



致估价委托人函

和田市人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告列式如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

- 1、名称：估价对象为和田市幸福花园小区 A 区负一层 246 处地下停车位房地产
- 2、坐落：和田市肖尔巴格乡库木巴格村幸福花园小区
- 3、财产范围：估价对象包括房屋及其分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施；不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
- 4、规模：房屋总建筑面积 4148.24 平方米及其分摊的土地使用权。
- 5、用途：法定用途、实际用途均为地下停车位。
- 6、权属：截至价值时点权利人和田美居房地产开发有限公司已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关手续。

三、价值时点：2020 年 6 月 12 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价结果汇总表

估价对象	名称	坐落	建筑面积 (m ²)	车位数量 (个)	单位价值 (元/个)	评估总价 (元)
	和田市幸福花园小区 A 区负一层 246 处地下停车位	和田市肖尔巴格乡库木巴格村幸福花园小区负一层	4148.24	246	50500	12423000



总价大写金额：人民币壹仟贰佰肆拾贰万叁仟元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。
- 2、根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条规定“拍卖应当确定保留价。拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”，《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。”故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍卖保留价。

该市场价值未考虑估价对象在办理进户、产权过户手续时所产生的税金、交易费以及标的的所有欠费及滞纳金（包括但不限于工程款、维修基金，物业费、水、电、暖费）等相关费用，特别请报告使用人注意。

3、截至价值时点估价对象未取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》，本次估价对象房地产权属、用途、面积均以《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房产测绘技术报告书》为依据。

4、委托方所提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等资料均为幸福花园小区整个项目的权属证明，估价对象地下停车位为整个项目的一部分，特别请报告使用人注意。

5、地下停车位房屋估价结果包括分摊的土地使用权价值。

6、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

7、本估价结果不应作为价格实现的保证。

8、本估价结果使用期限自2020年6月24日—2021年6月23日。

9、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。



综上所述，估价过程中估价人员虽已考虑估价对象区位状况、权属状况、实物状况等对估价结果的影响，但拍卖保留价与市场价值仍会有一定的差距，需由估价委托人依据相关规定参照评估结果确定拍卖保留价

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人：

二零二零年六月二十四日





估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

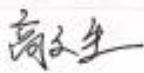

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 估价人员已于现场查勘之日 2020 年 6 月 18 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
高文生	6520050036		2020 年 6 月 24 日
杨立才	6520040067		2020 年 6 月 24 日

致估价委托人函

和田市人民法院：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《和田市人民法院评估委托书》【（2019）新 3201 执 559 号】，本次估价为委托方核实估价对象（阿克拜尔·衣明没收财产一案中对位于和田市幸福花园小区 B 区共 268 个地下停车位）在现状状况下的房地产（停车位）市场价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：和田美居房地产开发有限公司名下位于和田市二环南路 39 号幸福花园 B 区 001、B 区 002、B 区 003、B 区 004、B 区 005、B 区 006、B 区 007、B 区 008、B 区 009、B 区 010、B 区 011、B 区 012、B 区 013、B 区 014、B 区 015、B 区 016、B 区 017、B 区 018、B 区 019、B 区 020、B 区 021、B 区 022、B 区 023、B 区 024、B 区 025、B 区 026、B 区 027、B 区 028、B 区 029、B 区 030、B 区 031、B 区 032、B 区 033、B 区 034、B 区 035、B 区 036、B 区 037、B 区 038、B 区 039、B 区 040、B 区 041、B 区 042、B 区 043、B 区 044、B 区 045、B 区 046、B 区 047、B 区 048、B 区 049、B 区 050、B 区 051、B 区 052、B 区 053、B 区 054、B 区 055、B 区 056、B 区 057、B 区 058、B 区 059、B 区 060、B 区 061、B 区 062、B 区 063、B 区 064、B 区 065、B 区 066、B 区 067、B 区 068、B 区 069、B 区 070、B 区 071、B 区 072、B 区 073、B 区 074、B 区 075、B 区 076、B 区 077、B 区 078、B 区 079、B 区 080、B 区 081、B 区 082、B 区 083、B 区 084、B 区 085、B 区 086、B 区 087、B 区 088、B 区 089、B 区 090、B 区 091、B 区 092、B 区 093、B 区 094、B 区 095、B 区 096、B 区 097、B 区 098、B 区 099、B 区 100、B 区 101、B 区 102、B 区 103、B 区 104、B 区 105、B 区 106、B 区 107、B 区 108、B 区 109、B 区 110、B 区 111、B 区 112、B 区 113、B 区 114、B 区 115、

地 址：中国新疆乌鲁木齐青年路 17 号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004

B区116、B区117、B区118、B区119、B区120、B区121、B区122、B区123、B区124、B区125、B区126、B区127、B区128、B区129、B区130、B区131、B区132、B区133、B区134、B区135、B区136、B区137、B区138、B区139、B区140、B区141、B区142、B区143、B区144、B区145、B区146、B区147、B区148、B区149、B区150、B区151、B区152、B区153、B区154、B区155、B区156、B区157、B区158、B区159、B区160、B区161、B区162、B区163、B区164、B区165、B区166、B区167、B区168、B区169、B区170、B区171、B区172、B区173、B区174、B区175、B区176、B区177、B区178、B区179、B区180、B区181、B区182、B区183、B区184、B区185、B区186、B区187、B区188、B区189、B区190、B区191、B区192、B区193、B区194、B区195、B区196、B区197、B区198、B区199、B区200、B区201、B区202、B区203、B区204、B区205、B区206、B区207、B区208、B区209、B区210、B区211、B区212、B区213、B区214、B区215、B区216、B区217、B区218、B区219、B区220、B区221、B区222、B区223、B区224、B区225、B区226、B区227、B区228、B区229、B区230、B区231、B区232、B区233、B区234、B区235、B区236、B区237、B区238、B区239、B区240、B区241、B区242、B区243、B区244、B区245、B区246、B区247、B区248、B区249、B区250、B区251、B区252、B区253、B区254、B区255、B区256、B区257、B区258、B区259、B区260、B区261、B区262、B区263、B区264、B区265、B区266、B区267、B区268号共268个地下停车位，不含债权债务、抵押权益以及其他他项权利；委托人提供了估价对象所处幸福花园小区B区的《土地使用权证》、《建设用地批准书》（市县字第07-01-1108号）、《建设用地规划许可证》（地字第11-62号）、《建设工程规划许可证》（建字第12-112号）、《建筑工程施工许可证》（编号：653201201207200102）、《商品房预销售许可证》以及《美居房地产（幸福花园）地下停车场停车位面积明细表（B区）》，根据委托方提供的资料，估价对象共268个停车位的建筑面积合计为：4238.5平方米，单个停车位单独的面积如下表：

地址：中国新疆乌鲁木齐市青年路17号 电话：0991-8857118 8857190 邮编：830004

采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2020 年 6 月 12 日的客观市场价格

为：
房地产（共 268 个停车位）总价：¥13534000 元

大 写：人民币壹仟叁佰伍拾叁万肆仟元整

单个停车位总价：¥50500 元/个

大 写：人民币伍万零伍佰元整

特别提示：1. 本次估价对象为和田美居房地产开发有限公司名下位于和田市幸福花园 B 区共 268 个地下停车位的市场价值，因为车库按照每个销售，使用面积均为标准大小，产证面积与整栋楼的分摊面积相关，与价格关联不大，所以不再列示平米单价。

2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产（车库）市场价值，不考虑房地产（车库）拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产（车库）市场价值，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

4. 委托方没有提供估价对象的独立产权证书，是否办理不详，提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司

法定代表人：王蔚鸿

二〇二〇年六月二十五

估价师声明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2020年6月25日
吐雅	6519980023		2020年6月25日

二〇二〇年六月二十五日