**关于对位于莎车县古城西路71号院四层商住楼（含占用土地）**

**现行市场拍卖价格评估结论报告**

**喀恒禧价评（估）字2020第 029 号**

**喀什恒禧价格评估有限责任公司**

**致委托方函**

**莎车县人民法院：**

我公司接受你院价格评估委托书的委托，对位于莎车县古城西路71号院四层商住楼（含占用土地）现行市场拍卖价格进行评估，根据国家《中华人民共和国价格法》，《价格评估操作规范》等，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对评估标的进行评估，现将评估结论综述如下：

**评估标的位于莎车县古城西路71号院四层商住楼（含占用土地）现行市场拍卖价格评估为人民币2151600元(贰佰壹拾伍万壹仟陆佰圆整)。**

注：报告附后

**喀什恒禧价格评估有限责任公司**

**二零二零年四月二十日**

**关于对位于莎车县古城西路71号院四层商住楼（含占用土地）**

**现行市场拍卖价格评估结论报告**

**莎车县人民法院：**

根据你院价格评估委托书的委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对位于莎车县古城西路71号院四层商住楼（含占用土地）现行市场拍卖价格进行了评估，现将现行市场拍卖价格评估过程综述如下：

**一、价格评估标的**

位于莎车县古城西路71号院四层商住楼（含占用土地）现行市场拍卖价格

**二、价格评估目的**

为法院审理案件提供评估标的现行市场拍卖价格依据

**三、价格评估基准日**

2020年4月9日

**四、价格定义**

价格评估结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用当地市场确定的房地产价格

**五、价格评估依据**

（一）法律法规

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《价格评估操作规范》；

3、《房地产管理法》、《房地产估价操作规范》

(二)评估方收集的有关资料

1、现场勘察、测量资料依据；

2、委托方提供的价格评估委托书 ；

**六、价格评估方法**

重置成本法、收益现值法及市场比较法

**七、价格评估过程简述**

我公司接受委托后，价格评估人员于2020年4月9日，对位于莎车县古城西路71号院四层商住楼（含占用土地）现行市场拍卖价格情况进行了现场勘验、测量、拍照及记录，根据评估标的建筑物使用性质、规模、营业状况及该楼框架结构，该楼地理位置，市场经营和未来开发商誉前景等情况，通过市场调查资料，按照实际情况，针对该区域市场有关价格方面资料调查取证，装修现况等进行了详细的勘查取证。了解到该评估标的位于莎车县古城西路71号院，该地段为县城商业繁华地段，该地段适合于餐饮、日用品、家电、五金商品、服装、民族医药、旅馆等，商业品种繁多齐聚的繁华商业地段。经评估人员现场勘查调查确定该评估标的建筑物为砖混结构，地上四层建筑，一层为商业门面房，二层、三层、四层为住宅使用房屋。该建筑物整体前侧墙体贴有乳黄色瓷砖为装饰，欧式水泥制装饰窗沿、方钢制防盗护栏、装饰水泥制立柱。第一层建筑面积为138平方米（其中13平方米为楼梯间），建有3间门面商铺，所有商铺正常营业，主营为电子商务服务站、美食店，百货超市等。第二层、第三层建筑面积各为138平方米（其中13平方米为楼梯间），高档装修，有5间生活用房及走廊。走廊：规格为（7.2米\*0.9米）地面全铺复合木地板、墙面贴有装饰墙纸。一间大客厅：规格为（5.9米\*4.7米）欧式装修风格的吊顶、装饰吊灯，皮质软包装修墙裙、复合木地板，墙面贴有装饰墙纸，室内门框及窗沿复合木板装饰。一间卫生间：规格为（4.2米\*3.4米）墙面、地面贴有瓷砖，铝塑板吊顶装饰房顶。一间卧室：规格为（4.2米\*3.4米）室内设有卫生间，地面复合木地板，石膏板吊顶装饰，墙面贴有墙纸。一间衣物存放室：规格为（4.2米\*2.3米）实木板制推拉门衣柜两侧，地面铺复合木板，石膏板吊顶装饰。一间厨房：规格为（4.2米\*3.4米）地面、墙面铺有瓷砖，石膏板吊顶装饰，大理石台面橱柜，实木板制墙柜。第四层为后期建造庭院式住宅房，生活用房建筑面积58平方米。分别建有一间卧室：室内地面铺瓷砖，墙面装饰墙纸，石膏板吊顶装饰；一间厨房：地面、墙面铺有瓷砖，石膏板吊顶装饰，大理石台面橱柜，实木板制墙柜；一间卫生间：地面、墙面均贴有瓷砖，铝塑板制吊顶装饰，冲水式马桶。第四层楼搭建单层彩钢板雨棚，地面、1.6米高围墙墙面均贴有瓷砖，围墙上搭建1.2米高民族式简易方钢制护栏板，以及圆钢制（6.6米\*2.2米）固定支架逃生楼梯。价格评估人员根据国家有关商业房地产价格评估的规程和标准，严格按照评估程序和原则，在认真分析研究了所掌握的资料，进行了实地勘察和对邻近相似的房地产调查之后，结合当地同等规模、同类商业建筑物市场价格情况，利用市场比较法、收益现值法及重置成本法，利用科学的计算对商业楼及占用土地现行市场拍卖价格进行评定测算

具体计算过程如下：

位于莎车县古城西路71号院四层商住楼（含占用土地）现行市场拍卖价格评估过程如下：

（1）、第一层建筑总建筑面积为138平方米（含楼梯台阶），其中楼梯面积13平方米，计算一层门面房时，总建筑面积扣除楼梯面积，商业门面房实际建筑面积为125平方米，综合考虑确定第一层商业楼每平方米评估价格为11500元（土地分摊使用面积价值），总评估价值为1437500元。

2、第二层建筑总建筑面积为（含分摊楼梯面积）为144.5平方米，综合考虑确定第二层住宅楼每平方米评估价格为4550元（土地分摊使用面积价值和装修现行价值），总评估价值为657500元。

3、第三层建筑总建筑面积为（含分摊楼梯面积）为144.5平方米，综合考虑确定第三层住宅楼每平方米评估价格为3950元（土地分摊使用面积价值和装修现行价值），总评估价值为570800元。

4、第四层建筑总建筑面积为58平方米，综合考虑确定第四层住宅楼每平方米评估价格为3500元（土地分摊使用面积价值和装修现行价值），总评估价值为203000元。

**以上四项总合计2868800元**

考虑该商住楼产权变更手续、各类税金等情况，考虑到尽快变现因素，利用科学的计算，确定市场拍卖价格在以上价格基础上下调25%。

商住楼拍卖价格=2868800\*（1-25%）=2151600元。

以上评估标的位于莎车县古城西路71号院四层商住楼（含占用土地）现行市场拍卖价格评估为：2151600元。

**八、价格评估结论：**

**评估标的位于莎车县古城西路71号院四层商住楼（含占用土地）现行市场拍卖价格评估为人民币2151600元(贰佰壹拾伍万壹仟陆佰圆整)。**

**九、价格评估限定条件**

1、委托方提供的资料客观真实；

2、本次估价的房屋产权属无争议。

**十、声明**

（1）价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制。

（2）委托方提供资料的真实性由委托方负责。

（3）价格评估结论仅对本次委托有效，不做它用。未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供。

（4）评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

**十一、价格评估作业日期**

2020年4月9日至2020年4月20日

**十二、价格评估人员**

评估人员：

价格鉴证师：

**十三：附件：**

1、价格鉴证机构资质证书（复印件与原件无异）

**喀什恒禧价格评估有限责任公司**

**二零二零年四月二十日**