

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，新疆华利安房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对贵院委托的估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：因呼图壁县方新小额贷款有限责任公司与新疆浦煜国际物流有限公司、新疆浦煜科技发展有限公司、齐文等之间借贷合同纠纷一案，乌鲁木齐市中级人民法院拟执行新疆浦煜国际物流有限公司位于昌吉市昌高区 2 丘 1 幢至 11 幢房地产市场价格价值，为乌鲁木齐市中级人民法院办案提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为新疆浦煜国际物流有限公司位于昌高区 2 丘 1 幢至 11 幢房地产。根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2017）新 01 执 737 号）、《房屋所有权证》记载：

具体信息如下：

估价对象（房产）状况一览表

权证号	所有权人	房屋坐落位置	结构	房屋性质	登记日期	规划用途	总层数	建筑面积 (m ²)
房权证昌高字第 00235610 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 1 幢 1#商业用房	框架结构	自建房	2016/7/8	商业用房	3	11770.95
房权证昌高字第 00235611 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 2 幢 2#商业用房	框架结构	自建房	2016/7/8	商业用房	3	10321.05
房权证昌高字第 00235612 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 3 幢 1#库房	钢结构	自建房	2016/7/8	库房	1	9984.00
房权证昌高字第 00235613 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 4 幢 2#库房	钢结构	自建房	2016/7/8	库房	1	9984.00
房权证昌高字第 00235614 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 5 幢 3#库房	钢结构	自建房	2016/7/8	库房	1	9984.00
房权证昌高字第 00235615 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 6 幢 4#库房	钢结构	自建房	2016/7/8	库房	1	9984.00
房权证昌高字第 00235616 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 7 幢 5#库房	钢结构	自建房	2016/7/8	库房	1	9984.00

房权证昌高字第 00235617 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 8 幢 6# 库房	钢结构	自建房	2016/7/8	库房	1	9984.00
房权证昌高字第 00235618 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 9 幢 7# 库房	钢结构	自建房	2016/7/8	库房	1	9984.00
房权证昌高字第 00235619 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 10 幢 8# 库房 1 号, 2 号	钢结构	自建房	2016/7/8	库房	2	10183.87
房权证昌高字第 00235620 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 11 幢 9# 库房	钢结构	自建房	2016/7/8	库房	1	9984.00
合计								112147.87

在价值时点委估房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定抵押、担保等他项权利。

根据委托方提供的《土地使用权证》记载：土地使用权人：新疆浦煜国际物流有限公司；坐落：昌吉高新区兴业大道 80 号；地号：08-002-00017；地类（用途）：其他商服用地；使用权类型：出让；使用权面积：315441.28 平方米；终止日期：2054 年 7 月 9 日。在价值时点委估房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点：2018 年 02 月 13 日；

四、价值类型：市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：房产评估采用收益法（商业用房）、成本法（库房）；土地评估采用市场比价法及成本逼近法。

六、估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及贵公司提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，确定委估房地产在 2018 年 02 月 13 日的估价结果如下：

房产估价结果一览表

币种：人民币

权证号	所有权人	房屋坐落位置	结构	规划用途	总层数	建筑面积	评估单价 (元/m ²)	评估总价值 (元)
房权证昌高字第 00235610 号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2 丘 1 幢 1# 商业用房	框架结构	商业用房	3	11770.95	4923	57948387

房权证昌高字第 00235611号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2丘2幢2#商业用房	框架结构	商业用房	3	10321.05	4923	50810529
房权证昌高字第 00235612号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2丘3幢1#库房	钢结构	库房	1	9984.00	3987	39806208
房权证昌高字第 00235613号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2丘4幢2#库房	钢结构	库房	1	9984.00	3987	39806208
房权证昌高字第 00235614号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2丘5幢3#库房	钢结构	库房	1	9984.00	3987	39806208
房权证昌高字第 00235615号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2丘6幢4#库房	钢结构	库房	1	9984.00	3987	39806208
房权证昌高字第 00235616号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2丘7幢5#库房	钢结构	库房	1	9984.00	3987	39806208
房权证昌高字第 00235617号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2丘8幢6#库房	钢结构	库房	1	9984.00	3987	39806208
房权证昌高字第 00235618号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2丘9幢7#库房	钢结构	库房	1	9984.00	3987	39806208
房权证昌高字第 00235619号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2丘10幢8# 库房1号, 2号	钢结构	库房	2	10183.87	3987	40603090
房权证昌高字第 00235620号	新疆浦煜国际物流有限公司	昌吉市高昌区 2丘11幢9# 库房	钢结构	库房	1	9984.00	3987	39806208
合计						112147.87		467811670

土地估价结果一览表

币种：人民币

土地证号	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积 (平方米)	单价(单位: 元/平方米)	估价值(单位: 元)
昌高国用(2016)第 20160077号	昌吉高新区兴业 大道80号	其他商服用地	出让	315441.28	401	126491953

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法		估价对象(房产)	估价对象(土地)
	测算结果	总价(万元)		46781.1670
单价(元/m ²)			详见一览表	401
估价结果	总价(万元)		46781.1670	12649.1953
	单价(元/m ²)		详见一览表	401
合计(万元)			59430.3623	

房产价值：¥46781.1670万元

大写金额：人民币肆亿陆仟柒佰捌拾壹万壹仟陆佰柒拾元整

土地价值：¥12649.1953 万元

大写金额：人民币壹亿贰仟陆佰肆拾玖万壹仟玖佰伍拾叁元整

房地产总价值：¥59430.3623 万元

大写金额：人民币伍亿玖仟肆佰叁拾万零叁仟陆佰贰拾叁元整

七、特别提示：

1、本估价报告应有“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定由估价机构存档，供估价机构和有关管理部门查阅。

2、本次评估价值因呼图壁县方新小额贷款有限责任公司与新疆浦煜国际物流有限公司、新疆浦煜科技发展有限公司、齐文等之间借贷合同纠纷一案，乌鲁木齐市中级人民法院拟执行新疆浦煜国际物流有限公司位于昌吉市昌高区2丘1幢至11幢房地产市场价格，为乌鲁木齐市中级人民法院办案提供价值参考依据，提醒报告使用者注意。

3、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

4、根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2017）新01执737号）、《房屋他项权证》记载，估价对象房产已设定他项权。

5、根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2017）新01执737号）以及我估价机构前往当地房产部门调查结果显示，估价对象房产已查封。

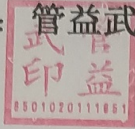
6、根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2017）新01执737号）、《土地他项权证》记载，土地已设定他项权。

7、于估价期日，我估价机构前往估价对象所在辖区土地管理部门了解，土地使用权已查封，查封期限为：2017年12月20日至2020年12月20日。

8、于估价期日现场勘查，估价对象于 2016 年竣工。目前尚未投入使用。
提醒报告使用者注意。

八、致函日期：二零一八年二月二十二日

法定代表人：管益武



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年二月二十二日

