

本价格评估报告依据价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制

新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人拟拍卖位于乌鲁木齐米东区府前中路1338号华源博瑞新村小区H2幢34、35号地下停车位的使用权

价格评估报告

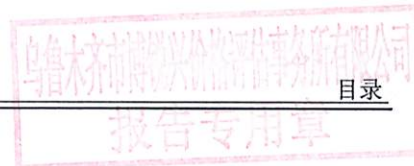
博锐兴评报字[2022]022号

(共二册第一册)

声明、摘要、正文及附件

乌鲁木齐市博锐兴价格评估事务所有限公司

二〇二二年六月二十日



目 录

第一册 声明、摘要、正文及附件

声 明	1
一、委托人、被评估方和价格评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况.....	5
二、价格评估目的.....	6
三、价格评估对象和评估范围.....	6
四、价格类型及其定义.....	7
五、价格评估基准日.....	7
六、价格评估依据.....	8
七、价格评估方法.....	9
八、价格评估程序实施过程和情况.....	10
九、价格评估假设.....	12
十、价格评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、价格评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
十四、价格鉴证师签字、评估机构签章。	18
附件	19

第二册 价格评估明细表

声 明

一、本价格评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告；委托人或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用价格评估报告的，本价格鉴证评估机构及价格鉴证师不承担责任。

本价格鉴证评估机构及价格鉴证师提示价格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。

三、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。

四、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师遵守法律、行政法规和价格鉴证评估执业规范，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

五、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师与价格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、本价格鉴证评估机构及价格鉴证师已经对价格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价格评估报告

的要求。

七、本价格鉴证评估机构出具的价格评估报告中的分析、判断和结果受价格评估报告中假设和限制条件的限制，价格评估报告使用人应当充分考虑价格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。

新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人拟拍卖位于乌鲁木齐
市米东区府前中路 1338 号华源博瑞新村小区 H2 幢 34、35
号地下停车位的使用权
价格评估报告摘要

乌鲁木齐市博锐兴价格评估事务所有限公司(以下简称:本公司)接受新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人的委托,对此次新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人拟拍卖位于乌鲁木齐市米东区府前中路 1338 号华源博瑞新村小区 H2 幢 34、35 号地下停车位的使用权资产项目完成了必要的评估程序,按价格评估委托合同的约定,出具价格评估报告。现将价格评估情况及评估结果摘要报告如下:

一、委托人和其他评估报告使用人:委托人为新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人。价格评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估方:新疆甘电投辰旭能源有限公司

三、价格评估目的:为委托方拍卖停车位的使用权经济行为提供价值参考依据。

四、价格评估对象和范围:

评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及的新疆甘电投辰旭能源有限公司的单项资产市场价格。评估范围为新疆甘电投辰旭能源有限公司名下的位于乌鲁木齐市米东区府前中路 1338 号华源博瑞新村小区 H2 幢 34、35 号地下停车位的使用权。

五、价格类型:市场价格。

六、价格评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2022 年 6 月 14 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2022 年 6 月 14 日至 2023 年 6 月 13 日。

七、价格评估方法：市场比较法。

八、价格评估结论：

截至评估基准日，对委托人所指定的应用于此次拟拍卖位于乌鲁木齐市米东区府前中路 1338 号华源博瑞新村小区 H2 幢 34、35 号地下停车位的使用权资产项目评估值 120,000.00 元，（大写：人民币壹拾贰万元整）。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 14 日

资产占有单位：新疆甘电投辰旭能源有限公司

单位：人民币元

项 目	评估价值
	(元)
34 号停车位使用权	60,000.00
35 号停车位使用权	60,000.00
资产总计	120,000.00

评估结论详细情况见价格评估明细表和价格评估报告。

对价格评估结论产生影响的特别事项内容：价格评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对价格评估结论所产生的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人拟拍卖位于乌鲁木齐米东区府前中路 1338 号华源博瑞新村小区 H2 幢 34、35

号地下停车位的使用权

价格评估报告正文

博锐兴评报字[2022] 022 号

新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人：

乌鲁木齐市博锐兴价格评估事务所有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和价格鉴证评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，主要采用市场比较法，按照必要的评估程序执行评估业务，对此次新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人拟拍卖位于乌鲁木齐市米东区府前中路 1338 号华源博瑞新村小区 H2 幢 34、35 号地下停车位的使用权资产事宜在评估基准日 2022 年 6 月 14 日的市场价格进行了评估，现将价格评估情况报告如下：

一、委托人、被评估方和价格评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

(一) 委托人概况

委托人为：新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人

负责人：童晓兵、侯维松

住址：新疆乌鲁木齐市米东区人民法院对面新疆乙庚律师事务所
三楼

(二) 被评估方概况

被评估方为：新疆甘电投辰旭能源有限公司

统一信用代码：91650109576241835F

住址：新疆乌鲁木齐市米东区林泉路沙沟巷 700 号

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托方新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人是法院采取随机方式确定的管理人；产权持有者-新疆甘电投辰旭能源有限公。

（四）委托人以外的其他价格评估报告使用人：

本价格评估报告仅供委托人及相关监管机构为本报告载明的评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。价格评估报告使用人应恰当使用本价格评估报告，因不当使用价格评估报告所造成的不良后果的责任不得由资产评估机构承担。

二、价格评估目的

根据委托人与本公司签定的《价格评估委托合同》，本次价格评估目的是为估价委托人拍卖停车位的经济行为提供价值参考依据，而评估停车位的使用权的价值。

相关经济行为及批准文件已经收录于本价格评估报告的附件中。

三、价格评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及新疆甘电投辰旭能源有限公司的单项资产市场价格。

（二）评估范围

本次评估范围为新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人于评估基准日申报的停车位使用权两项。评估的具体范围以新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人申报并认定的价格评估申报表为基础，凡列入表内并经核实的资产在本次评估范围内。

本次价格评估对象和评估范围与新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人拟拍卖位于乌鲁木齐市米东区府前中路 1338 号华源博瑞新村小区 H2 幢 34、35 号地下停车位的使用权经济行为涉及的价格评估对象和评估范围一致。

资产的法律权属、经济、物理状况：纳入评估范围的资产为新疆

甘电投辰旭能源有限公司名下的地下停车位使用权。

1、地下停车位使用权共计 2 项，已在 2012 年 3 月 25 日取得《华源博瑞新村车库使用权转让协议》，位于乌鲁木齐市米东区府前中路 1338 号华源博瑞新村小区 H2 幢负一层 34、35 号，新疆甘电投辰旭能源有限公司仅拥有地下停车位的使用权，使用期限与本栋住宅楼使用期限同期，结构为框架，修建年代为 2011 年，目前处于正常使用状态。

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

四、价格类型及其定义

(一) 本企业价格评估所选取的价格类型为：市场价格。

(二) 价格类型定义：市场价格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格估计数额。

(三) 价格类型选取的理由及依据：

1、价格评估一般可供选择的的价格类型包括市场价格和非市场价格。

2、根据本次价格评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，评估对象的价格类型为在原地按照合法用途继续使用前提下的市场价格。

3、价格鉴证师所执行的价格评估业务对市场条件和价格评估对象的使用等并无特别限制和要求时，价格鉴证师通常应当选择市场价格作为价格评估结论的价格类型。

五、价格评估基准日

本项目价格评估基准日为 2022 年 6 月 14 日。

确定价格评估基准日所考虑的主要因素：

1、为了保证价格评估结果的时效性，并与价格评估目的的实现日

尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定价格评估基准日为2022年6月14日。

2、本次价格评估基准日有利于经济行为的实现。

3、本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率等均为价格评估基准日有效的价格标准。

六、价格评估依据

我们在本次价格评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

- 1、委托人与本公司签定的《价格评估委托合同》；
- 2、其他相关经济行为文件。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）行业标准、准则依据

- 1、《价格鉴证评估执业规范》（中价协[2020]31号）；
- 2、《价格鉴证评估文书指引》（中价协[2020]3号）；
- 3、中国价格协会《价格评估机构资质和价格评估专业人员资格登记管理办法（试行）》（中价协字[2016]20号）；
- 4、中国价格协会颁布的其他规范。

（四）产权证明依据

- 1、《源博瑞新村车库使用权转让协议》复印件；

（五）取价依据

- 1、价格评估基准日中国人民银行贷款利率；

- 2、市场调查及网上询价资料;
- 3、价格评估专业人员收集的各类与价格评估相关的佐证资料。
- 4、其它相关资料。

(六) 其他参考资料

- 1、新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人公告(复印件);
- 2、新疆甘电投辰旭能源有限公司营业执照(复印件);
- 3、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院决定书》(2021)新0109民破1号;
- 4、委托人提供的价格评估申报明细表和调查表;
- 5、委托人及相关当事方签字确认的现场勘查记录;
- 6、实地勘查、核对委估对象状况及影像资料收集
- 7、与此次价格评估有关的合同、技术协议等其他资料;
- 8、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及价格评估机构收集的其他有关资料;
- 9、价格评估人员调查收集的其他价格评估资料。

七、价格评估方法

(一) 价格评估方法选择的技术思路

价格评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法,市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将被评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法,收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法(对单项资产或资产组合)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评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象；成本法（对企业整体资产）是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称成本加和法或资产基础法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

依据价格鉴证评估执业规范的规定，进行企业价格评估，要根据评估对象、价格类型、资料收集情况等相关条件，分析三种价格评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种价格评估方法。

（二）价格评估方法的选择

价格评估方法的选择要与价格评估目的，评估时的市场条件，被评估对象在价格评估过程中的条件，以及由此所决定的价格评估价格基础和价格类型相适应。

本次评估的价格类型为市场价格，根据本次评估目的及委估资产的特点，估价对象所处区域以住宅小区为主，出售转让比较频繁，类似估价对象的停车位交易案例较多，所以选用比较法。

估价对象为住宅小区地下车位，主要为自用，出租对象仅限于本住宅小区内的住户，基本上属于非经营性房地产，其出租收益不稳定，租金水平低下，租售比极不合理，故本次不采用收益法进行评估。

成本法：成本法的理论依据是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法从卖方来看，是生产费用理论，从买方来看，是替代原理；成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产的估价，故不采用成本法进行估价。

具体评估方法介绍

1、停车位使用权采用比较法得到估价对象的市场价值。

比较法:

比较法是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似停车位进行比较,对这些类似停车位的已知价格作适当的修正、调整,以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

具体评估时,根据委估停车位的用途和特点,分别选取三个与估价对象类似的近期停车位交易实例,从交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等五个方面进行综合修正、调整计算得出估价对象的比准价格。

八、价格评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后,根据中华人民共和国有关法律法规和规定,按照本公司与委托人签定的价格评估委托合同所约定的事项,组织评估人员对评估范围内的资产价格进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:本次评估工作分为五个阶段。

(一)接受委托阶段

本公司接受委托,根据本项目的实际情况,确定评估目的,明确评估对象和范围,与委托人商定评估基准日,拟定评估方案,与委托人签定《价格评估委托合同》。

(二)资产核实阶段

本阶段主要工作是:根据被评估资产的特点制订价格评估前期工作计划,根据《价格鉴证评估执业规范》的要求和本公司评估工作的需要,向委托方及被评估方布置价格评估申报表,协助委托方及被评估方进行价格评估的前期准备工作;同时了解经济行为背景和被评估资产的情况,收集价格评估所需文件、资料;制订价格评估工作计划。

（三）评定估算阶段

根据价格评估有关原则和规定，评估人员对纳入评估范围的各项资产的权属进行了核实，对资产价值进行了评定估算，具体步骤如下：

1. 听取委托方及被评估方有关人员经济行为背景情况以及委估资产历史、现状的介绍；

2. 对委托方填报的价格评估申报表进行征询、鉴别，并与委托方有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请委托方进行修改；

3. 根据价格评估申报表的内容，到现场进行实物资产核实，并对资产状况进行勘查、记录，与管理人员进行交谈，了解资产的使用、管理和维护保养状况；

4. 根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；

5. 查阅委估资产的产权证明文件等资料；

6. 开展市场调查；

7. 对被评估资产进行评估，计算评估价值。

（四）评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，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后，根据汇总分析情况，对价格评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

归集评估工作底稿，起草价格评估报告书，向委托方提交初步价格评估结果，并对评估结果进行充分解释，在与委托方充分交换意见之后，经本公司内部质量审核通过后向委托方提交正式价格评估报告书。

九、价格评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假前提。

（二）基本假设

1、以委托人与被评估方提供的全部文件材料真实、有效、准确为条件。

2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为条件。

4、因本次评估对象为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院裁定受理公司破产清算一案中涉及的地下停车位，价格鉴证评估机构及其价格鉴证师评估人民法院司法执行财产处置资产业务中，不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应当假设视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

5、交易假设。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。

6、公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者或者卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

7、在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式

继续使用下去。

8、现行用途使用假设。现行用途使用假设是假设资产完整并且按现行用途（原设计用途）继续使用。

（二）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2022 年 6 月 14 日的市场价格的反映为具体条件。

2、本次价格评估以本价格评估报告所列明的特定价格评估目的为基本假设前提；

3、价格评估范围仅以委托方提供的价格评估申报表为准，未考虑被评估方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

4、根据被评估方提供的资料，本次价格评估假设被评估方对委估资产在价格评估基准日拥有完全产权。

5、假定被评估方管理层称职地对委估资产实行了有效的管理，本次经济行为的相关当事方没有任何违反国家法律、法规的行为；

6、本次价格评估没有考虑将来可能承担的核实、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑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；

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

8、本次价格评估不考虑通货膨胀因素的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论自行失效。

十、价格评估结论

在实施了上述价格评估方法和程序后，截至评估基准日，对委托人所指定的应用于此次拟拍卖位于乌鲁木齐市米东区府前中路 1338 号华源博瑞新村小区 H2 幢 34、35 号地下停车位的使用权资产项目评估值 120,000.00 元，（大写：人民币壹拾贰万元整）。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 14 日

资产占有单位：新疆甘电投辰旭能源有限公司

单位：人民币元

项 目	评估价值
	(元)
34 号停车位使用权	60,000.00
35 号停车位使用权	60,000.00
资产总计	120,000.00

价格评估结论详细情况见价格评估明细表。

本价格评估结论仅对价格评估报告中载明的经济行为及评估目的有效。

本价格评估报告于 2022 年 6 月 14 日至 2023 年 6 月 13 日之间使用有效。

十一、特别事项说明

本价格评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、在评估过程中，委托人和被评估方提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估方应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；价格鉴证师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估方有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人与被评估方应承担由此而产生的一切法律后果。

2、本报告的价格评估结论是反映委估资产在正常市场条件下于价格评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的市场价格。

3、在价格评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估方未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

4、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果产生明显影响时，应重新评估。

5、价格鉴证师执行价格评估业务的目的是对评估对象的价格进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出价格鉴证师的执业范围；本次评估资产的范围，由新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

6、本报告的价格评估结论是本价格评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本公司只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托方资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用价格评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

7、对委托方和被评估方存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估方未作特别说明，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。

8、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑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评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，价格评估结论一般会失效，报告使用人不能

使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

9、根据价格评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。

10、本次价格评估结论中资产评估值包含增值税。

11、根据估价人员在物业处调查，34、35号停车位欠缴2017-2022年物业费、采暖费，34号停车位欠缴6080元，35号停车位欠缴6080元。本次估价结果未扣除上述欠缴费用，仅作披露，提请报告使用人注意。

12、根据估价人员现场调查，H2和H1地下停车库是相通共用的，故本次以《源博瑞新村车库使用权转让协议》中记载的地址H2幢34、35号地下停车位为准。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对价格评估结论可能产生的影响，提请评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、价格评估报告使用限制说明

1. 价格评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2. 本评估报告仅供委托人及价格评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交相关主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

3. 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自2022年6月14日起至2023年6月13日，超过本报告使用有效期不得使用价格评估报告。

4. 价格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. 价格评估报告解释权仅归本项目价格评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 6 月 20 日。

十四、价格鉴证师签字、评估机构签章。

价格鉴证师：



价格鉴证师：



乌鲁木齐市博锐兴价格评估事务所有限公司

二〇二二年六月二十日



本公司地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路 300 号聚博源小区 1 栋 2 层 B 单元 2008

电话：（0991）2300608

联系人：朱晨

传真：（0991）2300608

邮编：843000

电子邮箱：jb888xj@126.com

五、价格评估报告

附件

- 1、委托方、被评估方营业执照复印件
- 2、委托方提供的资产清单及其他资料
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 4、委托方承诺函复印件
- 5、价格评估机构资格证明文件复印件
- 6、价格评估机构法人营业执照副本复印件
- 7、签字价格鉴证师资格证明文件复印件
- 8、价格评估委托合同复印件
- 9、其他重要文件



تجارهت كىنشكىسى
营 业 执 照

(副本)

统一社会信用代码 91650109576241835F1-1

名 称	新疆甘电投辰旭能源有限公司
类 型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住 所	新疆乌鲁木齐市米东区林泉路沙沟巷 700 号
法定代表人	唐锋天
注册 资 本	伍仟万元人民币
成 立 日 期	2011 年 07 月 18 日
营 业 期 限	2011 年 07 月 18 日 至 长 期
经 营 范 围	煤炭开采及销售(仅限分支机构经营); 矿业投资; 矿山设备及机电产品的批发零售。(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)



تەرجىمەخوجى تورگان
 登 记 机 关 新疆维吾尔自治区米东新区
 工商局

2016 年 03 月 07 日

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐米东区人民法院

公告

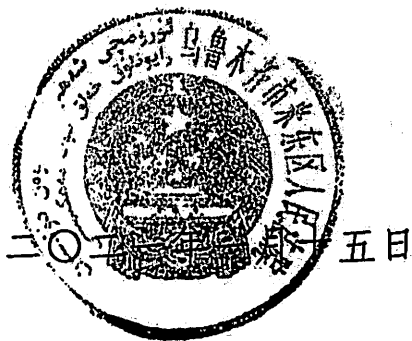
(2021)新0109民破1号

本院根据申请人新疆甘电投辰旭能源有限公司的申请，于2020年10月26日裁定受理新疆甘电投辰旭能源有限公司破产清算一案，并于2021年1月6日指定新疆鼎泽凯律师事务所为新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人。新疆甘电投辰旭能源有限公司的债权人应于2021年3月5日前，向新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人（通讯地址：新疆乌鲁木齐市米东区人民法院对面新疆乙庚律师事务所三楼新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人办公室；负责人：童晓兵、侯维松，联系人：刘依萌、孙琦、陈倩倩，联系电话：13150307758、18119174327、18699926395）申报债权。未在上述期限内申报债权的，可以在破产财产最后分配前补充申报，但对此前已进行的分配无权要求补充分配，同时要承担为审查和确定补充申报债权所产生的费用。未申报债权的，不得依照《中华人民共和国企业破产法》规定的程序行使权利。新疆甘电投辰旭能源有限公司的债务人或者财产持有人应向新疆甘电投辰旭能源有限公司管理人清偿债务或交付财产。

本院定于2021年3月23日下午16时在本院召开第一次

债权人会议，如因疫情原因不能现场召开会议，管理人经人民法院许可后将通知在网上召开第一次债权人会议。依法申报的债权人有权参加债权人会议。参加会议的债权人系个人的应提交个人身份证明，系法人或其他组织的，应提交营业执照、法定代表人或负责人身份证明书，如委托代理人出席会议，应提交特别授权委托书、委托代理人的身份证件，委托代理人是律师的应提交律师执业证复印件及律师事务所的指派函。

特此公告



13609984118

华源博瑞新村车库（车位）使用权转让协议

转让方： 乌鲁木齐华源物业管理有限公司 （以下简称甲方）

法定代表人： 朱朝辉 联系电话： 6663599

邮政编码： 830021

受让方： 新疆甘电投房地产开发有限公司 （以下简称乙方）

身份证号： 乔景工(法人)营业执照: 65000037000811

联系电话： 18009917566 18016823455

住址： 华源博瑞新村小区H1栋 1单元1702室

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，转让方和受让方在平等、自愿、协商一致的基础上就车库（车位）使用权转让事宜达成如下协议：

一、车库（车位）位置和用途

1、位置：本协议项下的车位位于乌鲁木齐市米东区府前中路1338号华源·博瑞新村小区 H2 车位- 35 号车位。

2、用途：本车位仅作为乙方停车使用，双方约定不得改为其它用途，若违反，甲方有权单方面恢复车库原样，由此造成的经济损失由乙方自行承担。

二、使用权转让及期限

甲方仅转让本车位的使用权，甲方对车位拥有所有权、处分权，本车位不办理所有权证书、土地使用权证书及其他相关权益证书，转让使用期限与本栋住宅楼使用期限同期，乙方已理解以上内容之含义，没有异议。

三、本车位使用权转让费

1、乙方所购买的H2-35号车位使用权转让费为人民币（大写）：零 拾 贰 万 叁 仟 元 整；（小写：20000.00元），本协议项下车位使用权转让不以面积计价，本车位按个转让。

四、付款方式及违约责任

乙方应按下列付款方式向甲方支付使用权转让费。

一次性付款于2012年3月25日支付壹拾贰万元整，于2012年 月 日支付 拾 万 仟 元整；

乙方未按约定日期缴付款项，逾期3个工作日仍未缴付的，甲方有权单方解除本协议。

五、车位交付期限：本车位交付期为2012年10月15日交付，交付时符合并达到使用条件。

在交付日，乙方到甲方指定地点办理本车位的使用交付手续，如乙方未按约定时间办理则等同甲方已向乙方履行了交付义务。

六、双方权利、义务

(一) 甲方权利、义务

甲方按本协议交付期限等规定将本车位交付给乙方使用；

(二) 乙方权利、义务

乙方是本协议项下的本车位的合法使用者，乙方有权转让（只限于本小区住户），继承，发生转让和继承的须提前三天告知甲方。

七、管理部门

乙方同意甲方负责本合同涉及的车位或地下停车场公共区的物业服务事宜，并遵守相关管理规定。

八、免责条款

本合同期内，因不可抗力原因，如地震、战争等自然灾害或政府决策拆除或损毁而无法修复，本协议自行终止，甲、乙双方不承担任何责任，使用权转让费不予退还。

九、争议解决

如发生争议，双方应协商解决，协商不成，任何一方可向人民法院提起诉讼。

十、本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，本协议自双方签字并加盖公章后生效。

转让方：

业务经办人：

签定日期：



受让方：

签定日期：



张明 张明芳

62032-1199010050365

华源博瑞新村车库（车位）使用权转让协议

41

转让方： 乌鲁木齐华源物业管理有限公司 （以下简称甲方）

法定代表人： 朱朝辉 联系电话： 6663599

邮政编码： 830021

受让方： 新疆甘电投取旭特有限公司 （以下简称乙方）

身份证号： 新疆(法人)营业执照 650000037000811

联系电话： 18009917566 18016827455

住址： 华源博瑞新村小区 H11 栋 1 单元 1602 室

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，转让方和受让方在平等、自愿、协商一致的基础上就车库（车位）使用权转让事宜达成如下协议：

一、车库（车位）位置和用途

1、位置：本协议项下的车位位于 乌鲁木齐市米东区府前中路 1338 号华源·博瑞新村小区 H12 车位- 34 号车位。

2、用途：本车位仅作为乙方停车使用，双方约定不得改为其它用途，若违反，甲方有权单方面恢复车库原样，由此造成的经济损失由乙方自行承担。

二、使用权转让及期限

甲方仅转让本车位的使用权，甲方对车位拥有所有权、处分权。本车位不办理所有权证书、土地使用权证书及其他相关权益证书，转让使用期限与本栋住宅楼使用期限同期。乙方已理解以上内容之含义，没有异议。

三、本车位使用权转让费

1、乙方所购买的 H12-34 号车位使用权转让费为人民币（大写）：贰拾贰 万 叁 仟元整；（小写：120000 元），本协议项下车位使用权转让不以面积计价，本车位按个转让。

四、付款方式及违约责任。

乙方应按下列付款方式向甲方支付使用权转让费。

一次性付款于2012年3月25日支付壹拾贰万元整，于2012年 月 日支付

 万 元整。

乙方未按约定日期缴付款项，逾期3个工作日仍未缴纳的，甲方有权单方解除本协议。

五、车位交付期限：本车位交付期为2012年10月15日交付，交付时符合并达到使用条件。

在交付日，乙方到甲方指定地点办理本车位的使用交付手续，如乙方未按约定时间办理则等同甲方已向乙方履行了交付义务。

六、双方权利、义务

(一) 甲方权利、义务

甲方按本协议交付期限等规定将本车位交付给乙方使用；

(二) 乙方权利、义务

乙方是本协议项下的本车位的合法使用者，乙方有权转让（只限于本小区住户），继承，发生转让和继承的需提前三天告知甲方。

七、管理部门

乙方同意甲方负责本合同涉及的车位或地下停车场公共区的物业服务事宜，并遵守相关管理规定。

八、免责条款

本合同期内，因不可抗力原因，如地震、战争等自然灾害或政府决策拆除或损毁而无法修复，本协议自行终止，甲、乙双方不承担任何责任，使用权转让费不予退还。

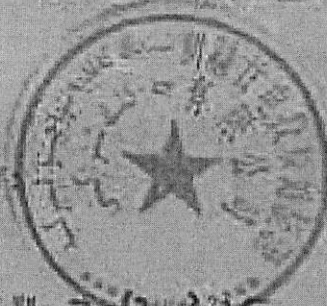
九、争议解决

如发生争议，双方应协商解决，协商不成，任何一方可向人民法院提起诉讼。

十、本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，本协议自双方签字并加盖公章后生效。



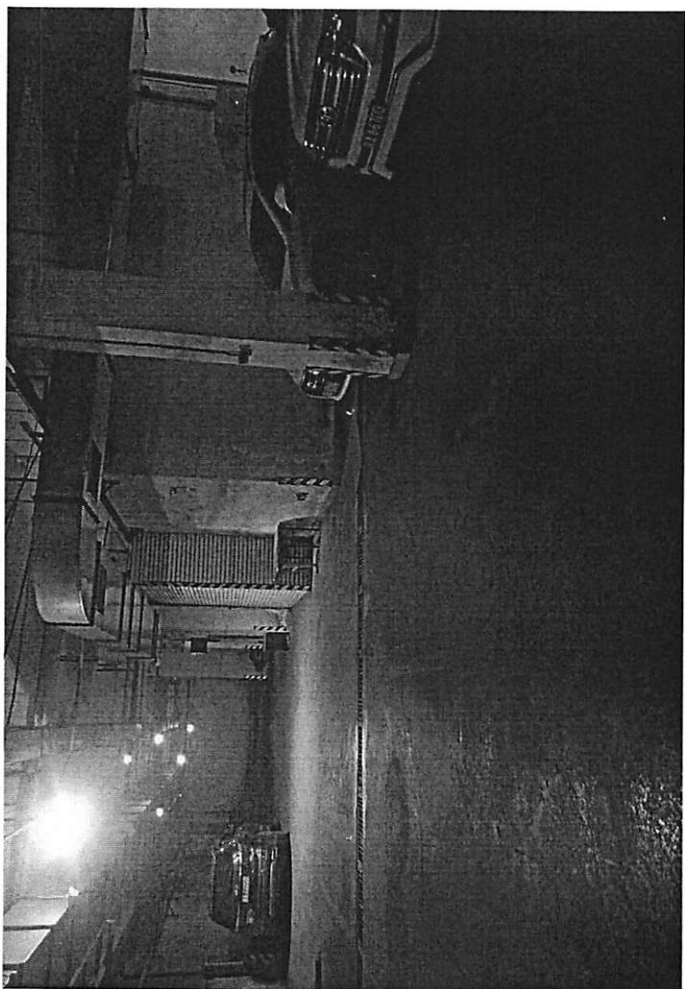
受让方：

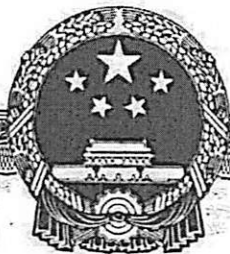


签订日期：2012-3-25

委托代理人：张政芳

62034117701105266





تجارەت كىنىشكىسى

营业执照

(فوشۇمچە نۇسخا)
(副本)₍₁₋₁₎

统一社会信用代码

91650105MA77J4Q9X2



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

名称 乌鲁木齐市博锐兴价格评估事务所有限公司

注册资本 伍拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2017年07月11日

法定代表人 朱晨

营业期限 长期

经营范围 一般项目：房地产评估；矿业权评估服务；资产评估；二手车鉴定评估；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；运行效能评估服务；物业服务评估；土地调查评估服务；保险公估业务；社会稳定风险评估。（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）

住所 新疆乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路300号聚博源小区1栋2层B单元2008

تورمىلغۇچى تورغان
登记机关



2021 年 11 月 18 日



价格评估机构执业登记证书

证书编号: XJJD2018-006

机构名称: 乌鲁木齐市博锐兴价格评估事务所有限公司

机构类别: 有限责任公司(自然人投资或控股)

机构地址: 新疆乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路300号聚博源小区1栋2层B单元2008

资质范围: 机构是经新疆乌鲁木齐市水磨沟区市场监督管理局批准取得营业执照, 根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》规定, 该机构可从事商品及服务价格评估, 包括土地、房地产、资源性资产、理赔索赔物、抵押物、无主物、工程总价、工程造价等价格评估; 价格鉴证评估; 房地产评估; 矿业权评估服务; 资产评估; 二手车鉴定评估; 艺(美)术品、收藏品鉴定评估服务; 运行效能评估服务; 物业服务评估; 土地调查评估服务; 保险公估业务; 社会稳定风险评估。(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)。

证书有效期: 2024年3月1日

发证单位: 新疆维吾尔自治区价格协会

2022年 月 日



价格鉴证师

执业登记证书

持证人签名:

姓名: 张博伟



性别: 男

身份证号: 421181199012073930

执业单位: 乌鲁木齐博锐兴价格
评估事务所有限公司

证书编号: 6500209

签发日期: 2022年2月20日

登记情况

登记情况

登记有效期至: 2024年2月19日

登记有效期至:

登记单位印章



登记单位印章:

登记日期: 2022年2月20日

登记日期:

价格鉴证师

执业登记证书

持证人签名:

姓名: 朱晨

性别: 女



身份证号: 652823197408063324

执业单位:

乌鲁木齐市博锐兴价格
评估事务所有限公司

证书编号: 6500214

签发日期: 2022年2月20日

登记情况

登记有效期至: 2024年2月19日

登记单位印章:



登记日期: 2022年2月20日

登记情况

登记有效期至:

登记单位印章:

登记日期:

本价格评估报告依据价格鉴证评估执业规范和职业道德准则编制

新疆甘电投辰旭能源有限公司破产管理人拟拍卖位于乌鲁木齐
米东区府前中路 1338 号华源博瑞新村小区 H2 幢 34、35
号地下停车位的使用权

价格评估报告

博锐兴评报字[2022]022号

(共二册第二册)

评估明细表

乌鲁木齐市博锐兴价格评估事务所有限公司

二〇二二年六月二十日

