

本报告依据中国资产评估准则编制

**玛纳斯县财政局拟进行资产出售所涉及单项  
资产评估项目资产评估报告**

新瑞基评报字（2025）第 025 号

（共 1 册，第 1 册）

**新疆瑞基房地产土地评估有限公司**  
**XinjiangRuiJiRealEstateAssess & Consult Co.,Ltd**

## 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 声 明 .....                     | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                | 2  |
| 资产评估报告 .....                  | 5  |
| 一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....       | 5  |
| 二、评估目的 .....                  | 5  |
| 三、评估对象和评估范围 .....             | 6  |
| 四、 价值类型 .....                 | 6  |
| 五、评估基准日 .....                 | 7  |
| 六、评估依据 .....                  | 7  |
| 七、评估方法 .....                  | 9  |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....       | 10 |
| 九、评估假设 .....                  | 12 |
| 十、评估结论 .....                  | 13 |
| 十一、特别事项说明 .....               | 14 |
| 十二、资产评估报告的使用限制说明 .....        | 15 |
| 十三、资产评估报告日 .....              | 15 |
| 十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 ..... | 15 |
| 资产评估报告附件 .....                | 16 |
| 资产评估师承诺函 .....                | 20 |

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

# 玛纳斯县财政局拟进行资产出售 所涉及的单项资产评估项目 资产评估报告摘要

新瑞基评报字（2025）第 025 号

新疆瑞基房地产土地评估有限公司接受玛纳斯县财政局的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对玛纳斯县财政局拟进行资产出售所涉及的单项资产在 2025 年 12 月 12 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据合同约定，因玛纳斯县财政局拟进行资产出售需核实所申报单项资产的市场价值，需要对王旭、杨设新持有的单项资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：由玛纳斯县财政局申报的单项资产。

三、评估范围：由玛纳斯县财政局申报的固定资产—包括车辆。纳入评估范围资产的具体内容以委托人提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025 年 12 月 12 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：

经成本法评估，玛纳斯县财政局委估资产评估价值为 26.08 万元（大写人民币：贰拾陆万零捌佰元整），评估汇总情况详见下表：

## 资产评估结果汇总

金额单位：万元

| 项目名称    | 账面价值 | 评估价值  | 增减值   | 增值率(%)    |
|---------|------|-------|-------|-----------|
|         | A    | B     | C=B-A | D=C/A×100 |
| 非流动资产   |      | 26.08 |       |           |
| 其中：固定资产 |      | 26.08 |       |           |

|      |  |       |  |  |
|------|--|-------|--|--|
| 资产总计 |  | 26.08 |  |  |
|------|--|-------|--|--|

评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2025 年 12 月 12 日起，至 2026 年 12 月 11 日止。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

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，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额做任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）对产权持有人存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在产权持有人未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后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。

（五）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：  
本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查作出判断。

（六）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。

（七）本评估报告仅用于玛纳斯县财政局拟进行资产出售之经济行为提供价值参考依据，本次评估价值为含税价值。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 玛纳斯县财政局拟进行资产出售 所涉及的单项资产评估项目 资产评估报告

新瑞基评报字（2025）第 025 号

（共 1 册，第 1 册）

玛纳斯县财政局：

新疆瑞基房地产土地评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对玛纳斯县财政局因拟进行资产出售需核实所涉及的单项资产在 2025 年 12 月 12 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

### （一）委托人暨产权持有人概况

机构名称：玛纳斯县财政局

机构性质：机关

机构地址：新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州玛纳斯县中华路330号

负责人：杨红兵

颁发日期：2017年03月24日

统一社会信用代码：116523240102512171

### （二）产权人基本信息

丰田 SCT6486GR，车牌号：新 B9521F；产权人：王旭。

大众牌 FV7187FBDWG，车牌号：新 B4D482；产权人：杨设新。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

## 二、评估目的

根据合同约定，因玛纳斯县财政局因拟进行资产出售需核实所申报单项资产的市场价值，需要对王旭、杨设新持有的单项资产在评估基准日 2025 年 12 月 12

日的市场公允价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象：由产权持有方玛纳斯县财政局申报的单项资产。

#### （二）评估范围

评估范围：由产权持有人玛纳斯县财政局申报的固定资产-车辆。纳入评估范围资产的具体内容以委托人提供的资产评估申报表为准。

委托人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

资产的法律权属、经济、物理状况：玛纳斯县财政局申报的固定资产-车辆。

车辆共计2辆，大众牌FV7187FBDWG，车牌号新B4D482。车辆注册于2014年03月26日，行驶里程104703公里，车辆能够正常使用；丰田牌SCT6486GR，车牌号新B9521F。车辆购置于2019年5月12日，行驶里程26665公里，该车2020年5月因沙漠越野导致发动机、变速箱、外形受损，进行过汽车维修，经过维修已恢复正常使用。

经调查核实，委托方有人提供了委估资产的购置发票，且出具产权声明，证明委估资产为产权人出资购置。委托人承诺基准日委估资产不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，也不涉及诉讼、仲裁或查封、冻结等司法事项。

企业申报的表外资产的情况：纳入本次评估范围的资产无表外资产。

引用其他机构出具报告情况：本次纳入评估范围的资产未涉及引用其他机构出具的报告。

### 四、价值类型

单项资产评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

---

## 五、评估基准日

评估基准日是 2025 年 12 月 12 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

《资产评估委托合同》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人大第五次会议）；
2. 《中华人民共和国公司法》（第十三届全国人大第六次会议）；
3. 《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人大第三次会议）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（第十三届全国人大第七次会议）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人大第八次会议）；
6. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
13. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；

14. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 512 号）；

15. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

16. 《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）；

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 65 号）；

18. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕 35 号）；
12. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；
13. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

### （四）资产权属依据

1. 车辆购置发票；
2. 机动车行驶证；

## （五）评估取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》、《全国资产评估价格信息》；
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3.评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 4.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5.国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

依据资产评估准则的规定，资产评估可以采用成本法、市场法、收益法三种方法。

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

市场法是通过比较被评估资产与最近售出同类或类似资产的异同，并将同类或类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法也称收益现值法，是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

### （二）评估方法的选择

由于无法对委估资产的获利能力进行量化并且无法合理确定折现率，故本次评估没有选择收益法；市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但评估基准日市场缺乏与评估对象相同或相似的可比交易案例，故本次评估未选用市场法；根据现场勘查，在评估基准日重新在市场上购置与委估单项资产同规格型号或技术标准的全新资产的询价资料可以获得，经测试采用技术修正后确定的更新重置成本价值扣除各项贬值因素后

的评估价值与现行市场价格基本接近，因此本次评估单项资产的重置成本价采用市场价格确定，根据资产目前使用状况扣除各种贬值因素后最终以成本法确定评估值。

### （三）具体评估方法介绍

#### 1. 评估技术思路及模型

技术思路：重新建造或购置被评估资产的成本，作为被评估资产的价值，按照该重置全价扣除使用损耗等贬值因素作为该资产的评估价值。

成本法评估的前提条件：

- （1）被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态。
- （2）被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

成本法评估计算公式：

评估对象价值 = 重置全价 × 综合成新率

#### 2. 评定过程

##### A. 车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

##### B. 综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

##### C. 车辆评估值的确定

评估值 = 车辆重置全价 × 综合成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，新疆瑞基房地产土地评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资

产进行了必要的产权查验、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，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### （一）接受委托及准备阶段

1、新疆瑞基房地产土地评估有限公司于 2025 年 12 月 12 日接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，新疆瑞基房地产土地评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，填写资产评估现场勘查表。

#### 3、拟定了评估计划

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### 4、评估资料的准备

收集和整理评估对象发票、合同清单等资料。

该阶段工作时间为 2025 年 12 月 12 日—2025 年 12 月 13 日。

#### （二）现场清查阶段

##### （1）评估对象真实性和合法性的查证

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查车辆。评估人员查阅了相关车辆购置发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

##### （2）资产实际状态的调查

车辆运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查车辆。对于设备主要通过查阅车辆的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察车辆的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善调查表。

##### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有人的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点

核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。该阶段的工作时间为 2025 年 12 月 13 日—12 月 14 日。

### （三）选择评估方法、收集市场信息和评定估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，分析各种评估方法的适用性，选择评估方法，在结合实际情况确定作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准的基础上，收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要设备市场价格信息，参考企业提供的历史资料始评定估算工作。

### （四）评估汇总阶段

#### 1. 评估结果的确定

依据新疆瑞基房地产土地评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，对各具体评估项目进行归类汇总，确定委托评估资产的成本法结果，并对评估结果进行分析，以确定最终的评估结果。

#### 2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

在对评估结果分析的基础上，按照新疆瑞基房地产土地评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按新疆瑞基房地产土地评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### 3. 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2025 年 12 月 14 日—12 月 15 日。

## 九、评估假设

（一）交易假设：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；

（二）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在

自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；

（三）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制；

（四）假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清，符合国家相关技术标准；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对评估过程造成重大不利影响；

（六）本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

（七）假设委托人提供的资料是真实有效的。

本次评估结果基于以上所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

在实施了上述评估方法和程序后，对委托人所指定的应用于拟进行资产出售事宜所涉及玛纳斯县财政局申报的单项资产，在 2025 年 12 月 12 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：经成本法评估，玛纳斯县财政局委估资产评估价值为 26.08 万元（大写人民币：贰拾陆万零捌佰元整），评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总

金额单位：万元

| 项目名称    | 账面价值 | 评估价值  | 增减值   | 增值率(%)    |
|---------|------|-------|-------|-----------|
|         | A    | B     | C=B-A | D=C/A×100 |
| 非流动资产   |      | 26.08 |       |           |
| 其中：固定资产 |      | 26.08 |       |           |
| 资产总计    |      | 26.08 |       |           |

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2025 年 12 月 12 日至 2026 年 12 月 11 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）对产权持有人存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在产权持有人未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后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。

（五）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（六）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。

（七）本评估报告仅用于玛纳斯县财政局拟进行资产出售之经济行为提供价

值参考依据，本次评估价值为含税价值。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 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师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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；

(四) 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；

(五) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、资产评估报告日

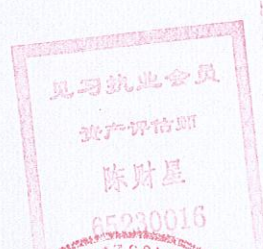
资产评估报告日为 2025 年 12 月 15 日

## 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：

资产评估师：

资产评估师：



新疆瑞基房地产土地评估有限公司

二〇二五年十二月十五日

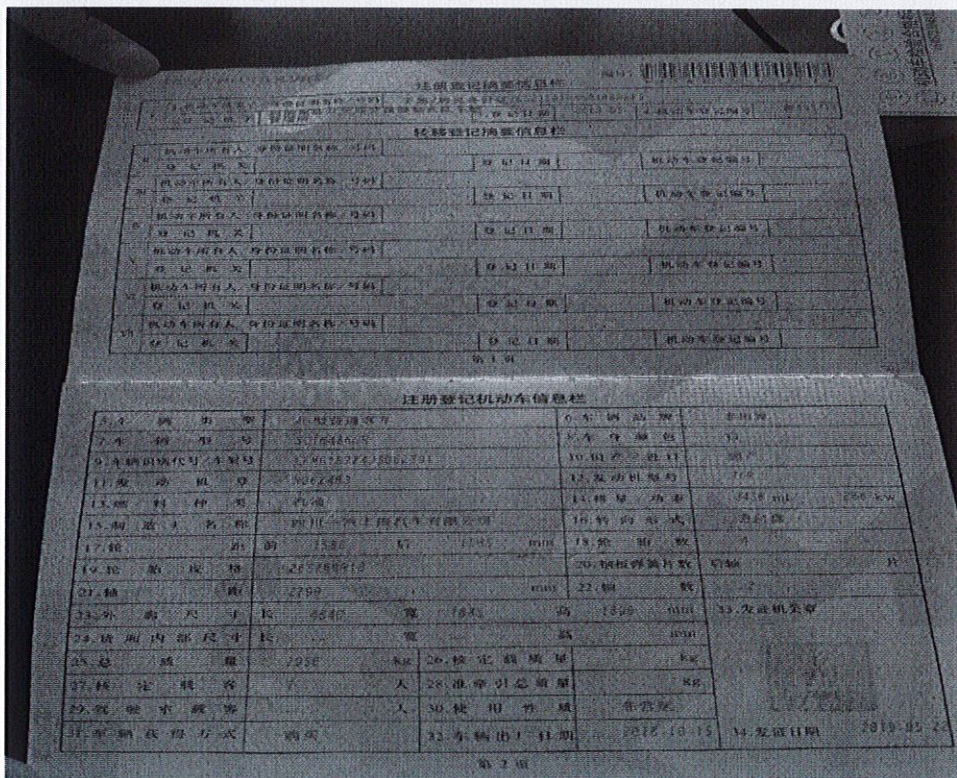
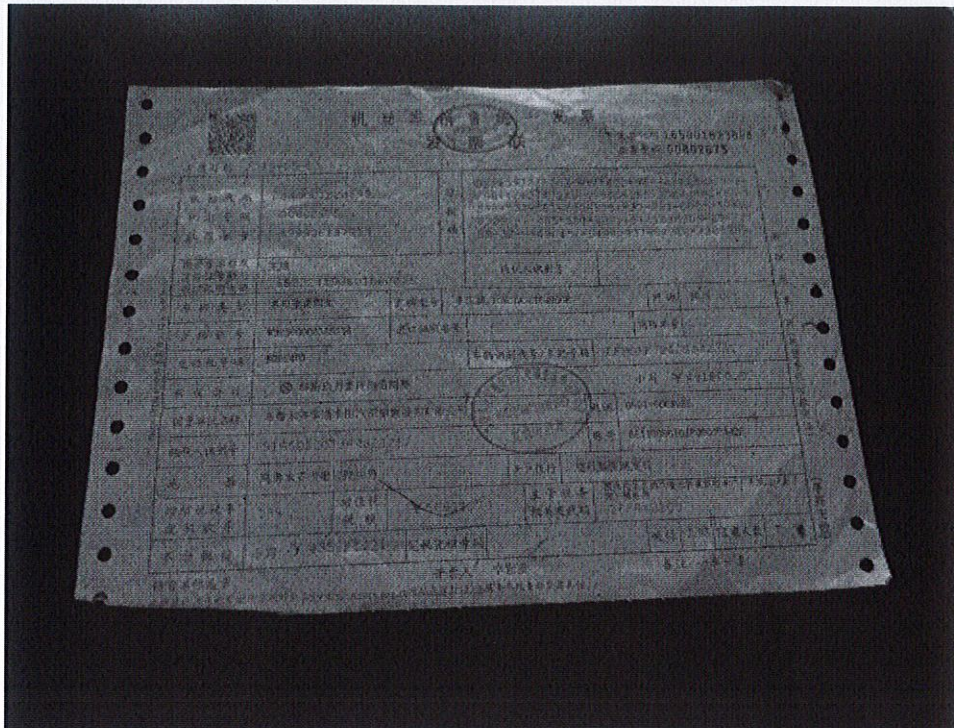
## 资产评估报告附件

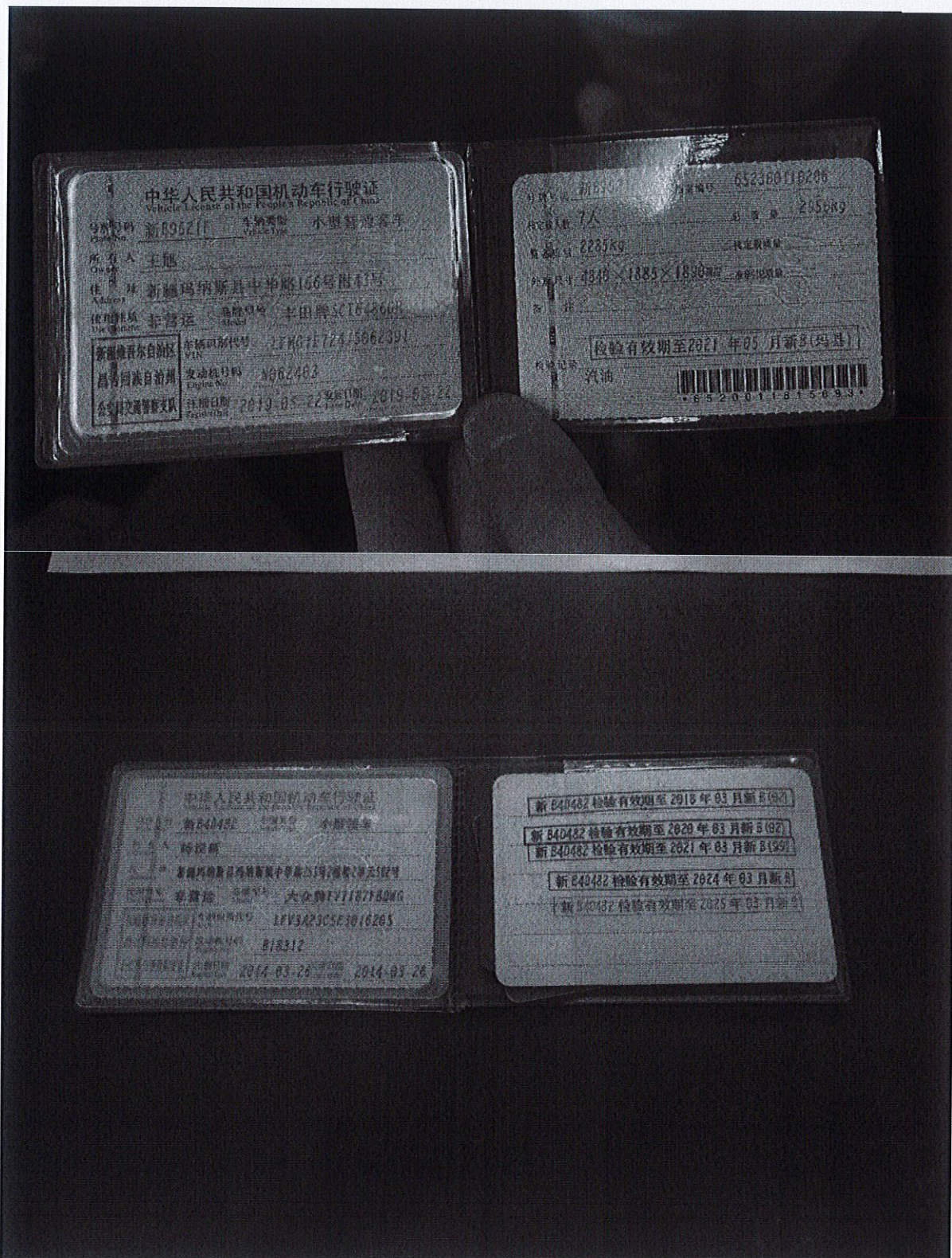
- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、委托人暨被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人及产权持有人承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 九、资产评估明细表

委托人暨被评估单位法人营业执照副本（复印件）



评估对象涉及的主要权属证明资料





签字资产评估师承诺函

## 资产评估师承诺函

玛纳斯县财政局：

受贵单位委托，我们对玛纳斯县财政局拟进行资产出售而涉及的单项资产在评估基准日 2025 年 12 月 12 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估鉴定委托书一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：



2025 年 12 月 15 日

资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）

شىنجاڭ ئۇيغۇر ئاپتونوم رايونلۇق مالىيە نازارىتى  
**新疆维吾尔自治区财政厅**

**备案公告**

新财企函告〔2022〕5 号

新疆瑞基房地产土地评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》等有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为新疆瑞基房地产土地评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、公司法定代表人为唐建元。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官网进行查询。

特此公告。

新疆维吾尔自治区财政厅

2022 年 4 月 11 日

资产评估机构法人营业执照副本（复印件）

扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多信息、  
备案、许可、监  
管信息。

统一社会信用代码  
91650100670224812E

新疆瑞基房地  
产土地评估有  
限公司

名称

新疆瑞基房地  
产土地评估有  
限公司

类型

有限责任公司(自然  
人投资或控股)

法定代表人

唐建元

经营范围

一般项目：房地  
产评估；土地调  
查评估服务；资  
产评估；房地产  
评估；矿业权评  
估服务；价格鉴  
证评估；社会稳  
定风险评估；住  
房租赁。（除依  
法须经批准的项目  
外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本

壹佰万元整

成立日期

2008年01月29日

住所

新疆乌鲁木齐市沙依巴  
克区伊宁路405号新  
疆国际纺织服装服  
饰商贸中心一期E2  
栋E2-710室

登记机关

2025年01月23日

国家企业信用信息公示系统网址：  
http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

签 字 资 产 评 估 师 资 格 证 （ 复 印 件 ）



**中国资产评估协会**  
**见习执业会员证书**

会员编号：65230016

会员姓名：陈财星

证件号码：362330\*\*\*\*\*9

所在机构：新疆瑞基房地产土地评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师





扫码查看详细信息

**评估发现价值 诚信铸就行业**

本人印鉴：  签名： 

(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 06 月 11 日



# 中国资产评估协会

## 见习执业会员证书

会员编号: 65230047

会员姓名: 王宏雁

证件号码: 650104\*\*\*\*\*4

所在机构: 新疆瑞基房地产土地评估有限公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴:  签名: 

(有效期至 2026-01-30 日止)

打印时间: 2025 年 06 月 11 日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年12月12日

委托方：玛纳斯县财政局

金额单位：人民币万元

| 项 目 |            | 账面价值 | 评估价值  |
|-----|------------|------|-------|
|     |            | B    | C     |
| 1   | 流动资产       | -    | -     |
| 2   | 非流动资产      | -    | 26.08 |
| 3   | 其中：长期股权投资  | -    | -     |
| 4   | 投资性房地产     | -    | -     |
| 5   | 固定资产       | -    | 26.08 |
| 6   | 在建工程       | -    | -     |
| 7   | 无形资产       | -    | -     |
| 8   | 其中：土地使用权   | -    | -     |
| 9   | 其他非流动资产    | -    | -     |
| 10  | 资产总计       | -    | 26.08 |
| 11  | 流动负债       | -    | -     |
| 12  | 非流动负债      | -    | -     |
| 13  | 负债总计       | -    | -     |
| 14  | 净资产（所有者权益） | -    | 26.08 |

评估机构：新疆瑞基房地产土地评估有限公司

固定资产评估汇总表

| 委托方：玛纳斯县财政局 |                 | 评估基准日：2025年12月12日 |    | 金额单位：人民币元  |            |
|-------------|-----------------|-------------------|----|------------|------------|
| 编号          | 科目名称            | 账面价值              |    | 评估价值       |            |
|             |                 | 原值                | 净值 | 原值         | 净值         |
|             | 房屋建筑物类合计        | -                 | -  | -          | -          |
| 4-6-1       | 固定资产-房屋建筑物      | -                 | -  | -          | -          |
| 4-6-2       | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | -                 | -  | -          | -          |
| 4-6-3       | 固定资产-管道及沟槽      | -                 | -  | -          | -          |
|             |                 |                   |    |            |            |
|             |                 |                   |    |            |            |
|             | 设备类合计           | -                 | -  | 680,600.00 | 260,765.00 |
| 4-6-4       | 固定资产-机器设备       | -                 | -  | -          | -          |
| 4-6-5       | 固定资产-车辆         | -                 | -  | 680,600.00 | 260,765.00 |
| 4-6-6       | 固定资产-电子设备       | -                 | -  | -          | -          |
|             |                 |                   |    |            |            |
|             |                 |                   |    |            |            |
| 4-6-7       | 土地              | -                 | -  | -          | -          |
|             |                 |                   |    |            |            |
|             | 固定资产合计          | -                 | -  | 680,600.00 | 260,765.00 |
|             | 减：固定资产减值准备      |                   |    |            |            |
|             | 固定资产            | -                 | -  | 680,600.00 | 260,765.00 |

被评估企业填表人：  
填表日期：2025年12月12日

评估人员：



固定资产——车辆评估明细表

表4-6-5  
共1页第1页

评估基准日：2025年12月12日

委托方：玛纳斯县财政局

| 序号  | 车辆牌号    | 车辆名称<br>及规格型号  | 生产厂家 | 计量<br>单位 | 数量 | 购置日期      | 启用日期   | 已行驶里<br>程(公里) | 评估价值       |      |            |
|-----|---------|----------------|------|----------|----|-----------|--------|---------------|------------|------|------------|
|     |         |                |      |          |    |           |        |               | 原值         | 成新率% | 净值         |
| 1   | 新B9521F | 丰田牌SCT6486GR   | 丰田   | 台        | 1  | 2019-5-12 | 2019-5 | 26665         | 489,900.00 | 47   | 230,253.00 |
| 2   | 新B4D482 | 大众牌FV7187FBDWG | 一汽大众 | 台        | 1  | 2014-3-26 | 2014-3 | 104703        | 190,700.00 | 16   | 30,512.00  |
|     |         |                |      |          |    |           |        |               |            |      |            |
|     |         |                |      |          |    |           |        |               |            |      |            |
| 合 计 |         |                |      |          |    |           |        |               | 680,600.00 |      | 260,765.00 |

金额单位：人民币元

被评估企业填表人：

填表日期：2025年12月12日

评估机构：新疆瑞基房地产土地评估有限公司

