

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；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。

七、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。

八、资产评估师已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。

九、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。

资产评估师承诺函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵单位的委托，因候惠梅与新疆宏庆泰贸易有限公司、乌鲁木齐新亚机动车测试有限公司借款合同纠纷一案涉及的被执行人新疆宏庆泰贸易有限公司仓储用房的剩余年期使用权进行评估，以 2018 年 5 月 22 日为基准日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：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。



闫红梅

资产评估师签章：



刘玉红

2018 年 5 月 31 日

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院拟执行借款合同纠纷案件
涉及的房地产使用权价值
评估报告

华盛评咨字（2018）第 1014 号

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司接受乌鲁木齐市水磨沟区人民法院的委托，按照法律、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，采用收益法，按照必要的评估程序，对候惠梅与新疆宏庆泰贸易有限公司、乌鲁木齐新亚机动车测试有限公司借款合同纠纷执行案件涉及的仓储用房在评估基准日 2018 年 5 月 22 日的剩余年期使用权价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

单位住所：乌鲁木齐市犁铧街 37 号

承办人：雷鸣

承办人电话：18999872765

（二）被评估单位：

公司名称：新疆宏庆泰贸易有限公司

法定住所及经营场所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区喀什西路 632 号

法定代表人：赵如德

注册资本：伍仟万元人民币

统一社会信用代码：91650100781772838U

经营范围：无 货运代理，货运信息咨询，商务信息咨询；货物与技术的进出口业务；亚星客车、汽车（陕汽牌重型车，小汽车除外）及配件，机电产品，化工产品（化学危险品除外），石油制品（成品油除外），润滑油，五金交电，橡胶制品，建材，钢材，日用百货，文体用品，家用电器，服装鞋帽，针纺织品的销售。（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）

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，本评估报告不提供给他

人使用。

二、评估目的

本次评估目的是对候惠梅与新疆宏庆泰贸易有限公司、乌鲁木齐新亚机动车测试有限公司借款合同纠纷一案涉及的被执行人新疆宏庆泰贸易有限公司仓储用房的剩余年期使用权进行评估，为乌鲁木齐市水磨沟区人民法院执行案件提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为被执行人新疆宏庆泰贸易有限公司所属仓储用房的剩余年期使用权。

(二) 评估范围

为房屋使用权人(被执行人)新疆宏庆泰贸易有限公司名下位于乌鲁木齐市头屯河区祥云东街 101 号新疆新东方国际汽配机电商城 B 区 08 栋 8002、8004、8006 三套仓储用房，建筑总面积 934.23 平方米，为框架结构。

(1) 估价对象基本情况

本次评估对象于 2012 年底完工，框架结构，用途为仓储。总层数三层(地上两层、地下一层)一层外墙为玻璃幕墙，铝合金门，塑钢窗，供电系统、上水、下水、消防等设施齐全，平面布置合理，工程质量较优，维修、保养情况良好。委估房地产在价值时点作为仓储用房地产。具体详见下表：

建筑物名称	使用权人	用途	层数	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
新疆新东方国际汽配机电商城 B 区 08 栋 8002、8004、8006	新疆宏庆泰贸易有限公司	仓储用	3 层	框架	2012 年 12 月	934.23
地面	外墙	内墙	门窗	装修	设备	备注
一层地砖、二层及地下室为毛地	一层外墙玻璃幕墙，二层为白墙	乳胶漆	铝合金门塑钢窗	简装	上下水电暖设施齐全	负一层和一层分别加装了钢结构顶板，实际可使用层数为 5 层

(2) 评估对象区位状况：

评估对象位于乌鲁木齐市头屯河区祥云东街 101 号新疆新东方国际汽配机电商城 B 区，该商城位于乌鲁木齐市主干道苏州路与乌奎高速的交叉路口，2013 年初投入运营，

控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。完成上述资产评估程序后，由华盛评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1. 评估对象的利用现状与规划用途相一致，并且是其最佳的利用方式。
2. 评估对象房地产的权属状况符合国家法律、法规的规定。
3. 价值时点的房地产市场规模，交易情况正常，为公开、平等、自愿的交易市场。
4. 以委托方提供的资料真实、合法、完整有效为假设前提。。

5. 我们仅对委估的房地产作了一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

6. 本评估结果是评估对象在本次评估目的下的市场价格的参考，评估时未考虑国家宏观经济政策发生变化。市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑评估对象未来可能承担的违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特使交易价格等对评估价值的影响，当上述条件发生变化，评估结果一般亦会发生变化。

7. 评估结果未考虑未来的处置风险。

8. 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。

十、评估结论

委估资产评估价值为 364.20 万元，人民币(大写)：叁佰陆拾肆万贰仟元整。

十一、特别事项说明

(一) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具资产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由乌鲁木齐市水磨沟区人民法院确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

(二) 本报告的评估结论是本评估机构出具的，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，不对委托人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评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任

何决策责任。

(三) 对委托人和产权持有人存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有人未作特别说明，而评估专业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。

(四) 本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、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情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(五) 本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

(六) 根据资产评估的要求，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。

(七) 本次委估仓储用房屋的使用权尚未办理《房屋所有权证》，委估仓储用房屋的面积依据《新疆池嘉昊物流有限公司仓储用房屋经营权转让合同》确定，日后若与权威部门测绘数据不一致，评估值应作相应调整或重估。

(八) 于评估基准日相关当事人均未提供评估对象《房屋所有权证》及相关资料，本次评估未考虑上述资产可能存在的产权瑕疵对评估结果的影响。

(九) 依据《新疆池嘉昊物流有限公司仓储用房屋经营权转让合同》，本次委估的仓储用房屋使用权人为新疆宏庆泰贸易有限公司。本次评估未考虑未来仓储用房使用权流转致第三人时发生的相关变更事项对评估结果的影响。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者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，华盛评估公司及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人和法律、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本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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

(六) 未征得华盛评估公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 5 月 31 日。

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司



中国·新疆

资产评估师



资产评估师

