

目 录

声明.....	3
摘要.....	4
正文.....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、评估报告日.....	14
附件.....	16

声 明

北屯旅客运输有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司于评估基准日2018年5月31日拟处置的房产价值进行评估，现作如下声明：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师本人或其业务助理人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，委托方及相关当事方提供的资料能够满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

北屯旅客运输有限公司 拟处置房产评估项目 单项资产评估报告书 摘 要

新瑞智评报字【2018】第 047 号

北屯旅客运输有限公司：

新疆瑞智资产评估事务所接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对北屯旅客运输有限公司拟处置的房产在评估基准日 2018 年 5 月 31 日所表现的市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：本次评估是为了满足北屯旅客运输有限公司拟房产处置的需要，对纳入评估范围的房产进行评估，为委托方处置资产提供价值参考依据。

二、评估对象及范围：

1、评估对象为单项资产；

2、评估范围为北屯旅客运输有限公司申报的 16 套商铺，其中：位于北屯市正阳路云山花园 13 号楼共计 13 套商铺，面积总计 898.44 m²，结构为砖混，于 2012 年 8 月取得；位于北屯市正阳路云山花园共计 2 套商铺，面积总计 330.84 m²，结构为砖混，于 2009 年 8 月取得；北屯市多尔布尔津街 1534-d-11 号商铺 1 套，面积 59.71 m²，结构为砖混，于 2009 年 12 月取得。（具体详见评估明细表）

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 5 月 31 日。

五、评估方法：本次采用市场法对委托评估的房产进行估算。

六、评估结论：

纳入本次评估范围的房产于评估基准日的评估值为 6,352,700.00 元，（大写人民币陆佰叁拾伍万贰仟柒佰元整）。

本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产尚未支付

的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由委托方承担，与本评估机构无关。

七、本评估结果的使用有效期：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。即自2018年5月31日至2019年5月30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。

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理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

北屯旅客运输有限公司 拟处置房产评估项目 单项资产评估报告书 正 文

新瑞智评报字【2018】第 047 号

北屯旅客运输有限公司：

新疆瑞智资产评估事务所（以下简称“新疆瑞智”或我事务所）接受贵公司的委托，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，为北屯旅客运输有限公司拟处置房产提供价值参考依据，我事务所评估人员在履行了必要的评估程序后，对纳入评估范围的房产，在符合使用管制要求前提下的市场价值，采用市场法进行了评估。现将有关评估情况及评估结论报告如下：

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及被评估单位均为北屯旅客运输有限公司。

（一）委托人概况

1、注册登记情况

统一社会信用代码：91659005722324867M

名 称：北屯旅客运输有限公司

住 所：新疆北屯市工业园区火车站北兴路客运站

法定代表人：王玉泉

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：贰佰肆拾肆万伍仟元人民币

成立日期：2000 年 08 月 17 日

营业期限：2000 年 08 月 17 日至 2019 年 08 月 18 日

经营范围：县内班车客运；县际班车客运；地际班车客运；普通货物运输；客运站经营；二类机动车维修（客车维修、货车维修、乘用车维修）；货运站（场）经营（货运站（场）经营仅限分公司经营）。长短途客票、汽车配件销售；机械工程施工；房屋租赁；路线标志牌制

作，道路清障救援。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）委托人以外的其他评估报告使用者

本次评估报告使用者为 1、委托方及产权持有者；2、新疆生产建设兵团第十师国有资产经营（集团）有限公司，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

本次评估是为了满足北屯旅客运输有限公司拟处置房产的需要，对纳入评估范围的房产进行评估，为委托方处置资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象为单项资产；

2、评估范围为北屯旅客运输有限公司申报的房产北屯旅客运输有限公司申报的 16 套商铺，其中：位于北屯市正阳路云山花园 13 号楼共计 13 套商铺，面积总计 898.44 m²，结构为砖混，于 2012 年 8 月取得；位于北屯市正阳路云山花园共计 2 套商铺，面积总计 330.84 m²，结构为砖混，于 2009 年 8 月取得；北屯市多尔布尔津街 1534-d-11 号商铺 1 套，面积 59.71 m²，结构为砖混，于 2009 年 12 月取得。详细信息见下表：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	建筑面积	建成年月	账面原值	账面净值
1	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-1 号	砖混	78.7 m ²	2012 年 8 月	—	—
2	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-2 号	砖混	77.65 m ²	2012 年 8 月	—	—
3	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-3 号	砖混	73.37 m ²	2012 年 8 月	—	—
4	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-4 号	砖混	73.91 m ²	2012 年 8 月	—	—
5	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-5 号	砖混	73.02 m ²	2012 年 8 月	—	—
6	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-6 号	砖混	73.76 m ²	2012 年 8 月	—	—
7	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-7 号	砖混	73.16 m ²	2012 年 8 月	—	—



8	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-8 号	砖混	73.74 m ²	2012 年 8 月	-	-
9	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-9 号	砖混	73.09 m ²	2012 年 8 月	-	-
10	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-10 号	砖混	73.82 m ²	2012 年 8 月	-	-
11	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-11 号	砖混	76.08 m ²	2012 年 8 月	-	-
12	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-12 号	砖混	39.41 m ²	2012 年 8 月	-	-
13	北屯市正阳路云山花园 13 号楼 1-13 号	砖混	38.73 m ²	2012 年 8 月	-	-
14	北屯市正阳路云山花园宾馆	砖混	151.52 m ²	2009 年 9 月	-	-
15	北屯市多尔布尔津街 1534-d-11 号	砖混	59.71 m ²	2009 年 12 月	160,625.00	98,148.65
16	北屯市正阳路云山花园库房	砖混	179.32 m ²	2009 年 9 月	-	-
合计			1288.99 m ²		160,625.00	98,148.65

(具体见评估明细表)

四、价值类型及其定义

本次评估是为委托方拟处置房产提供价值参考,一般为公开、公平市场条件下的价值,因此采用持续经营前提下的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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去,并在可预见的未来,不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同约定,本次评估的评估基准日为2018年5月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2018 年 5 月 31 日作为评估基准日,是委托方根据实现经济行为的需要确定的。主要考虑如下:一是选择与经济行为实现日较接近的时点;二是能够取得较完整的会计核算资料;三是取得相关资料比较容易,便于评估操作。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 被评估单位提供的《会议纪要》；
2. 北屯旅客运输有限公司与新疆瑞智签订的《资产评估委托合同》；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）。
2. 中华人民共和国主席令第 8 号《中华人民共和国公司法》（2014 年 3 月 1 日）；
3. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2009 年 5 月 1 日）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
6. 国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日）；
7. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；

（三）准则依据

1. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号，2017 年 10 月 1 日起实施）；
2. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号，2017 年 10 月 1 日起实施）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号，2017 年 10 月 1 日起实施）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34 号，2017 年 10 月 1 日起实施）；
5. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号，2017 年 10 月 1 日起实施）；
6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日）；
7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）产权依据

1. 被评估单位提供的《购房协议》；
2. 被评估单位提供的《房屋拆迁补偿协议书》；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、北屯市 2017 年房地产市场交易价格信息；
- 2、网上市场价格询价；
- 3、评估人员现场勘察、市场调查搜集的有关资料；
- 4、其他相关资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
2. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

1. 成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

2. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

（二）评估方法的选择

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

成本法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

（三）评估方法的确定

评估人员通过对评估范围和所收集的资料情况等分析，本次纳入评估范围的房产为外购商铺，未取得单独的土地使用权证，因此不能进行房地分估，故本次评估未采用成本法进行评估；委估房产截止评估基准日尚未获得《房屋产权证》及《土地使用权证》，无法准确预测该房产的获利年限及未来预期收益，不适用收益法的采用条件，故本次评估未采用收益法进行评估；考虑到市场上有较多的可比交易案例且数据充分、公开、透明，并结合本次评估目的考虑后，采用市场法对委估资产进行评估。

市场法：在求取一宗被估房地产价值时，依据替代原理，将被估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。

基本计算公式： $P=P' \times A \times B \times C$

式中：P—被估房地产评估价值；

P'—可比交易实例价值；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—房地产状况修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（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，签订资产评估业务约定书；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、函证、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。

（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，选择适用的评估方法，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

根据各评估小组对纳入评估范围内的资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
3. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 本评估报告没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，以及国家宏

观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

6. 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

7. 公开市场假设：公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

8. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

十、评估结论

纳入本次评估范围的房产于评估基准日的评估值为 6,352,700.00 元，（大写人民币陆佰叁拾伍万贰仟柒佰元整）。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用者予以关注：

1、产权瑕疵：（1）纳入本次评估范围的房产截止评估基准日均未获取房屋产权所有证，委托方提供了《房屋产权承诺函》，评估人员对其提供的资料、房屋面积及结构进行了现场核实，最终以新疆兆新测绘有限公司北屯市分公司出具的实测字(2018)第 020 号《房产实测报告》中列示的面积、结构为准进行评估。

（2）纳入评估范围的房产，其中：位于北屯市正阳路云山花园 13 号楼的底商门面共计 13 套，该批房产为 2012 年 8 月与新疆大有房地产开发有限责任公司签订《房屋拆迁补偿协议书》取得，截止评估基准日新疆大有房地产开发有限责任公司尚未完整缴纳契税等相关税费，故尚未办理《房屋产权所有证》；位于北屯市正阳路云山花园的 2 套底商门面，该房产为 2009 年 9 月与阿勒泰嘉瑞房地产开发有限责任公司签订《拆迁补偿合同》取得，截止评估基准日由

于阿勒泰嘉瑞房地产开发有限责任公司后续房产开发手续不全，导致该房产不能办理《房屋产权所有证》；位于北屯市多尔布尔津街 1534-d-11 号底商门面，为 2009 年 12 月与青河县海鸿建筑有限责任公司签订《购房协议》取得，截止评估基准日由于青河县海鸿建筑有限责任公司协助办理房产证手续的相关人员不在本地，故尚未办理《房屋产权所有证》。评估人员根据委托方提供的《房屋现状说明》、《房屋产权承诺函》及其他资料等将其纳入本次评估范围。

2、未决事项、法律纠纷等不确定因素：无。

3、重大期后事项：无。

4、其他特别事项说明：无。

5、以上特别事项可能对评估结论产生的影响，提请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本次评估目的的评估报告使用者为 1、委托方及产权所有者；2、新疆生产建设兵团第十师国有资产经营（集团）有限公司。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对其评估对象可实现价格的保证。

5、本报告书所揭示的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2018 年 5 月 31 日至 2019 年 5 月 30 日止。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。

十三、评估报告日

本报告书一式叁份。提交委托方的时间为：2018年7月27日。

本报告日为本机构及评估师专业意见形成日。

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
2018年7月27日



资产评估报告书 附件

附件一：资产评估明细表；

附件二：委托方及被评估单位《营业执照》复印件；

附件三：被评估资产《拆迁补偿合同》及《购房协议》复印件；

附件三：被评估资产影像资料；

附件四：委托方承诺函复印件；

附件五：签字资产评估师承诺函原件；

附件六：评估机构资格证书复印件；

附件七：评估机构法人营业执照复印件；

附件八：资产评估师职业资格证书登记卡。