



## 房地产估价报告

估价项目名称：长治市宏门酒店发展有限公司位于长治市  
府后西街（中段）1-8 幢的综合房地产司  
法鉴定评估

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈新军（注册号：6520060027）

潘文斌（注册号：6520060030）

估价报告出具日期：2018 年 4 月 9 日

估价报告编号：汇信评字（2018）0349





## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对长治市宏门酒店发展有限公司位于长治市府后西街（中段）1-8 幢的综合用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于长治市府后西街（中段）1-8 幢的综合用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象总建筑面积为 4726.53 平方米；规划用途及实际用途均为综合用房，房屋所有权人为长治市宏门酒店发展有限公司。

附表一：

估价对象权属状况

幢号	权利人	长治市房权证	座落	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	层数	建筑结构
1	长治市宏门酒店发展有限公司	城股字第 0006809	长治市府后西街（中段）1幢	3422.39	商业	7	混合
2	长治市宏门酒店发展有限公司	城股字第 0005440	长治市府后西街（中段）2幢	595.71	综合	3	混合
3	长治市宏门酒店发展有限公司	城股字第 0005441	长治市府后西街（中段）3幢	67.4	综合	1	混合
4	长治市宏门酒店发展有限公司	城股字第 0005442	长治市府后西街（中段）4幢	125.86	综合	1	混合
5	长治市宏门酒店发展有限公司	城股字第 0006810	长治市府后西街（中段）5幢	301.61	综合	2	混合
6	长治市宏门酒店发展有限公司	城股字第 0006811	长治市府后西街（中段）6幢	46.62	综合	1	混合
7	长治市宏门酒店发展有限公司	城股字第 0006812	长治市府后西街（中段）7幢	19.16	综合	1	混合
8	长治市宏门酒店发展有限公司	城股字第 0006813	长治市府后西街（中段）8幢	147.78	综合	1	混合
				4726.53			



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价目的：为申请人长城国兴金融租赁有限公司与长治市宏门酒店发展有限公司因融资租赁合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点：2018年2月7日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《长治市住房情况查询记录》中规划用途为综合，在当前市场状况下，于估价基准日2018年2月7日房地产市场价格。

估价方法：收益法、市场法。

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，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用收益法、市场法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2018年2月7日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

附表二：

序号	权利人	长治市房地产权证	座落	面积 (㎡)	单价 (元/㎡)	总价 (元)
1	长治市宏门酒店发展有限公司	城教字第0006809	长治市宏后西街(中段)1幢	3422.39	11695	40024851.05
2	长治市宏门酒店发展有限公司	城教字第0005440	长治市宏后西街(中段)2幢	593.71	13758	8195778.18
3	长治市宏门酒店发展有限公司	城教字第0005441	长治市宏后西街(中段)3幢	67.4	4127	278159.8
4	长治市宏门酒店发展有限公司	城教字第0005442	长治市宏后西街(中段)4幢	125.86	4127	519424.2
5	长治市宏门酒店发展有限公司	城教字第0006810	长治市宏后西街(中段)5幢	301.61	4127	1244744.47
6	长治市宏门酒店发展有限公司	城教字第0006811	长治市宏后西街(中段)6幢	46.62	4127	192400.7
7	长治市宏门酒店发展有限公司	城教字第0006812	长治市宏后西街(中段)7幢	194.6	4127	79073.32
8	长治市宏门酒店发展有限公司	城教字第0006813	长治市宏后西街(中段)8幢	147.78	4127	609888.0
				726.53		51144319.84

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自2018年4月9日至2019年4月8日。(5) 本估价结果不考虑估价对象的政



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

策性的拆迁文件，评估结果为估价对象在估价时点的客观市场价值。评估详情，  
请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司



二〇一八年四月九日



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

2	长洽市宏门酒店发展有 限公司	城股字第 0005140	长洽市府后西街(中 段)2幢	593.71	13758	8195778 18
3	长洽市宏门酒店发展有 限公司	城股字第 0005141	长洽市府后西街(中 段)3幢	67.4	4127	278159.8
4	长洽市宏门酒店发展有 限公司	城股字第 0005142	长洽市府后西街(中 段)4幢	123.86	4127	519424.2 2
5	长洽市宏门酒店发展有 限公司	城股字第 0006810	长洽市府后西街(中 段)5幢	301.61	4127	1244744 47
6	长洽市宏门酒店发展有 限公司	城股字第 0006811	长洽市府后西街(中 段)6幢	41.62	4127	192400.7 4
7	长洽市宏门酒店发展有 限公司	城股字第 0006812	长洽市府后西街(中 段)7幢	9.67	4127	79073.32
8	长洽市宏门酒店发展有 限公司	城股字第 0006813	长洽市府后西街(中 段)8幢	47.78	4127	609888.0 6
				4726.53		51144319 .84

相关专业意见：(1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。(3) 估价勘察之日估价对象2幢在道路拆迁红线内，依据估价目的和价值类型，特提请报告使用者，本次估价时点估价对象保持原状。本估价结果未考虑拆迁因素，为客观市场价值。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“五通”。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	6520060027	陈新军	2018年4月9日
潘文斌	6520060030	潘文斌	2018年6月9日

## 十二、实地查勘期