.75	彩钢	1层	19.02	1068.00	2.03
5	车库第二层餐厅	3.00	混合	1层	118.47	1607.00	19.04
6	风雨棚	2.66	彩钢	1层	192.55	211.00	4.06
7	合计						44.44

（十一）房地产变现能力分析

1、估价对象的通用性、独立使用性和可分割转让行分析

（1）通用性分析 估价对象的合法用途为车库、食堂、办公楼，建筑结构分别为混合结构、框架结构，面积较大，楼龄为 7 年，建筑物整体维护良好，因委估房产是工业配套用房，面积较大，通用性差；

司法强制处置包括诉讼费、强制执行费、评估费、拍卖佣金、抵押物的看管费、交易过户应由卖方支付的费用。其它处置方式不包括诉讼费、强制执行费、拍卖佣金的上述全部费用。抵押物处置的税金：抵押物处置时应由卖方支付的税金包括营业税及附加、土地增值税，若抵押物为私产还应交纳个人所得税。

目前，抵押房地产的处分方式一般采用拍卖方式。拍卖房地产的税费具体为：

①拍卖佣金：依据法释[2004]16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的若干规定》，拍卖佣金为计算标准为成交额 \times (1%~5%)；

②诉讼费：依据法(司)发[1998]14号最高人民法院关于印发《人民法院诉讼收费办法》的通知等文件并结合实际情况综合确定，诉讼费计算标准为诉讼标的额 \times (4%~5%)；

③增值税及附加：按国土、房产部门最新规定，增值税及附加、地方教育费、附加为成交额 \times 5.33%(按简易征收的办法)；

④印花税：按国土、房产部门最新规定，印花税为成交额 \times 0.03%；

⑤交易手续费：依据《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》(计价格[2004]121号)，交易手续费为建筑面积 \times 3；

⑥个人所得税：依据《关于个人转让房产征收个人所得税问题的补充通知》，个人所得税为成交额 \times (1%~1.5%)；

⑦评估费：依据《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》—计价格(1995)971号，评估费为评估标的额 \times (1%~5%)。

(十二) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520050002

中国注册房地产估价师
姓名 沈波
注册号 6520100002

沈波
2018.3.30

中国注册房地产估价师：李刚 注册号：6520040077

中国注册房地产估价师
姓名 李刚
注册号 6520040077

2018.3.30

(十三) 实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、李刚于2018年1月16日对委估对象房地产进行现场实地查勘、拍照和收集资料等工作。

(十四) 估价作业期

2017年12月13日至2018年03月30日。

凤阳县房产管理局

房产初始登记档案

与档案内容一致
手和
2018.3.29.15

单位(个人)名称		凤阳县鸿运港务有限公司	
房地产坐落		凤阳县板桥镇晏公新村	
产权证号	20110845	建筑面积	335.16m ²
2011年 3 月		保管期限	永久
本卷共	7 件 29 页	归档号	845

凤阳县房产管理局
36112

全宗号	目录号	案卷号

凤阳县房地产证申请登记表

登记号		房地权证号	20110845				
房地产权利人 (申请人)							
身份证号	67093080-5	国籍	凤阳				
房屋座落	凤阳县板桥镇晏公庄村						
丘(地)号		房屋产别	股份制				
共有权人	/						
共有权证号							
代理人		身份证号					
房屋状况	编号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		混合	1	1	715.92	车库
	2		混合	2	1-2	219.24	食堂
	/						
	/						
	/						
合计							

凤阳县房产管理局


房产初始登记档案



单位(个人)名称	凤阳县鸿运港务有限公司		
房地产坐落	凤阳县柳桥镇宴公新村		
产权证号	20120360	建筑面积	1377.69
2012年 3 月	保管期限	永久	
本卷共 8 件 27 页	归档号	0360	

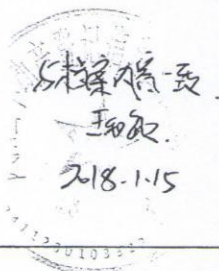
全宗号	目录号	案卷号

凤阳县房地产产权证申请登记表

登记号			房地权证号	20120360			
房地产权利人 (申请人)							
身份证号	67093080-5		国籍	1800			
房屋座落	凤阳县板桥镇香公新村						
丘(地)号			房屋产别	股份制			
共有权人	/						
共有权证号	/						
代理人			身份证号				
房屋状况	编号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	设计用途
	1		混公	3	1-3	1377.09	住/商
	/						
	/						
	/						
合计							

凤阳县房产管理局

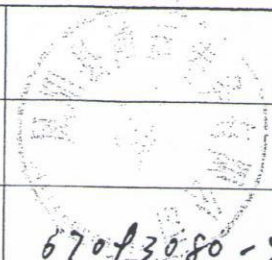
房产初始登记档案



单位(个人)名称		凤阳县鸿运港务有限公司	
房地产坐落		凤阳板桥镇李公村	
产权证号	2-11052	建筑面积	1129.80m ²
2011年3月		保管期限	永久
本卷共	8件43页	归档号	752#

全宗号	目录号	案卷号

凤阳县房地产权证申请登记表

登记号			房地产权证号	20110732			
房地产权利人 (申请人)							
身份证号	67093080-5		国籍	78族			
房屋座落	凤阳板桥镇孝公新村						
丘(地)号			房屋产别	收房制			
共有权人	 _____ _____ _____ 						
共有权证号							
代理人							身份证号
房屋状况	编号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		框架	3	1-3	1129.80	办公
	 _____ _____ _____ 						
合计							

滁州市房地产登记册

房地产权利限制状况信息

No:20180000463

房地产坐落	凤阳县板桥镇宴公新村		
幢号	1	部位	
限制类型	司法限制	限制文件编号	2015新民二初字第40-1号
查封方式	正式查封	登记证明号	凤2015002884
限制人	新疆维吾尔自治区高级人民法院		
限制原因	依据2015新民二初字第40-1号查封		
限制起始日期	2015-6-19	预计失效日期	2020-4-10
受理日期	2015-6-19	核准日期	2015-6-19
备注			
注记:	2017-04-11续封, 原限制失效日期[2018-06-19] 2017-04-11转2017新01执52号乌鲁木齐市中级人民法院执行		

经办人: 李晓龙

打印日期: 2018年1月15日 15点30分10秒

特别告知:

房地产权利的利害关系人如对房地产登记册记载的登记事项有异议, 可自查阅登记册之日起三个月内向人民法院提起诉讼。

滁州市房地产登记册

房地产权利限制状况信息

No:2018O0000464

房地产坐落	凤阳县板桥镇宴公新村		
幢号	2	部位	
限制类型	司法限制	限制文件编号	2015新民二初字第40-1号
查封方式	正式查封	登记证明号	凤2015002884
限制人	新疆维吾尔自治区高级人民法院		
限制原因	依据2015新民二初字第40-1号查封		
限制起始日期	2015-6-19	预计失效日期	2020-4-10
受理日期	2015-6-19	核准日期	2015-6-19
备注			
注记:	2017-04-11续封, 原限制失效日期[2018-06-19] 2017-04-11转2017新01执52号乌鲁木齐市中级人民法院执行		

经办人: 李晓龙

打印日期: 2018年1月15日 15点31分16秒

特别告知:

房地产权利的利害关系人如对房地产登记册记载的登记事项有异议,可自查阅登记册之日起三个月内向人民法院提起诉讼。



滁州市房地产登记册

房地产权利限制状况信息

No:201800000462

房地产坐落	凤阳县板桥镇宴公新村		
幢号	3	部位	
限制类型	司法限制	限制文件编号	2015新民二初字第40-1号
查封方式	正式查封	登记证明号	凤2015002884
限制人	新疆维吾尔自治区高级人民法院		
限制原因	依据2015新民二初字第40-1号查封		
限制起始日期	2015-6-19	预计失效日期	2020-4-10
受理日期	2015-6-19	核准日期	2015-6-19
备注			
注记:	2017-04-11续封, 原限制失效日期[2018-06-19] 2017-04-11转2017新01执52号乌鲁木齐市中级人民法院执行		

经办人: 李晓龙

打印日期: 2018年1月15日 15点29分41秒

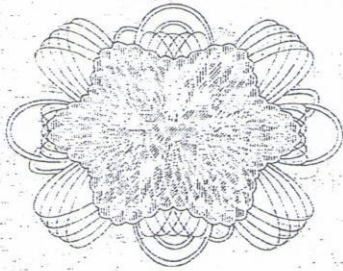
特别告知:

房地产权利的利害关系人如对房地产登记册记载的登记事项有异议,可自查阅登记册之日起三个月内向人民法院提起诉讼。

凤 国用 2009 第 04 90 号

土地使用权人	凤阳县鸿运港务有限公司		
座 落	凤阳县板桥镇晏公新村		
地 号	/ /	图 号	/ /
地类 (用途)	交通、运输	取得价格	/ /
使用权类型	出 让	终止日期	2059-1-21
使用权面积	213500.00 M ²	其中	独用面积 213500.00 M ²
			分摊面积 / / M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



凤他项 2012) 第 005 号

土地他项权利人	长城国兴金融租赁有限公司		
义务人	凤阳县鸿运劳务有限公司		
座落	凤阳县板桥镇晏公新村		
地号	2009-0490	图号	7
权属性质	国有	使用权面积	213500.00M
地类(用途)	交通、运输	使用权类型	出让

为保护土地他项权利人的合法权益，
对土地权利人申请登记的本证所列土地
他项权利，经审查核实，准予登记，颁发
此证。



防伪条形码:



09912018040008316266

防伪编号: 09912018040008316266
报告文号: 新国评报字[2018]第020号
委托单位: 乌鲁木齐市中级人民法院
评估机构名称: 新疆国立资产评估有限责任公司
报告日期: 2018-04-09
报备时间: 2018-04-10 14:32
被评估单位所在地: 安徽省滁州市凤阳县板桥镇
签名注册评估师: 胡焱
王玉艳

凤阳县鸿运港务有限公司 单项资产或资产组合评估报告

评估机构名称: 新疆国立资产评估有限责任公司
评估机构电话: 0091-8827318
传 真: 0991-8823105
通讯地址: 乌鲁木齐市天山区人民路446南门国际城商业区2栋18层
3单元1801
电子邮件: xjglzcp@sohu.com
评估机构网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与新疆资产评估协会联系。
防伪查询电话: 0991-2813910
防伪查询网址: <http://www.xjicpa.org.cn>

关于长城国兴金融租赁有限公司与盱眙县宝隆纺织制衣有限公司、凤阳县鸿运港务有限公司、金华市九峰文化发展有限公司、张三宝租赁合同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,对长城国兴金融租赁有限公司与盱眙县宝隆纺织制衣有限公司、凤阳县鸿运港务有限公司、金华市九峰文化发展有限公司、张三宝租赁合同纠纷一案中涉及的风阳县鸿运港务有限公司名下的机器设备、港口岸线使用权及附属设施等资产进行了评估,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:凤阳县鸿运港务有限公司

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凤阳县鸿运港务有限公司投资的实物类资产。

资产评估范围为委托方确定的凤阳县鸿运港务有限公司名下的机器设备及港口岸线使用权及附属设施等资产。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年1月16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、评估程序实施过程和情况

本次评估工作自2018年1月16日至2018年4月9日出具评估报告日结束。具体步骤如下:

- 1、本公司评估人员明确本次评估业务基本事项;
- 2、本公司接受乌鲁木齐市中级人民法院委托进行评估;
- 3、针对本次评估资产情况,编制评估计划;
- 4、本公司评估人员以委托书为依据,对委估资产进行了现场勘察、市场调查及相关询证;
- 5、收集资产相关权属证明,调查评估所需各种资料;
- 6、针对委估资产现实情况,结合评估目的,确定评估方法,进行评定估算;
- 7、在评定估算后,进行本公司内部三级复核,核对确认无误后编制并提交评估报告书;
- 8、整理工作底稿,并归档。

九、评估假设

本次评估是依据以下假设对评估资产做出公允的价值反映,如以下假设不成立,或是发生重大变化,评估结论将不具有参考价值。

- 1、假设委托方及当事方提供的权属性文件、法律性文件和相关资料是真实的、合法的;
- 2、假设委托评估的资产可以按照现有用途持续使用;
- 3、假设评估报告有效期内,评估市场与评估基准日市场没有发生大的变化;
- 4、假设评估基准日内,资产的现状没有发生重大变化。

十、评估结论

根据上述评估方法和计价标准,对委托评估的资产进行评估。反映其在评估基准日(2018年1月16日)的资产价值。

委托评估资产的市场价值为 106737526 元(人民币壹亿零陆佰柒拾叁万柒仟

伍佰贰拾陆元整)。

详细情况见资产评估结果明细表。

十一、特别事项说明

资产评估师提示：评估报告使用者应特别关注以下特别事项说明，以下特别事项可能对评估结论产生重大影响

1、对于纳入本次评估范围资产以乌鲁木齐市中级人民法院鉴定委托书中确定的资产范围为准，如委托方及相关人员提供的资料中存在重大虚假或隐瞒事实真相的行为，本评估报告无效，由此引起的相关后果由委托方及相关当事人负责，本公司不承担相关的法律责任。

2、我们根据委托方确定的评估范围，与评估申请执行人共同对委托评估资产进行了现场勘查与核实，因为现场固定式起重机 GQ10T 只有六台，我们以实际数量进行了评估。

3、本次评估过程中，被执行人提供了 0-1、3-13 号泊位的租赁合同、买卖协议，合同、协议终止日期为 2059 年 1 月 20 日。

4、本报告所采用的价值类型为市场价值，仅供委托方在案件执行过程中用于参考，不应当作为评估对象可实现的价值保证。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估报告使用者：委托方、相关当事人。

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：自报告基准之日起一年内有效。

十三、评估报告日

本评估报告的提出日期为二〇一八年四月九日。

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

二〇一八年四月九日



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鉴定委托书(复印件);
- 3、凤阳鸿运港务有限公司营业执照及港口经营许可证(复印件);
- 4、资产评估机构营业执照及资格证书、评估师证书及承诺函(复印件)。

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2018年01月16日

表4-6-2

金额单位：人民币元

被评估单位：凤阳县鸿运港务有限公司

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	数量	账面价值		评估价值		备注	
								原值	净值	成新率%	净值		
1	港口道路	砼	2010			条	5.00			6,649,732.00	65.00	4,322,325.80	
2	0号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	衡传道、张朝林、衡友良等
3	1号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	人名不详
4	2号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	
5	3号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	凤阳县鑫森矿业有限公司
6	4号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	裴晓静
7	5号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	安徽犇牛矿业有限公司
8	6号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	安徽确成硅化学有限公司
9	7号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	安徽确成硅化学有限公司
10	8号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	台玻安徽玻璃有限公司
11	9号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	台玻安徽玻璃有限公司
12	10号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	台玻安徽玻璃有限公司
13	11号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	台玻安徽玻璃有限公司
14	12号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	台玻安徽玻璃有限公司
15	13号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	台玻安徽玻璃有限公司
16	14号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	凤阳县粮食收储有限公司
17	15号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	凤阳县粮食收储有限公司
18	16号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	
19	17号泊位	砼	2010			泊位	1.00			5,483,900.00	100.00	5,483,900.00	
	合 计			-	-					105,359,932.00		103,032,525.80	

被评估单位填表人：

填表日期：2018年1月22日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2018年1月16日

表4-6-4

金额单位：人民币元

被评估单位：凤阳县鸿运港务有限公司

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			备注	
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	吊机	HGQ5		台	1.00	2010	2010			180,000.00	65.00	117,000.00		
2	固定式起重机	GT10		台	6.00	2010	2010			1,920,000.00	65.00	1,248,000.00	有两台未见	
3	门式起重机	27m		台	1.00	2010	2010			3,600,000.00	65.00	2,340,000.00		
合计										5,700,000.00		3,705,000.00		
减：机器设备减值准备														
合计										5,700,000.00		3,705,000.00		

评估人员：



被评估单位填表人：
填表日期：2018年1月22日