

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

新疆中建汇豪新材料科技有限公司位于吉木萨尔县北三台工业园区一宗工业用地因确定财产处置参考价格涉及的土地使用权价格评估(吉木萨尔县)

二、委托估价方: 乌鲁木齐市新市区人民法院

### 三、估价目的

根据乌鲁木齐市新市区人民法院出具的《委托书》[(2019)新 0104 执 373 号],“委托评估哈斯木·吐尔逊申请执行梁艳春、张继停合同纠纷一案中查封的被执行人新疆中建汇豪新材料科技有限公司名下位于吉木萨尔县北三台工业园区的土地”,故本次评估估价目的为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供客观、公正的价格参考依据。

### 四、估价期日:

二零一九年九月二十九日

### 五、估价日期:

二零一九年九月二十九日至二零一九年十一月四日

### 六、地价定义

估价对象位于吉木萨尔县北三台工业园区,根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:6523272017031),结合本次估价目的,确定估价对象在估价期日时的地价定义如下:

1、土地用途设定:根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:6523272017031)记载,估价对象土地用途为工业用地,故本次评估土地用途设定为工业用地。

2、国有土地使用权出让年期设定:根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:6523272017031),土地出让年期 50 年(2017 年 12 月 30 日至 2067 年 12 月 29 日),截至估价期日,土地使用权剩余出让年限为 48.25 年,故本次评估估价对象土地使用年限设定为 48.25 年。

3、容积率设定:根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:6523272017031)第三章第十三条,建筑容积率不高于 1.0 不低于 0.6,依据最有效利用原则,本次评估估价对象容积率设定为 1.0。

4、土地开发程度设定:估价对象实际开发程度为宗地外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯)及宗地内“三通一平”(即通路、通电、通讯、场地平整),此次评估宗地外开发程度按宗地外实际开发程度设定为“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯),宗地内开发程度仅设定为“场地平整”。

5、国有土地使用权价格类型设定

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》,土地使用权类型

为出让，故此次评估国有土地使用权类型设定为出让。

综上所述，本次评估地价定义为：

估价对象在公开市场条件下，于估价期日 2019 年 9 月 29 日，现状利用条件下，土地用途设定为工业用地，土地使用权剩余使用年限设定为 48.25 年，容积率设定为 1.0，未设定他项权利，目前实际开发程度为宗地外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地内场地平整条件下，设定开发程度与实际开发程度相同的土地使用权价格。

**七、估价结果**

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，估价人员遵循公正、公平、公开的估价原则，按照地价评估的基本原则和估价程序，在进行现场勘查和认真分析现有资料的基础上，采用基准地价系数修正法、市场比较法，确定估价对象在本次地价定义设定条件下，于估价期日的建设用地使用权价格为：

评估土地总面积：13993 平方米

单位面积地价：100.45 元/平方米

评估地价总额：1405596.85 元

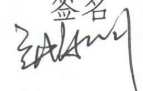
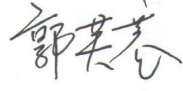
大写金额：人民币壹佰肆拾万零伍仟伍佰玖拾陆元捌角伍分

（详见估价结果一览表）

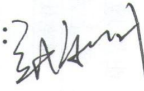
**八、土地估价师签字：**

姓名 资格证书号  
张新明 2004650079 号

郭芙蓉 201365X004 号

签名  
  


**九、土地估价机构**

估价机构法定代表人签字：

新疆精诚土地评估咨询有限公司  
二零一九年十一月四日



## 土地估价结果一览表

评估机构: 新疆精诚土地评估咨询有限公司  
 估价期日: 二零一九年九月二十九日

估价目的: 诉讼

估价报告编号: 新精诚(土)估字(2019)第 S-046 号  
 估价期日土地使用权性质: 国有出让

| 估价期日<br>土地使用<br>者 | 宗地<br>编号                 | 宗地名称                                | 土地使<br>用证编<br>号 | 宗地<br>位置     | 估价期日的用途         |    |      | 容积率         |    |     | 估价期<br>日的实<br>际土地<br>开发程<br>度 | 估价设<br>定的土<br>地开发<br>程度 | 剩余土<br>地使用<br>权年限<br>/年 | 面积/<br>m <sup>2</sup> | 单位<br>面积地<br>价/元/m <sup>2</sup> | 总地价<br>(元) | 备注 |
|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|----|------|-------------|----|-----|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------|----|
|                   |                          |                                     |                 |              | 证载<br>(或<br>批准) | 实际 | 设定   | 规划          | 实际 | 设定  |                               |                         |                         |                       |                                 |            |    |
| 新疆中建汇豪新材料科技有限公司   | 4564.8<br>0/2839<br>8.00 | 新疆中建汇豪新材料科技有限公司位于吉木萨尔县北三台工业园区一宗工业用地 | —               | 吉木萨尔县北三台工业园区 | 工业用地            | —  | 工业用地 | 0.6-<br>1.0 | —  | 1.0 | 宗地外“五通”和宗地内“三通一平”             | 宗地外“五通”和宗地内“场地平整”       | 48.25                   | 13993                 | 100.45                          | 1405596.85 | —  |

### 一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1 土地权利限制: 在估价期日, 已设定担保权, 工业用地土地使用权出让年限设定为 48.25 年条件下的土地使用权价格;
- 2 基础设施条件: 宗地外“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯)及宗地内场地平整。

| 宗地名称                                | 道路状况     | 通电状况                  | 供水状况 | 排水状况 | 通讯条件 | 场地平整状况  |
|-------------------------------------|----------|-----------------------|------|------|------|---------|
| 新疆中建汇豪新材料科技有限公司位于吉木萨尔县北三台工业园区一宗工业用地 | 估价对象临东盛路 | 管网基本畅通, 保证率一般, 服务基本到位 |      |      |      | 宗地内场地平整 |

- 3 规划限制条件: 工业用地, 容积率设定为 1.0。
- 4 影响土地价格的其它限定条件: 按报告中限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项: 评估报告自提交之日起有效期为一年, 该评估结果仅为委托方确定财产处置参考价提供客观公正的价格参考依据之目的使用, 具体详见估价报告中“需要特殊说明的事项”。

估价机构: 新疆精诚土地评估咨询有限公司  
 二零一九年十一月四日



## 第二部分 估价对象的界定

### 一、委托估价方：乌鲁木齐市新市区人民法院

地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

联系人：吾斯曼

联系电话：15099053664

### 二、估价对象

估价对象位于吉木萨尔县北三台工业园区，土地用途为工业用地，本次评估用地面积为 13993 平方米，乌鲁木齐市新市区人民法院需确定财产处置参考价格。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

截至估价日期，估价对象尚未办理《国有土地使用证》，根据当地自然资源部门提供的《国有建设用地使用权出让合同》，土地登记状况如下：

土地受让人：新疆中建汇豪新材料科技有限公司；

合同编号：6523272017031；

电子监管号：6523272017B01192；

宗地编号：2017-C-08；

宗地面积：13993 平方米；

宗地坐落：北三台工业园区；

土地用途：工业用地；

出让年期：50 年（2017 年 12 月 30 日至 2067 年 12 月 29 日）；

现状土地条件：五通一平；

根据估价人员现场勘查，宗地四至为：东临东盛路，南临新疆东方宇龙新型建材有限责任公司用地，西临空地，北临新疆梧桐鑫龙新材料科技有限公司用地。位于吉木萨尔县北三台工业园基准地价覆盖范围内。

#### 2、土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家所有，为国有建设用地。根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：6523272017031），登记土地受让人为新疆中建汇豪新材料科技有限公司，以出让方式取得估价对象土地使用权，土地用途为工业用地，土地使用权终止日期为 2067 年 12 月 29 日，截止估价日期，土地使用权剩余出让年限为 48.25 年，规划容积 0.6-1.0，土地出让价款 1469265 元，每平方米 105 元。本次评估估价目的为委托方确定财产处置参考价提供价格参考依据，土地用途设定为工业用地，土地使用权年限设定为 48.25 年，容积率设定为 1.0。截止估价日期，估价对象四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定担保权，由乌鲁木齐市新市区人民法院于 2019 年 5 月 9 日予以查封、冻结，时效三年（2019 年 5 月 9 日至 2022 年 5 月 8 日）。

#### 3、土地利用状况

截止估价期日, 根据评估人员的现场勘查, 估价对象地上现有新建生产厂房, 尚未完工。根据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 6523272017031) 第三章土地开发建设与利用第十二条, 该项目固定资产投资最低 3000 万元, 投资强度不低于每平方米 2143.92 元; 第十三条, 主体建筑物性质为工业, 建筑容积率不高于 1.0 不低于 0.6, 建筑限高不高于 28 米, 建筑密度不低于 30%, 绿地率不高于 20%。目前实际开发程度为宗地外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯)及宗地内“三通一平”(即通路、通电、通讯、场地平整)。

#### 四、影响地价的因素说明

##### 1、一般因素

##### (1)、城市资源状况

估价对象位于吉木萨尔县, 吉木萨尔县隶属于昌吉回族自治州。昌吉回族自治州位于天山北麓、准噶尔盆地东南缘。位于北纬  $43^{\circ} 20' \sim 45^{\circ} 00'$ , 东经  $85^{\circ} 17' \sim 91^{\circ} 32'$ 。东临哈密地区, 西接石河子市, 南与吐鲁番地区、巴音郭楞蒙古自治州毗邻, 北与塔城、阿勒泰地区接壤, 东北与蒙古国交界。从东、西、北三面环抱乌鲁木齐市。东西长 541 千米, 南北宽 285 千米, 总面积 7.39 万平方千米。

截至 2018 年 10 月, 昌吉回族自治州辖 2 个县级市、4 个县、1 个自治县: 昌吉市、阜康市、玛纳斯县、呼图壁县、吉木萨尔县、奇台县、木垒哈萨克自治县。州人民政府驻地昌吉市延安北路 54 号。截至 2018 年底, 昌吉回族自治州全州地域人口 160.35 万人, 比上年减少 0.8 万人, 同比下降 0.5%。公安局统计报表总户数 49.4 万户, 总人口 139.37 万人(不含第八师驻玛纳斯县四团场和五家渠市所属人口), 比上年减少 1.24 万人, 下降 0.9%。昌吉回族自治州自古就是多民族聚居地区。州境内主要有回、汉、哈萨克、维吾尔、蒙古、塔塔尔、乌孜别克、满、东乡等 37 个民族。

昌吉回族自治州州府昌吉市距乌鲁木齐市市中心 35 公里, 距乌鲁木齐国际机场 18 公里。北疆铁路、312 国道、216 国道、115 省道、吐乌大高等级公路贯穿全境。

2017 年, 昌吉回族自治州客运量 2767 万人, 同比下降 9.0%, 客运周转量 218142 万人公里, 同比下降 26.2%; 货运量 13410 万吨, 同比增长 14.8%, 货物周转量 2817876 万吨公里, 同比增长 18.5%。

##### 地形地貌

昌吉回族自治州地势南高北低, 由东南向西北倾斜, 南部是天山山地, 中部为广袤的冲积平原, 北部为浩瀚的沙漠盆地, 此区域为横亘南部的天山的北坡, 习惯称之为“天山北坡”。东部为北塔山(东西向的天山与南北向的阿尔泰山的山结), 地势南高北低, 由东南向西北倾斜。可分为 4 个地貌单元: 天山山地、倾斜平原、沙漠盆地、北塔山山地。新疆的天山山脉东西向横贯新疆中部, 分新疆为南疆、北疆。其自身又由南北排列的南天山、中天山、北天山三大山系组成。中部平原为介于南部天山山地和北部沙漠盆地

市场比较法是指在求取估价对象土地价格时,根据替代原则,将估价对象与发生的土地交易实例加以比较,并根据后者已知的价格,参照该交易实例的宗地情况、交易日期、区域因素以及个别因素与估价对象之间的差异,修正估价对象土地价格的一种方法。

基本公式  $P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中: P—待估宗地价格

$P_b$ —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以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除以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除以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除以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除以比较实例年期修正指数

#### 未选取评估方法的理由:

(1)、未选择成本逼近法的理由:成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估,特别适用于土地市场狭小,土地成交实例不多,无法利用市场比较法进行估价时采用,估价对象所在区域有较多的近年同一供需圈、用途一致的交易实例,故不采用成本逼近法。

(2)、未选择收益还原法的理由:收益还原法适用于有收益或潜在收益的土地和建筑物或房地产的估价,本次评估的估价对象现地上为在建工程,且所在区域没有工业用房的出租或出售,因此无法采用收益还原法。

(3)、未选择剩余法的理由:剩余法是指在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关费用后,以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法;适用于待开发或待改造后再开发不动产中的土地估价,本次评估估价对象为工业用地,且地上现为在建工程,无法核算开发完成后的不动产价值,且估价对象所在区域有较多的近年同一供需圈、用途一致的交易实例,故不适宜选用剩余法。

故此次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法进行测算,并最终把两种方法测算结果作为确定最终地价水平的依据。

### 3、估价结果

估价人员遵循公正、公平、公开的估价原则,根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况,采用基准地价系数修正法和市场比较法进行了综合测算。选用的两种方法只是从不同侧面反映了估价对象的地价水平,起到相互印证的作用。根据本次评估的目的及估价对象所在区域的地价水平,评估人员决定采用二种方法测算结果的算术平均数为其单价。

评估土地总面积: 13993 平方米

单位面积地价: 100.45 元/平方米

评估地价总额: 1405596.85 元

大写金额: 人民币壹佰肆拾万零伍仟伍佰玖拾陆元捌角伍分

(详见估价结果一览表)

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### 1、估价的前提和假设条件

(1) 本次估价以委托方提供的有关资料为重要依据,包括委托方提供的《土地评估委托书》、《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 6523272017031)、《宗地图》以及其他相关用地资料,并以这些资料的合法性为前提。

(2) 土地使用者合法取得土地使用权,并支付相应税费。

(3) 估价对象必须按照批准用途进行建设,并且能够得到最有效利用,产生相应的收益。

(4) 估价对象与其它生产要素相结合,土地的持续利用能满足设定使用期限内经营管理的正常进行,保证企业的持续发展。

(5) 在估价期日的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(6) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

#### (7) 假设条件:

① 土地用途设定:根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 6523272017031)记载,估价对象土地用途为工业用地,故本次评估土地用途设定为工业用地。

② 国有土地使用权出让年期设定:根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 6523272017031),土地出让年期 50 年(2017 年 12 月 30 日至 2067 年 12 月 29 日),截至估价期日,土地使用权剩余出让年限为 48.25 年,故本次评估估价对象土地使用年限设定为 48.25 年。

③ 容积率设定:根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 6523272017031)第三章第十三条,建筑容积率不高于 1.0 不低于 0.6,依据最有效利用原则,本次评估估价对象容积率设定为 1.0。

④ 土地开发程度设定:估价对象实际开发程度为宗地外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯)及宗地内“三通一平”(即通路、通电、通讯、场地平整),此次评估宗地外开发程度按宗地外实际开发程度设定为“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯),宗地内开发程度仅设定为“场地平整”。

⑤ 估价期日的设定:根据乌鲁木齐市新市区人民法院出具的《委托书》((2019)新 0104 执 373 号),确定估价期日为 2019 年 9 月 29 日;

#### ⑥ 国有土地使用权价格类型设定

根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》,土地使用权类型为出让,故此次评估国有土地使用权类型设定为出让。

(8) 本次估价报告中的地价内涵是指:估价对象在公开市场条件下,于估价期日 2019 年 9 月 29 日,现状利用条件下,土地用途设定为工业用地,土地使用权剩余使用年限设定为 48.25 年,容积率设定为 1.0,未设定他项权利,目前实际开发程度为宗地外“五通”(即通路、通上水、通下水、通

电、通讯)及宗地内场地平整条件下、设定开发程度与实际开发程度相同的土地使用权价格。

## 2、估价结果和估价报告的使用

(1) 估价结果仅为本报告设定的估价目的服务,即为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供客观、公正的价格参考依据。

(2) 本报告的估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格,若这些设定条件发生变化,该评估价格应作相应调整,甚至重估。

(3) 本报告需经受托估价方加盖公章并由土地估价师签字后方为有效,土地估价技术报告仅用于法院机构备案和估价机构存档,不提供给诉讼案件双方当事人。

(4) 本报告自提交之日起有效期为一年。

(5) 本估价报告和估价结果的使用权归委托估价方所有,解释权归受托估价方所有。

(6) 违规使用本土地估价报告和估价结果的法律责任:

① 本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,或者违规使用估价报告及估价结果造成经济损失及法律后果,受托估价方不承担责任。

② 未经受托估价方书面同意,任何单位和个人不得以任何形式发表或复制本报告,本评估报告对任何第三方不承担责任。

## 3、需要特殊说明的事项

(1) 有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料

① 委托估价方提供的《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》((2019)新 0104 执 373 号)

② 委托估价方提供的《乌鲁木齐市新市区人民法院协助执行通知书》((2019)新 0104 执 373 号)

③ 委托估价方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:6523272017031)及《宗地图》

④ 委托估价方提供的《营业执照》

⑤ 委托估价方提供的有关土地权属、土地开发、土地利用、规划等其他资料委托估价方对其提供资料的真实性负责。

⑥ 土地区位条件、区域土地的一般开发水平、地产市场交易资料等由估价人员实地调查而得。

(2) 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项

① 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估的技术标准,并结合估价对象的具体情况,以此确定估价原则、估价方法以及技术参数的选取。

② 若估价对象的土地权利状况、利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化,该评估价格应作相应调整,甚至重估。



### (3) 估价对象的特殊性 & 估价中未考虑的因素

① 土地使用权处置需要合理的周期，设定在这个周期内，市场状况、物理状态等是静止不变的。

② 由于估价对象的个别性所形成的特殊性，估价对象的价格更受政策和需求市场的影响，本次评估把投资人作为经济人考虑，未考虑心理因素及宣传因素对地价的影响。

③ 本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

#### (4) 其他需要特殊的事项

① 根据委托方提供的《乌鲁木齐市新市区人民法院协助执行通知书》((2019)新 0104 执 373 号)，担保人新疆中建汇豪新材料科技有限公司名下位于吉木萨尔县北三台工业园区(地块编号为 2017-10-05)国有土地使用权及地上新建生产厂房手续已查封、冻结，查封期限：2019 年 5 月 9 日至 2022 年 5 月 8 日。

② 需提请委托方注意的是：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》，土地出让价款为 1469265 元(含耕地占用税 279860 元)，根据土地使用权人新疆中建汇豪新材料科技有限公司土地出让金缴纳凭证，已缴纳土地出让金 734632.5 元，剩余部分出让金截止估价期日尚未缴纳，因此若发生土地使用权变更，需缴纳土地出让金及滞纳金，具体金额由当地自然资源部门确定；

③ 估价对象的土地权属资料、土地利用状况、评估项目涉及的相关资料由委托方提供；土地区位条件、地产市场交易资料、土地利用现状照片等相关资料由新疆精诚土地评估咨询有限公司的土地估价师实地调查取得；区域经济发展状况、城市规划资料、基准地价资料、估价中所用相关参数由新疆精诚土地评估咨询有限公司的土地估价师通过政府相关部门及相关文件规定和公众媒体等多种途径获取。

④ 土地估价师结合执业经验，对上述相关评估资料的真实性、合法性、有效性、适用性进行了尽职核实和专业判断；在进行了现场勘查，结合专业判断，选取了有效、合适的地价资料作为评估测算参数选取的确定依据；在本次评估中，土地估价师遵循公正、公平、公开的估价原则，按照地价评估的基本原则和估价程序，在进行现场勘查和认真分析现有资料的基础上，运用基准地价系数修正法和市场比较法对估价对象进行了评估，测算其国有建设用地使用权价格。

## 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院

### 关于“哈斯木·吐尔逊申请执行梁艳春、张继停合同纠纷一案”

#### 涉案资产价值评估项目

#### 单项资产评估报告书摘要

新瑞智评报字【2019】第151号

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆瑞智资产评估事务所接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵院委托评估的吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物—构筑物及在建工程于评估基准日2019年10月29日的市场价值进行评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：根据《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托函》（2019）新0104执373-1号，本次评估是对“哈斯木·吐尔逊申请执行梁艳春、张继停合同纠纷一案”涉案资产（吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物—构筑物及在建工程）进行评估工作，为人民法院案件执行提供价值参考依据。

二、评估对象及范围：

评估对象为单项资产。

评估范围是“哈斯木·吐尔逊申请执行梁艳春、张继停合同纠纷一案”的涉案资产（吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物—构筑物及在建工程），具体情况如下：

#### 1、构筑物

| 序号 | 名称                        | 结构 | 建成年月 | 长度<br>(m) | 高度<br>(m) | 计量单<br>位 | 面积体积<br>m <sup>2</sup> 或m | 现状 |
|----|---------------------------|----|------|-----------|-----------|----------|---------------------------|----|
| 1  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物—东侧围墙 | 砖砌 | 2019 | 100.20    | 2         | m        | 100.2                     | 在用 |
| 2  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物—南侧围墙 | 砖砌 | 2019 | 115.40    | 2         | m        | 115.4                     | 在用 |
| 3  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物—北侧围墙 | 砖砌 | 2019 | 114.60    | 2         | m        | 114.6                     | 在用 |



|   |                            |    |      |       |   |   |      |    |
|---|----------------------------|----|------|-------|---|---|------|----|
| 4 | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——西侧围墙 | 铁质 | 2019 | 74.50 | 2 | m | 74.5 | 在用 |
|---|----------------------------|----|------|-------|---|---|------|----|

## 2、在建工程

| 序号 | 名称                        | 结构  | 长度<br>(m) | 宽度<br>(m) | 高度<br>(m) | 计量<br>单位       | 面积体积<br>m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup> | 备注                |
|----|---------------------------|-----|-----------|-----------|-----------|----------------|---|-------------------|
| 1  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——办公楼 | 框架  | 36.6      | 12.1      | 3层,12m    | m <sup>2</sup> | 1328.58                                 | 主体结构完成,安装工程未开始    |
| 2  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——值班室 | 砖混  | 11.8      | 5         | 1层,5m     | m <sup>2</sup> | 59.00                                   | 主体结构完成,安装工程未开始    |
| 3  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——厂房1 | 钢结构 | 87.09     | 19.76     | 1层,9m     | m <sup>2</sup> | 1720.90                                 | 主体结构完成,安装工程未开始    |
| 4  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——厂房2 | 钢结构 | 87.09     | 19.76     | /         | m <sup>2</sup> | 1720.90                                 | 基础工程完成,主体结构未仅完成立柱 |
| 4  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——平房  | 砖混  | 10.3      | 10        | 1层,5m     | m <sup>2</sup> | 103.00                                  | 主体结构未封顶           |

以上资产所占土地位于吉木萨尔县北三台工业园区,权利人为新疆中建汇豪新材料科技有限公司,《国有建设用地使用权出让合同》号为6523272017B01192,本次评估范围按人民法院评估委托书的约定仅为地上建筑物,不包含建筑物所占用的土地。

以上资产经评估人员、涉案当事人及承办法官共同进行现场勘查、核实,核实的结果与经济行为涉及的范围一致,并共同签字认可;本次的涉案资产被执行方未提供账面价值,在建工程的工程情况由评估人员、涉案当事人及承办法官共同核实确认。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2019年10月29日。

五、评估方法:本次评估采用成本法对涉案资产(吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物—构筑物及在建工程)的市场价值进行估算。

六、评估结论:

经评估,截止评估基准日2019年10月29日,新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院委托评估的涉案资产的评估价值为4,424,738.00元(大写人民币肆佰肆拾贰万肆仟柒佰叁拾捌元整),具体详情见评估明细表。

七、本评估报告书所揭示的评估结论的使用有效期为一年。即自评估基准日2019年10



月 29 日起至 2020 年 10 月 28 日。如果评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

#### 八、对评估结论产生影响的特别事项

1、本次纳入评估范围的构筑物和在建工程，被执行方未提供资产的账面价值和与其相关的设计图纸及施工合同，其中构筑物（围墙）经现场勘察已完工并投入使用，在建工程（办公楼、门卫室及厂房等）尚处于建设中，工程情况由评估人员、涉案当事人及承办法官共同核实确认；

2、本次纳入评估范围中的南侧围墙和北侧围墙，经评估人员现场核实，南侧围墙靠近新疆东方宇龙新型建材有限公司所属厂区，北侧围墙靠近新疆梧桐鑫龙新材料科技有限公司所属厂区，以上情况提请人民法院予以关注。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院

关于“哈斯木·吐尔逊申请执行梁艳春、张继停合同纠纷一案”

涉案资产价值评估项目

单项资产评估报告书正文

新疆瑞智评报字【2019】第 151 号

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆瑞智资产评估事务所（以下简称“新疆瑞智”或我事务所）接受贵院的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，事务所评估人员在履行了必要的评估程序后，采用成本法对委估的吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物一构筑物及在建工程于评估基准日2019年10月29日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估项目的委托人新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院，涉诉人为新疆中建汇豪新材料科技有限公司、梁艳春

(一) 委托人及涉诉人概况

1. 委托人注册登记情况

名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院

住所：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

2. 涉诉人概况：

(1) 企业名称：新疆中建汇豪新材料科技有限公司

企业信用代码：91652327MA77FBHC4A

类型：有限责任公司分公司（自然人投资或控股）

负责人：梁艳春

成立时间：2017年05月22日

营业期限：2017年05月22日

住所：新疆昌吉州吉木萨尔县北三台工业园兴园路 2 号

经营范围：防水建筑材料制造；建筑涂料、密封用填料及类似品制造；其他非金属矿物制品制造；玻璃纤维及制品、隔热和隔音材料制造；其他土木工程建筑；建筑安装业；建筑防水工程、防腐保温工程；批发零售：建材、五金产品、卫生洁具、陶瓷制品、机械设备、电子产品、汽车配件、家用电器、橡胶制品、日用百货、人造纤维、劳保用品、装饰装潢材料、办公用品、仪器仪表、钢材。

(以上信息摘自企业工商信息查询网)

(2) 姓名：梁艳春

身份证号码：412825197307172554

(二) 委托人以外的其他评估报告使用者

委托人以外的其他评估报告使用者为：1、涉案当事人；2、为人民法院提供拍卖服务的中介机构。除此之外，本报告不得被任何其他方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（2019）新 0104 执 373-1 号，本次评估是对“哈斯木·吐尔逊申请执行梁艳春、张继停合同纠纷一案”涉案资产（吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物一构筑物及在建工程）的市场价值进行评估工作，为人民法院案件执行提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为单项资产。

评估范围是“哈斯木·吐尔逊申请执行梁艳春、张继停合同纠纷一案”的涉案资产（吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物一构筑物及在建工程），具体情况如下：

### 1、构筑物

| 序号 | 名称                         | 结构 | 建成年月 | 长度<br>(m) | 高度<br>(m) | 计量单位 | 面积体积<br>m <sup>2</sup> 或 m | 现状 |
|----|----------------------------|----|------|-----------|-----------|------|----------------------------|----|
| 1  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——东侧围墙 | 砖砌 | 2019 | 100.20    | 2         | m    | 100.2                      | 在用 |
| 2  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——南侧围墙 | 砖砌 | 2019 | 115.40    | 2         | m    | 115.4                      | 在用 |
| 3  | 吉木萨尔县北三台工业园区东              | 砖砌 | 2019 | 114.60    | 2         | m    | 114.6                      | 在用 |



|   |                            |    |      |       |   |   |      |    |
|---|----------------------------|----|------|-------|---|---|------|----|
|   | 盛路地上建筑物——北侧围墙              |    |      |       |   |   |      |    |
| 4 | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——西侧围墙 | 铁质 | 2019 | 74.50 | 2 | m | 74.5 | 在用 |

## 3、在建工程

| 序号 | 名称                        | 结构  | 长度<br>(m) | 宽度<br>(m) | 高度<br>(m) | 计量<br>单位       | 面积 体积<br>m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup> | 备注                |
|----|---------------------------|-----|-----------|-----------|-----------|----------------|--|-------------------|
| 1  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——办公楼 | 框架  | 36.6      | 12.1      | 3层,12m    | m <sup>2</sup> | 1328.58                                  | 主体结构完成,安装工程未开始    |
| 2  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——值班室 | 砖混  | 11.8      | 5         | 1层, 5m    | m <sup>2</sup> | 59.00                                    | 主体结构完成,安装工程未开始    |
| 3  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——厂房1 | 钢结构 | 87.09     | 19.76     | 1层,9m     | m <sup>2</sup> | 1720.90                                  | 主体结构完成,安装工程未开始    |
| 4  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——厂房2 | 钢结构 | 87.09     | 19.76     | /         | m <sup>2</sup> | 1720.90                                  | 基础工程完成,主体结构未仅完成立柱 |
| 4  | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——平房  | 砖混  | 10.3      | 10        | 1层, 5m    | m <sup>2</sup> | 103.00                                   | 主体结构未封顶           |

以上资产所占土地位于吉木萨尔县北三台工业园区,权利人为新疆中建汇豪新材料科技有限公司,《国有建设用地使用权出让合同》号为6523272017B01192,本次评估范围按人民法院评估委托书的约定仅为地上建筑物,不包含建筑物所占用的土地。

以上资产经评估人员、涉案当事人及承办法官共同进行现场勘查、核实,核实的结果与经济行为涉及的范围一致,并共同签字认可;本次的涉案资产被执行方未提供账面价值,在建工程的工程情况由评估人员、涉案当事人及承办法官共同核实确认。

## 四、价值类型及其定义

本次评估为法院司法裁决,根据《人民法院委托评估工作规范》,人民法院委托司法执行财产处置资产评估的价值类型一般为公开、公平市场条件下的价值,因此采用市场价值作为选定的价值类型,具体定义如下:

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的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

资产详情:

|      |   |      |      |
|------|---|------|------|
| 资产名称 | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——办公楼                           |      |      |
| 坐落   | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路东侧                                   |      |      |
| 建筑面积 | 1328.58m <sup>2</sup>                               | 结构   | 框架结构 |
| 总层数  | 地上3层  | 设计高度 | 4m   |
| 现状情况 | 主体结构完成，外墙保温并粉刷，室内墙面粉刷，门窗尚未安装完成，部分附属工程未开始。           |      |      |
| 四至   | 东至：空地；西至：东盛路；南至：新疆东方宇龙新型建材有限责任公司；北至：新疆梧桐鑫龙新材料科技有限公司 |      |      |

(1) 在建工程重置价格的确定

重置价值=建筑安装工程费+前期费及其他费用+资金成本

1) 建筑安装工程费:

结合评估对象的具体情况，本次评估采用类比调整系数法确定评估对象的建筑安装工程费，计算公式:

基准单价=类比案例单方造价×(1±调整系数)

本次选取的类比案例造价为广联达指标网公布的当地同类建筑物，单方造价为1754元/平米，评估人员通过选取案例与被评估对象各项建筑指标的综合对比，得出单方造价需下调0.14，则评估的基准单价为:

$$\begin{aligned} \text{基准单价} &= 1754 \text{ 元/平米} \times (1 - 0.14) \\ &= 1508.44 \text{ 元/平米 (取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建安工程费} &= \text{建筑面积} \times \text{基准单价} \\ &= 1328.58\text{m}^2 \times 1508.44 \\ &= 2,004,083.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

因委估建筑物尚在建造中，经评估人员实地勘察，对工程按基础工程、结构工程、装饰工程三个部分分别核算其工程完成度情况，确定工程的形象进度，具体详情如下:

|                                   |      |        |     |     |      |
|-----------------------------------|------|--------|-----|-----|------|
| 部位名称                              | 基础工程 | 占比造价比重 | 13% | 完成度 | 100% |
|                                   | 结构工程 |        | 60% |     | 100% |
|                                   | 装饰工程 |        | 27% |     | 50%  |
| 工程形象进度=基础工程×完成度+结构工程×完成度+装饰工程×完成度 |      |        |     |     | 87%  |

则形象进度工程费=2,004,083.00元×87%



=1,743,552.00 元 (取整)

2) 前期费及其他费用

前期费用包括建设单位经费、工程咨询费、勘察设计费、标底编制费、工程监理费、招标代理服务等, 经测算取费率如下:

| 序号 | 费用项目       | 征收标准  | 取费基数  | 依据(文号)                               | 备注 |
|----|------------|-------|-------|--------------------------------------|----|
| 一  | 按建安工程费收取   |       |       |                                      |    |
| 1  | 建设单位经费     | 1.2%  | 建安工程费 | 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号) |    |
| 2  | 工程咨询费      | 0.3%  | 建安工程费 | 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号     |    |
| 3  | 勘察设计费      | 4.1%  | 建安工程费 | 程勘察设计收费管理规定(计价格[2002]10号)            |    |
| 4  | 标底编制费      | 0.5%  | 建安工程费 | 自治区城建局监管处                            |    |
| 5  | 工程监理费      | 1.8%  | 建安工程费 | 国家发展改革委、建设部发改价格(2007)670号            |    |
| 6  | 招标代理服务费    | 0.5%  | 建安工程费 | 发改办价格(2003)857号                      |    |
|    | 按建安工程费合计费率 | 8.41% |       |                                      |    |

前期费=建安工程造价×前期费率

=1,743,552.00 元×8.41%

=146,633.00 元 (取整)

3) 资金成本

合理建设工期为1年, 评估基准日银行1年期贷款利率4.35%, 考虑资金均匀投入,

则:

资金成本=(建筑安装工程费+前期费及其他费用)×1×4.35%×1/2

=41,112.00 元 (取整)

4) 重置价格

重置价值=建筑安装工程费+前期费及其他费用+资金成本

=1,931,300.00 元 (取整至百位)

(2) 贬值率确定

因委估建筑物尚在建造中, 且为近期开工建造, 未存在实体性、功能性和经济性的

贬值的情况，故不存在扣减因素。

(3) 在建工程的评估值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{在建工程重置价值} \times (1 - \text{贬值率}) \\ &= 1,931,300.00 \text{ 元} \times 1 \\ &= 1,931,300.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

(注：以上在建工程的评估值不包含其所占用的土地价值)

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估自接受评估项目委托起至出具评估报告的主要评估工作过程如下：

### (一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

### (三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法，结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### (四) 编制和提交评估报告阶段

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

当事人；3、为人民法院提供拍卖服务的中介机构。除此之外，本报告不得被任何其他方使用或依赖。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

### 十三、评估报告日

本评估项目资产评估报告日为：2019年11月15日。

本报告日为本机构及评估师专业意见形成日。

本报告书一式柒份。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构执行事务合伙人：



中国资产评估师：



中国资产评估师：



新疆瑞智资产评估事务所  
2019年11月15日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年10月29日

金额单位：人民币万元

被评估单位（或产权持有单位）：新疆中建汇豪新材料科技有限公司

| 项 目           | 账面价值 | 评估价值   | 增减值    | 增值率%       |
|---------------|------|--------|--------|------------|
|               | A    | B      | C=B-A  | D=C/A×100% |
| 1 流动资产        | -    | -      | -      | -          |
| 2 非流动资产       | -    | 442.47 | 442.47 | -          |
| 3 其中：可供出售金融资产 | -    | -      | -      | -          |
| 4 持有至到期投资     | -    | -      | -      | -          |
| 5 长期应收款       | -    | -      | -      | -          |
| 6 长期股权投资      | -    | -      | -      | -          |
| 7 投资性房地产      | -    | -      | -      | -          |
| 8 股权分置流通权     | -    | -      | -      | -          |
| 9 固定资产        | -    | 11.77  | 11.77  | -          |
| 10 在建工程       | -    | 430.70 | 430.70 | -          |
| 11 工程物资       | -    | -      | -      | -          |
| 12 固定资产清理     | -    | -      | -      | -          |
| 13 生产性生物资产    | -    | -      | -      | -          |
| 14 油气资产       | -    | -      | -      | -          |
| 15 无形资产       | -    | -      | -      | -          |
| 16 开发支出       | -    | -      | -      | -          |
| 17 商誉         | -    | -      | -      | -          |
| 18 长期待摊费用     | -    | -      | -      | -          |
| 19 递延所得税资产    | -    | -      | -      | -          |
| 20 其他非流动资产    | -    | -      | -      | -          |
| 21 资产总计       | -    | 442.47 | 442.47 | -          |
| 22 流动负债       | -    | -      | -      | -          |
| 23 非流动负债      | -    | -      | -      | -          |
| 24 负债合计       | -    | -      | -      | -          |
| 25 净资产（所有者权益） | -    | 442.47 | 442.47 | -          |

评估机构：新疆瑞智资产评估事务所

执行事务合伙人：王健雄



项目负责人：

签字资产评估师：



## 固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年10月29日

金额单位：人民币元

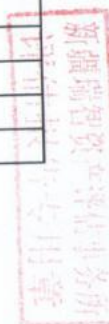
被评估单位（或产权持有单位）：新疆中建汇豪新材料科技有限公司

| 编号    | 科目名称            | 账面价值 |    | 评估价值       |              | 增值额        |              | 增值率% |    |
|-------|-----------------|------|----|------------|--------------|------------|--------------|------|----|
|       |                 | 原值   | 净值 | 原值         | 净值           | 原值         | 净值           | 原值   | 净值 |
| 5-1   | 房屋建筑物类合计        | -    | -  | 126,600.00 | 117,738.00   | 126,600.00 | 117,738.00   |      |    |
| 5-1-1 | 固定资产-房屋建筑物      | -    | -  | -          | -            | -          | -            |      |    |
| 5-1-2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | -    | -  | 126,600.00 | 117,738.00   | 126,600.00 | 117,738.00   |      |    |
| 5-1-3 | 固定资产-管道及沟槽      | -    | -  | -          | -            | -          | -            |      |    |
| 5-2   | 设备类合计           | -    | -  | -          | -            | -          | -            |      |    |
| 5-2-1 | 固定资产-机器设备       | -    | -  | -          | -            | -          | -            |      |    |
| 5-2-2 | 固定资产-车辆         | -    | -  | -          | -            | -          | -            |      |    |
| 5-2-3 | 固定资产-电子设备       | -    | -  | -          | -            | -          | -            |      |    |
| 5-3   | 土地              | -    | -  | -          | -            | -          | -            |      |    |
|       | 固定资产合计          | -    | -  | 126,600.00 | 117,738.00   | 126,600.00 | 117,738.00   |      |    |
|       | 减：固定资产减值准备      | -    | -  | -          | -            | -          | -            |      |    |
|       | 固定资产            | -    | -  | 126,600.00 | 117,738.00   | 126,600.00 | 117,738.00   |      |    |
| 5-4   | 在建工程            |      | -  |            | 4,307,000.00 | -          | 4,307,000.00 |      |    |
| 5-5   | 工程物资            |      | -  |            | -            | -          | -            |      |    |
| 5-6   | 固定资产清理          |      | -  |            | -            | -          | -            |      |    |
| 5-7   | 生产性生物资产         | -    | -  | -          | -            | -          | -            |      |    |
| 5-8   | 油气资产            | -    | -  | -          | -            | -          | -            |      |    |
| 5     | 总计              | -    | -  | 126,600.00 | 4,424,738.00 | 126,600.00 | 4,424,738.00 |      |    |

评估人员：李兵

被评估单位（或产权持有单位）填表人：

填表日期：2019年10月29日



## 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2019年10月29日

表5-1-2  
共1页第1页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：新疆中建汇豪新材料科技有限公司

| 序号  | 名称                         | 结构 | 建成年月 | 长度(m)  | 高度(m) | 计量单位 | 面积体积<br>m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup> | 账面价值 |    | 评估价值       |      |            | 增值率% | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|-----|----------------------------|----|------|--------|-------|------|--|------|----|------------|------|------------|------|-----------------------------|----|
|     |                            |    |      |        |       |      |  | 原值   | 净值 | 原值         | 成新率% | 净值         |      |                             |    |
| 1   | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——东侧围墙 | 砖砌 | 2019 | 100.20 | 2     | m    | 100.2                                  | /    | /  | 28,200.00  | 93%  | 26,226.00  |      |                             | 单独 |
| 2   | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——南侧围墙 | 砖砌 | 2019 | 115.40 | 2     | m    | 115.4                                  | /    | /  | 45,900.00  | 93%  | 42,687.00  |      |                             | 共有 |
| 3   | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——北侧围墙 | 砖砌 | 2019 | 114.60 | 2     | m    | 114.6                                  | /    | /  | 32,300.00  | 93%  | 30,039.00  |      |                             | 共有 |
| 4   | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——西侧围墙 | 铁质 | 2019 | 74.50  | 2     | m    | 74.5                                   | /    | /  | 20,200.00  | 93%  | 18,786.00  |      |                             | 单独 |
| 合 计 |                            |    |      |        |       |      |  | -    | -  | 126,600.00 |      | 117,738.00 |      |                             |    |

评估人员：李兵

被评估单位（或产权持有单位）填表人：

填表日期：2019年10月29日





## 在建工程—土建安装工程评估明细表

评估基准日：2019年10月29日

表5-4-1  
共1页第1页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：新疆中建汇豪新材料科技有限公司

| 序号  | 项目名称                      | 开工日期 | 预计完工日期 | 形象进度 | 付款比例 | 账面价值 | 评估价值         | 增值率%         | 备注 |  |
|-----|---------------------------|------|--------|------|------|------|--------------|--------------|----|--|
| 1   | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——办公楼 | /    | /      | 87%  | /    | /    | 1,931,300.00 |              |    |  |
| 2   | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——值班室 | /    | /      | 87%  | /    | /    | 113,700.00   |              |    |  |
| 3   | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——厂房1 | /    | /      | 73%  | /    | /    | 1,764,900.00 |              |    |  |
| 4   | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——厂房2 | /    | /      | 19%  | /    | /    | 437,500.00   |              |    |  |
| 5   | 吉木萨尔县北三台工业园区东盛路地上建筑物——平房  | /    | /      | 55%  | /    | /    | 59,600.00    |              |    |  |
| 合 计 |                           |      |        |      |      |      | -            | 4,307,000.00 |    |  |

被评估单位（或产权持有单位）填表人：

填表日期：2019年10月29日

评估人员：李兵

