

# 涉执房地产处置司法评估报告

——估价报告编号：

新疆德旺房估字第 202304006 号

——估价项目名称：

新疆和田之玉房地产开发有限责任公司位于和田市屯垦路 158 号之玉花园小区 3 号楼 1 层 107、108 号、2 层至 4 层房地产价值评估

——估价委托人：

和田地区中级人民法院

——房地产估价机构：

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

——注册房地产估价师：

陈应林（注册号：6520060035）

卢彩娜（注册号：6520210007）

——估价报告出具日期：

二〇二三年三月一日

- 地址：乌鲁木齐市天山区东风路 136 号聚天大厦 6 楼
- 联系电话/客服电话：0991-2325519

## 致估价委托人函

### Letter of Transmittal

和田地区中级人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员对新疆和田之玉房地产开发有限责任公司位于和田市屯垦路 158 号之玉花园小区 3 号楼 1 层 107、108 号、2 层至 4 层房地产价值进行了客观、公正的评估。特此函告如下：

**一、估价目的 (Appraisal Purpose)：** 为委托方确定财产的处置参考价提供参考依据。

**二、估价对象 (Subject Property)：**

1. 估价对象范围：新疆和田之玉房地产开发有限责任公司名下的位于和田市屯垦路 158 号之玉花园小区 3 号楼 1 层 107、108 号、2 层至 4 层，本次评估范围包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

2. 估价对象基本状况详见下表（表 1）

估价对象状况表 （表 1）

|        |   |              |  |         |
|--------|---|--------------|--|---------|
| 房屋所有权人 | 新疆和田之玉房地产开发有限责任公司   |              |  |         |
| 土地证    | 十四师国用（2015）字第 661400102 号   |              |  |         |
| 房屋所有权证 | 未提供   |              |  |         |
| 房屋坐落   | 和田市屯垦路 158 号之玉花园小区 3 号楼 1 层 107、108 号、2 层至 4 层  |              |  |         |
| 幢号     | 总层数   | 所在层次         | 建筑面积 (m <sup>2</sup> )   |         |
| 3 栋    | 地上 18 层，地下 1 层  | 1 层局部，2-4 整层 | 7577.56 m <sup>2</sup> (1 层 222.61 m <sup>2</sup> ，2-4 层共 7354.95 m <sup>2</sup> ) |         |
| 建筑结构   | 建成年份  | 实际用途         | 房屋性质   | 产别      |
| 钢筋混凝土  | /   | 宾馆           | /  | 私有房产    |
| 共有情况   | 宗地面积 (m <sup>2</sup> )  | 土地使用权类型      | 土地使用权终止日期  | 用地性质    |
| 单独所有   | 30061.69 (未分割)  | /            | /  | 综合及其他用地 |
| 备注 1   | 根据委托方提供的资料：新疆和田之玉房地产有限责任公司取得建设手续都已被撤销登记，并依法公告注销。  |              |  |         |
| 备注 2   | 3 号楼用途为商业、住宅、宾馆 3 种用途，总楼层为地上 18 层，本次评估范围：一层 107 室、108 室，现状用途为宾馆大厅；二至四层均为宾馆。（一层 107 室面积：110.67 m <sup>2</sup> ，108 室面积：111.94 m <sup>2</sup> ，二层面积 2451.65 m <sup>2</sup> ，三层面积 2451.65 m <sup>2</sup> ，四层面积 2451.65 m <sup>2</sup> ，评估对象合计面积：7577.56 m <sup>2</sup> ） |              |  |         |

面积明细表

| 序号 | 所在楼层 | 房号           | 结构    | 实际用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|------|--------------|-------|------|------------------------|
| 1  | 一层   | 107、108      | 钢筋混凝土 | 商铺   | 222.61                 |
| 2  | 二层   | 201-207 (整层) | 钢筋混凝土 | 商业   | 2451.65                |
| 3  | 三层   | 301-307 (整层) | 钢筋混凝土 | 商业   | 2451.65                |
| 4  | 四层   | 401-407 (整层) | 钢筋混凝土 | 商业   | 2451.65                |
| 合计 |      |              |       |      | 7577.56                |



**三、价值时点 (Date of Value) :** 2023 年 02 月 19 日 (根据鉴定委托之日确定)。

**四、价值类型 (Value Type) :** 本次估价采用的价值标准是公开市场价值

**1、价值类型及定义**

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格,是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下,于价值时点 2023 年 02 月 19 日所具有的客观合理价值。

**2、价值内涵**

本次估价结果包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值,不包括可移动的家具、电器等物品价值,不包含债权债务等其他财产或者权益。

**五、估价方法 (Appraisal Approaches) :** 收益法

**六、估价结果 (Final Value Opinion) :** 估价人员根据估价目的,遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状,经分析和选用收益法对估价对象进行了测算,并结合估价师的经验,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2023 年 02 月 19 日的估价结果如下:(币种:人民币)

评估建筑面积: 7577.56 平方米

房地产总价: (¥52732240 元)

大写金额: 人民币大写伍仟贰佰柒拾叁万贰仟贰佰肆拾元

评估单价: 6959 元/平方米

**七、特别提示 (Special Notice) :**

1、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价,也不应当被视为是对评估对象处置成交价的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用;

4、估价报告有效期为自报告完成（出具）之日起一年（自 2023 年 03 月 01 日起至 2024 年 02 月 29 日止）。在评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

5、本评估结果为估价对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。按照税费负担方式选择。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

二〇二三年三月一日

