



新疆国通房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市红光山路2888号蓝海202栋709室 电话：0991-8834067 邮编：830002 传真：0991-8834067

致估价委托人

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师张佩（注册号：6520190011）、吴晓丹（注册号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于喀什市滨河路191号汇丰小区高层2幢3幢19-2号商业房地产；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、室内二次装修；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象房屋建筑面积为45.68平方米；法定用途及实际用途均为商业用房；位于楼幢总层数16层的第1层；建筑结构为其他结构，房屋所有权人为陈红霞。

价值时点：2019年7月17日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

	位置	估价结果	
		评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
市场价值	喀什市滨河路191号汇丰小区高层2幢3幢19-2号	17,075	779,986
大写(人民币元)		柒拾柒万玖仟玖佰捌拾陆元整	

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2019年8月5日至2020年8月4日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：张佩

二〇一九年八月五日



新疆国通房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市红光山路2888号蓝海202栋709室 电话：0991-8834067 邮编：830002 传真：0991-8834067

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

地址：乌鲁木齐市滨河中路665号

联系电话：13029677263、0991-4554509

承办人：颜帅

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

住所：乌鲁木齐市红光山路2888号绿地中心202栋蓝海709室

法定代表人：薛山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证2-030

电话：0991-8834067

三、估价目的

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象状况

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、室内二次装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

根据现场勘查及《喀什市城建档案分馆档案查询证明》（收件编号：201009080083）：

房屋坐落：喀什市滨河路191号汇丰小区高层2幢3幢19-2号

房产证号：喀房权证字第0010857号



房屋所有权人：陈红霞

总层数、所在层数：共十六层、第一层；

规模（建筑面积）：45.68 平方米； 用途：商业；

建筑结构：其他结构； 朝向：东西；

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：青年南路；南至：伽兴花园小区；西至：滨河南路；北至：慕斯塔格西路，位于喀什市商业二级地价区，周边有三师中学、喀什市第十九中学、喀什市第十三小学、喀什市第三中学、喀什六中、喀什市第十一中学、喀什市人民医院、喀什农商行、中国邮政储蓄银行(多莱提巴格路支行)、中国银行(喀什市艾尔斯汗路支行)、中国工商银行(多来提巴格路分理处)、喀什昆仑银行等公共服务设施。

2、开发程度：根据调查，2010 年房屋竣工。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	其他结构
设施设备	水、电、天然气等基础设施齐全
装饰装修	建筑物外墙贴墙砖；窗户为塑钢窗
建成时间及成新率	建成于 2010 年，按直线法测算成新率为 85%
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
外观	建筑物外墙贴墙砖，外观维护较好
建筑面积 (m ²)	估价对象建筑面积为 45.68 m ²
楼栋位置	估价对象所在楼栋位于小区西南部，临路，楼幢位置一般
朝向	东西朝向
现状用途	估价对象现状为在营业商业用房(美食馆店面)
层高 (m)	2.8
总楼层及层次	楼宇总楼层为 16 层，估价对象位于第 1 层

估价对象室内二次装修一览表

	地面	墙面	顶面	备注
大堂	地砖	pvc 扣板墙	带造型吊顶	
卫生间、厨房	地砖	墙砖	pvc 扣板顶	马桶
其他	塑钢窗，入户门为防盗型材门，水、电、暖、通信、网络等配套设施齐全			



新疆华远房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号蓝海 202 栋 709 室 电话：0991-8834067 邮编：830002 传真：0991-8834067

	去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	现时商业房地产主要受市场供求关系左右，商业房地产价格与开发成本的关联性弱，地产的开发成本不能反映房地产的现时市场价格，本次估价商业房地产评估未采用成本法。	
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象现状条件下不具有开发或再开发潜力，本次估价未选用假设开发法。	否

十、估价结果

遵循有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	17,196	16,954
	单价(元/m ²)	785,513	774,459
评估价值	总价(元)	779,986 (大写：人民币柒拾柒万玖仟玖佰捌拾陆元整)	
	单价(元/m ²)	17,075	

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) 本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

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、室内二次装修，不包括动产、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；付款方式为一次性付清房价款，开发程度是现房。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张佩	6520190011	张佩	2019.8.5
吴晓丹	6520150007	吴晓丹	2019.8.5

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2019 年 7 月 18 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为 2019 年 7 月 17 日至 2019 年 8 月 5 日，评估报告提交日期为 2019 年 8 月 5 日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在 2019 年 8 月 5 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自 2019 年 8 月 5 日至 2020 年 8 月 4 日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司

二〇一九年八月五日

