

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：位于喀什市解放南路 348 号 1-A4 室、2-A4 室商业房地产；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一层 1-A4 室为 50.27 平方米，二层 2-A4 室为 63.84 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 15 层的第 1、2 层；建筑结构为钢筋混凝土结构，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	喀什市解放南路 348 号 1-A4 室	23,131	1,162,795
市场价值	喀什市解放南路 348 号 2-A4 室	8,248	526,552
合计(人民币元)		1,689,347	
大写(人民币元)		壹佰陆拾捌万玖仟叁佰肆柒元整	

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：[Signature]

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：200912210093）、《喀什市城建档案分馆档案查询证明》（收件编号：200912170079）：

房屋坐落：喀什市解放南路348号1-A4室



房产证号：喀房权证字第 0003198 号

房屋坐落：喀什市解放南路 348 号 2-A4 室

房产证号：喀房权证字第 0003218 号

房屋所有权人：陈红霞

总层数、所在层数：共十五层，1-A4 室位于第一层、2-A4 室位于第二层；

规模（建筑面积）1-A4 室：50.27 平方米；

规模（建筑面积）2-A4 室：63.84 平方米； 用途：商业；

建筑结构：钢筋混凝土结构； 朝向：东西；

（三）土地基本状况

1. 四至：东至：解放南路；南至：克孜勒都维路；西至：住宅区；北至：巷道，位于喀什市商业一级地价区，周边有喀什体育馆、喀什市第十二小学、喀什六中、喀什卫生学院、喀什市第三中学、三师中学、喀什地区第二人民医院、喀什市人民医院、正大农贸综合市场、喀什农商银行、中国银行（喀什市解放南路支行）、中国工商银行（解放南路支行）、中国建设银行（克孜都维路分理处）等公共服务设施。

2、开发程度：根据调查，2008 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	钢筋混凝土结构
设施设备	水、电、天然气等基础设施齐全，一步上二层钢架楼梯
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 2008 年，按直线法测算成新率为 82%
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 1-A4 室面积为 50.27 m ² ，2-A4 室面积为 63.84 m ²
楼栋位置	估价对象所在位置位于楼栋东部，临路，楼幢位置较优
朝向	东西朝向
现状用途	估价对象一层现状为在营业商业用房（华威安防被服店面），二层现状为存货仓库
层高（m）	2.8
总楼层及层次	楼宇总楼层为 15 层，估价对象位于第 1、2 层



估价对象室内二次装修一览表

	地面	墙面	顶面	备注
1-A4 室	地砖	乳胶漆	pvc 扣板	
2-A4 室	——	——	——	未装修，毛坯
其他	入户门为型材门、防盗卷帘门；水、电、通信、网络等配套设施齐全			

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为2019年7月17日，作为取价依据。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，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、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；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

此次房地产市场价值估价，主要遵循下列原则：

(一) 独立、客观、公正原则

估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

(三) 最高最佳利用原则



新疆霍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

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有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

估价对象		1-A4 室		2-A4 室
估价方法		比较法	收益法	收益法
相关结果				
测算	单价(元/m ²)	2,3152	23,109	8,248
结果	总价(元)	1,163,851	1,161,689	526,552
评估	单价(元/m ²)	23,131		8,248
价值	总价(元)	1,162,795		526,552
合计(人民币)		1,689,347		
大写(人民币)		壹佰陆拾捌万玖仟叁佰肆拾柒元整		

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

