

- 3、查阅委估资产的产权证明文件，相关合同、发票等资料；
- 4、开展市场调研、价格咨询工作；
- 5、针对具体对象进行评定估算。

### （三）评估汇总阶段

根据初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

根据评估工作情况，撰写资产评估报告书，经公司内部评估报告质量审核程序后，确定资产评估报告书，并向委托方提交正式资产评估报告书。

## 十、评估假设

### （一）特殊性假设与限制条件

- 1、公开市场假设，即假设委估资产拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场。
- 2、交易假设，即假定委估资产已经处在交易过程中。
- 3、本次评估遵循持续经营的假设，即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，企业外部经营环境不发生改变，在此基础上确定评估方法、参数和依据。
- 4、假设评估对象权属无争议，委托方拥有完全产权。
- 5、委托方提供的及评估人员收集资料为完整、准确、真实有效的。
- 6、本公司和评估人员对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

### （二）一般性假设与限制条件

- 1、假设国家现行的有关法律、法律及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；
- 2、假设本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- 4、假设纳入评估范围的资产在评估基准日后不改变用途仍持续使用；

## 十一、评估结论

经评估，截止评估基准日 2022 年 3 月 4 日，新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级

人民法院申报的新疆绿丰塑业有限公司所有的房屋建筑物及附属物、机器设备、土地使用权评估价值总计为 20,321,581.00 元（取整）（大写人民币贰仟零叁拾贰万壹仟伍佰捌拾壹元整）。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估价值	维修及购置	减值率%
固定资产				
房屋建筑物		13,604,673.00		
附属物		1,131,919.00		
机器设备		13,860.00		
土地使用权		5,571,129.00		
资产总计		20,321,581.00		

评估结论根据以上工作得出，详细评估结论见评估明细表。

## 十二、特别事项说明

### （一）权属瑕疵事项

1、在评估过程中，对委托方和产权持有者存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未做评估说明，或在评估现场勘察中未予明示，并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。本次评估范围中房屋建筑物没有办理《房屋所有权证》，这部分没有办理《房屋所有权证》的房屋，存在一定的产权瑕疵，以上产权瑕疵对未来资产的过户、设定抵押等产生影响。

2、截止评估基准日，新疆绿丰塑业有限公司厂区内房屋建筑物未取得《房屋所有权证》，我评估人员通过与承办法官及当事沟通，得知尚未取得权证的房屋建筑物产权归新疆绿丰塑业有限公司所有，不存在任何权属争议及权利受限情况。

3、本次评估中，我评估人员对新疆绿丰塑业有限公司厂区内未提供产权证的房屋建筑物以及构筑物的面积进行了实际测量、核实数据，本次房屋建筑面积以委托方提供的《新疆绿丰塑业有限公司平面图》中房屋建筑面积为准，未在《平面图》中记载的房屋及简易用房建筑面积、附属物数据以实际测量为准。

### （二）重大期后事项

1、自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

2、在评估基准日后，至 2023 年 3 月 3 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

# 新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院 价格评估委托书

(2022)新 29 执恢 6 号

兆新评估咨询有限公司：

我院执行的交通银行股份有限公司阿克苏分行与新疆绿丰塑业有限公司、阿瓦提县众信房地产开发有限公司公证债权文书纠纷一案，需对被执行人新疆绿丰塑业有限公司名下的位于阿克苏纺织工业城(开发区)上海路北侧处的工业用地，土地证号：阿纺城国用(2011)第013号，土地面积67940.6平米、厂房及该土地上的附属物进行评估。依据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三条、第四条的规定，请你公司对上述事项进行评估。同时根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十九条、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》的规定，请你公司按下列时限开展司法评估工作并将书面评估报告一式六份及时报送我院。

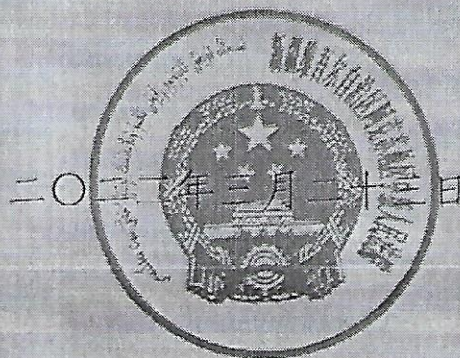
(一) 在收到司法评估委托书和相关资料之日起 3 个工作日内向本院出具收费依据及评估预收费函。

(二) 需要现场勘查标的物的，在收到评估委托书和相关资料之日起 10 个工作日内进行现场勘查。

(三) 请你公司在接受委托后的 30 个工作日内完成工作并出具评估报告，因特殊情形，需要延长工作期限的请提交书面申请，

并按法院重新确定的时间完成受委托工作。

(四) 当事人或其它利害关系人对评估报告提出异议的, 在收到异议之日起5个工作日内书面答复当事人或其它利害关系人。



联系人: 新疆阿克苏地区中级人民法院

吐尔洪江·塔依尔      达吾拉木江·麦麦提

电话: 0997-2692764      18109970311

申请人: 交通银行股份有限公司阿克苏分行

委托代理人: 石学飞      联系电话: 18699702828

被执行人: 新疆绿丰塑业有限公司

委托代理人: 孟凡伟      联系电话: 13579147146

被执行人: 阿瓦提县众信房地产开发有限公司

委托代理人: 吴玉凤      联系电话: 15999417711



