

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：和丰县五区赛尔北街江格尔综合市场 5 幢 089 号商业房地
产涉执处置司法评估

估价委托人：和布克赛尔蒙古自治县人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：薛 山 （注册号 6520020009）

吴晓丹 （注册号 6520150007）

估价报告编号：新国通房估字（2019）第 08136 号

估价报告出具日期：2019 年 9 月 2 日



致估价委托人函

和布克赛尔蒙古自治县人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、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：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

估价对象位于和丰县五区赛尔北街江格尔综合市场 5 幢 089 号商业房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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，产权人为热飞拉·卡依扎，法定用途及实际用途均为商业，位于楼幢总层数 3 层（地上二层，地下一层）的第-1 层；建筑结构为砖混结构；估价对象建筑面积为 50.92 平方米，房产证号为和房权证和丰县字第 00015562 号

三、价值时点：2019 年 8 月 19 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：收益法

六、估价结果：见下表

		估价结果	
	位置	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
市场价值	和丰县五区赛尔北街 江格尔综合市场 5 幢 089 号	4,037	205,564
大写（人民币元）		贰拾万伍仟伍佰陆拾肆元整	

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。

（2）估价对象于价值时点有租约限制，租期至 2020 年 4 月 1 日止，本次评估未考虑租约限制对估价结果的影响。

（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 9 月 2 日至 2020 年 9 月 1 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： 

二〇一九年九月二日

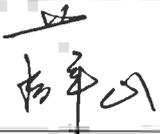
目 录

目 录	1
估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	5
一、估价委托方	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象状况	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业日期	11
附件	12

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。
4. 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。
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师吴晓丹于2019年8月25日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓 名	薛山	吴晓丹
注 册 号	6520020009	6520150007
签 字		
签字日期	2019年9月2日	2019年9月2日

估价假设和限制条件

一、本次估价假设前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供的房地产估价所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据，估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性和有效性，未向政府有关部门核实和查证，故以委托人提供资料是合法、真实、准确和完整为假设前提。

2. 注册房地产估价师已对估价对象进行了一般性查勘并拍摄了影像，对房屋安全、环境污染等重大影响因素给予了关注，但仅限于其外观、实际使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

3. 假定任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在价值时点时，估价对象权属合法、清晰，无争议和限制，并能够正常上市交易。

4. 本次以估价对象能享有公共部位的通行权及水、电、气、通讯、道路等相关基础设施和公共配套的合法权益为假设前提。

5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 此外还有一些隐含条件，包括：①继续使用；②市场参与者的集体观念和行
为。

(二) 未定事项假设

1. 经现场勘查，本次估价对象于价值时点已租赁，经调查，租期至 2020 年 4 月 1 日止，因未提供已备案的租赁合同，应委托方要求，本次估价不考虑租约对估价结果的影响。

(三) 背离事实假设

1. 根据本次评估目的，不考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

1. 本次价值时点与估价对象实地查勘日期不一致，以价值时点估价对象实体、权益、环境及市场条件与实地查勘日期相符为假设前提。

(五) 依据不足假设

1. 估价对象房屋所有权证未载明修建年代，本报告中所述房屋修建年代为现场勘查时调查获知，若与实际不符，本评估结果也不需做调整。

二、估价报告使用的限制条件

1. 本报告是受和布克赛尔蒙古自治县人民法院的委托，对和丰县五区赛尔北街江格尔综合市场 5 幢 089 号商业房地产价格进行评估，用途是为委托方确定申请人古丽娜尔·塔拉别克与热飞拉·卡依扎一案中涉及的商业房地产处置参考价提供参考依据，不作为其他用途使用。

2. 使用估价报告和估价结果的注意事项一：若改变估价目的、价值时点、估价假设前提及使用条件，估价结果亦会发生变化，需向本估价机构咨询后重新出具报告。由此对估价报告使用人造成的损失，估价机构不承担任何责任。

3. 使用估价报告和估价结果的注意事项二：估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的商业房地产价值，估价中未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

4. 本估价报告的使用期限自估价报告出具之日起为一年。自 2019 年 9 月 2 日至 2020 年 9 月 1 日。

5. 本估价报告经估价机构盖章并由注册房地产估价师签字后方可使用。由新疆国通房地产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

单位名称：和布克赛尔蒙古自治县人民法院

法定代表人：山德克·布音巴图

地址：塔城地区和布克赛尔蒙古自治县和布克东街 038 号

承办人：光其克·铁里木吉

联系人：叶斯台·木拉提汗

联系电话：18099702873

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

法定代表人：薛山

统一社会信用代码：916501000655032908

房产资质级别：贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

联系电话：0991-8834067

住 所：新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2888 号绿地中心 202 栋蓝海 709 室

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）估价对象权属的合法性分析

估价对象已取得房屋所有权证，估价对象权属清晰、没有争议，估价对象房地产具有合法性。

（二）估价对象财产范围

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



(三) 估价对象基本情况

估价对象房地产位于和丰县五区赛尔北街江格尔综合市场 5 幢 089 号，所在楼幢为砖混结构，总层数为 3 层（地上 2 层，地下 1 层）；估价对象位于-1 层，房产证号为和房权证和丰县字第 00015562 号，建筑面积为 50.92 平方米，法定用途为商业用房，房屋所有权人为热飞拉·卡依扎。

权属登记摘录表

权利人	热飞拉·卡依扎		共有情况	单独所有
房产证号	和房权证和丰县字第 00015562 号			
坐落	和丰县五区赛尔北街江格尔综合市场 5 幢 089 号			
土地状况	使用权类型	出让	土地批准用途	商业
	使用期限	2041 年 8 月 10 日止		
	分摊土地使用权面积	37.37 平方米		
房屋状况	规划房屋用途	商业用房		
	建筑面积	50.92 m ²		
	总层数/所在层数	3/-1	建筑结构	砖混

(四) 土地基本状况

1. 四至：估价对象所处宗地东至农业银行，南临和布克东街，西邻赛尔南街，北至敖包特东街；

2. 土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用期限为 2041 年 8 月 10 日止；

3. 开发程度：2009 年。

(五) 建筑物基本状况

房屋状况（依据房屋所有权证及实地勘察）：

序号	结构	修建年代	总层数	所在层数	基础设施	层高(m)	建筑面积(m ²)	用途
1	砖混	2009	三层	负一层	六通	3.2	50.92	商业
室内二次装修情况								
089 室：房屋外墙贴灰色墙砖，室内 80*80 地板砖，墙面、房顶刷白。 房屋和相邻房屋 91 室通过内部门相连通，两户均有独立入户门。								

五、价值时点

根据委托时间，本次估价的价值时点为 2019 年 8 月 19 日。

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（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，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，具备“六通”。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第29号颁布实施）；（经2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第8号颁布实施）；（经2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于通过）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；

6、《中华人民共和国民法通则》及最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》；

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15



号)；

8、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

(二) 估价标准依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、和布克赛尔蒙古自治县人民法院委托书（2019）新 4226 执 56 号；
- 2、房屋所有权证（和房房权证和丰县字第 00015562 号）
- 3、《土地登记审批表》（2016-135）

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地勘察记录
- 3、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，本次估价方法适用性分析如下：

估价方法	估价方法定义	估价方法适用性分析	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象理论上使用比较法，但经市场调查，估价对象房屋所在同一供需圈，同类房屋交易极少，不适用比较法。	否
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	所在区域内同类房地产有租金等经济收入，适用收益法。	是
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	虽估价对象商业房地产理论上使用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是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。	否
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属于在建工程，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：

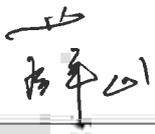
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	收益法
		测算结果	总价(元)
	单价(元/m ²)	4,037	
评估价值	总价(元)	205,564 (大写：人民币贰拾万伍仟伍佰陆拾肆元整)	
	单价(元/m ²)	4,037	

估价结果内涵是在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”；

十一、注册房地产估价师

姓名	薛山	吴晓丹
注册号	6520020009	6520150007
签字		
签字日期	2019年9月2日	2019年9月2日



十二、实地查勘期

2019年8月25日至2019年8月25日止。

十三、估价作业日期

2019年8月19日至2019年9月2日止。

新疆国通房地产评估有限公司
二〇一九年九月二日

附 件

- 一、估价对象位置示意图、照片
- 二、和布克赛尔蒙古自治县人民法院委托书（复印件）
- 三、《房屋所有权证》《国有土地登记审批表》（复印件）
- 四、新疆国通房地产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）
- 五、新疆国通房地产评估有限公司房地产估价机构资质证书（复印件）
- 六、新疆国通房地产评估有限公司估价师证书（复印件）

估价对象位置示意图





和布克赛尔蒙古自治县人民法院 委托书

(2019)新 4226 执 56 号

新疆国通房地产评估有限公司：

我院在执行古丽娜尔·塔拉别克与热飞拉·卡依扎 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

江格尔综合市场 5 幢 089 号商铺。



承 办 人：光其克·铁里木吉 联系电话：
联 系 人：叶斯台·木拉提汗 联系电话：18099702873
本院地址：和布克赛尔县人民法院 邮 编：834499



新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅
房屋权证和丰县字第 D0116002 号

房屋所有权人	热孜拉·卡依其	
共有情况	单独所有	
房屋坐落	和田县希尔斯镇希尔斯镇定址第0069号	
登记时间	2016-04-22	
房屋性质	商业用房	
房屋用途	房屋用途(GB50353)	其他
房屋层数	房屋层数(GB50353)	其他
房屋面积	50.00	
房屋结构		
房屋用途		
土地用途	土地用途管理方式	土地用途年限
	划拨(GB50353)	

权利人姓名: 热孜拉·卡依其
 身份证号: 654001197910251825
 土地用途: 商业(GB50353)



新疆国通房地产评估有限公司
印16

<p>人民政府批准意见</p>	<p>同意</p>  <p>2016年5月</p>
<p>备注</p>	



تجارهت كىشىكىسى

营业执照

(副本)
(نۇسخا)

统一社会信用代码
116501000655032908

扫描二维码登录
国家企业信用信息公示公
示系统了解更多登
记、备案、许可、监
管信息



名称	新疆国通房地产评估有限公司	注册资本	壹佰万元人民币
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2013年03月14日
法定代表人	薛山	营业期限	2013年03月14日至长期
经营范围	房地产价格评估, 房地产咨询服务, 房地产经纪, 土地评估, 商务信 息咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营 活动)		
住所	新疆乌鲁木齐市水磨沟区红光山路2888号绿 地中心202栋蓝海709室		



登记机关

2019年0月0日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 0011112

姓名 / Full name

薛山

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

650203197602090713

注册号 / Registration No.

6520020009

执业机构 / Employer

新疆国通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-6

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00117613

姓名 / Full name

曹根凡

身份证件号码 / ID No.

65021119870611212114

注册号 / Registration No.

65100007

执业机构 / Employer

新疆国通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature

