

阿克苏地区久衡价格评估有限公司

## 价格评估报告书

委托单位：拜城县人民法院

委托时间：2019年4月10日

阿克苏地区久衡价格评估有限公司

价格评估机构资质证书编号：新 J65000037

阿久衡评字 [2019] 041 号

## 价格评估报告书

项 目 名 称：阿克苏市拜城电力小区 [REDACTED] 室房  
屋现值价格评估报告

委 托 方：拜城县人民法院

估 价 方：阿克苏地区久衡价格评估有限公司

估 价 人 员：[REDACTED]

估 价 助 理：[REDACTED]

作 业 日 期：2019 年 5 月 8 日—2019 年 7 月 5 日

估价报告编号：阿久衡价评字（2019）041 号

## 致委托方函

拜城县人民法院：

根据贵院评估委托书的要求，秉着客观、公正、科学、独立的原则，我公司就位于阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 [REDACTED] 室房屋现值进行价格评估。

评估人员根据评估目的，遵循评估原则、按照评估程序、利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算并结合评估经验，综合确定阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 [REDACTED] 室房屋现值在评估基准日 2019 年 5 月 8 日市场价值为：162699 元（人民币大写：壹拾陆万贰仟陆佰玖拾玖元整）。

阿克苏地区久衡价格评估有限公司

2019 年 7 月 5 日

## 摘 要

### 一、 评估目的：

为拜城县人民法院办理案件提供价值参考依据。

### 二、 评估范围与对象：

住宅位于阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 [REDACTED] 室房屋，产权人为 [REDACTED] 建筑结构为框架结构，建筑面积为 83.83 平方米，房屋总层数为 6 层，所属层次为第 6 层，现状用途为住宅。

### 评估基准日：

2019 年 5 月 8 日

### 三、 价格定义：

价格鉴定结论所指价格是：鉴定标的在鉴定基准日采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

### 四、 评估方法：比较法

六、评估结果：根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，采用比较法对估价对象进行评估，通过周密的测算，确定估价对象于基准日期 2019 年 5 月 8 日房产市场价值为：

162699元（人民币大写：壹拾陆万贰仟陆佰玖拾玖元整）。

七、报告提出日期：

2019年7月5日

八、报告有效期限：

2019年7月5日-2020年7月4日

自报告结论书出具时间后一年有效。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全书。

价格评估结论仅对本次委托有效，不做它用。

价格鉴定师

(盖章)



价格鉴定师

(盖章)



阿克苏地区久衡价格评估有限公司

2019年7月5日



# 阿克苏地区久衡价格评估有限公司 价格评估报告书

阿久衡价评字（2019）041 号

拜城县人民法院：

根据贵院评估委托书的要求，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 1 号楼 3 单元 601 室房屋现值进行市场价格评估。现将评估情况综述如下：

## 一、价格评估标的

### 1、标的物权益状况：

住宅位于阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 1 号楼 3 单元 601 室，产权人为 [REDACTED]，建筑结构为框架结构，建筑面积为 83.83 平方米，房屋总层数为 6 层，所属层次为第 6 层，现状用途为住宅。

### 2、标的物实物状况：

住宅位于阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 1 号楼 3 单元 601 室。房屋建筑面积 83.83 平方米，建成于 2006 年。该房屋进行了简单装修，装修年限约 12 年。通风采光较好；通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气及场地平整。

## 二、价格评估目的

为拜城县人民法院办理案件提供价格依据。

### 三、价格评估基准日

2019 年 5 月 8 日

### 四、价格定义

根据估价对象及委托方的要求，评估标的物在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

### 五、价格评估依据

#### （一）法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《房地产估价规范》
- 4、《城镇土地估价规程》
- 5、地方人民政府及有关部门颁布的法规文件
- 6、国家计委、最高人民法院、最高检察院、公安部印发的《扣押、追缴、没收物品估价管理办法》
- 7、《新疆维吾尔自治区涉案物品估价管理条例》

#### （二）行为依据

- 1、拜城县人民法院司法评估委托书；
- 2、现场勘查资料

### （三）资料收集

估价人员实地勘察和市场调查所获取的数据资料。

## 六、估价原则

- （一）合法原则。
- （二）公平原则。
- （三）最高最佳使用原则。
- （四）替代原则。
- （五）需求与供应原则
- （六）估价时点原则。
- （七）协调原则
- （八）综合分析原则

## 七、价格评估方法：比较法

## 八、价格评估过程

我公司接受委托后，成立了估价小组，制定了价格评估作业方案，并于 2019 年 5 月 8 日前往阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 1 号楼 3 单元 601 室房屋现场勘察和拍照。

## 九、价格评估结论

价格评估人员根据评估目的，遵循评估原则、按照评估程序、利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过市场调查了解，并结合评估经验与市场价格因素分析，综合确定阿克



阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 1 号楼 3 单元 601 室房屋现值在评估基准日 2019 年 5 月 8 日市场价值为：162699 元（人民币大写：壹拾陆万贰仟陆佰玖拾玖元整）。

#### 十、价格评估限定条件

- 1、委托方提供的资料 and 情况真实可靠；
- 2、本次评估涉及的具体内容由申请方确定。

#### 十一、声明

- 1、委托方提供资料的真实性由委托方负责；
- 2、价格评估报告仅对本次委托有效，不作它用。未经同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，报告的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；
- 3、价格评估报告受报告中说明的限定条件限制；
- 4、评估机构和评估人员与价格评估标的物没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系；
- 5、本报告的有效期自评估期之日起一年内有效，如有异议 10 个工作日内可申请复核。

#### 十二、价格评估作业日期

2019 年 5 月 8 日——2019 年 7 月 5 日

#### 十三、价格评估机构

机构名称：阿克苏地区久衡价格评估有限公司

---

机构资质证书：价格评估机构资质证（综合涉诉讼类乙级）

资质证书号：新J6500037

法定代表人：姚春苗

#### 十四、估价人员

郭丽娟 注册价格鉴证师执业资格证书号

孙芳 注册价格鉴证师执业资格证书号

估价助理 王峰



#### 十五、附件

- 1、拜城县人民法院司法评估委托书复印件
- 2、价格评估机构资质证书复印件
- 3、价格鉴证师执业资格证书复印件
- 4、实地勘察照片

阿克苏地区久衡价格评估有限公司

2019年7月5日



# 阿克苏市阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 [ ] 室房屋 价格评估技术报告

## 一、鉴定标的的概括

住宅位于阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 [ ] 号楼 [ ] 单元 601 室房屋。产权人为 [ ] 房，房屋建筑面积 83.83 平方米，建成于 2006 年。此房屋为简单装修，装修时间约 12 年。通风采光较好；通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气及场地平整。

## 二、鉴定方法:比较法

## 三、评估过程:

我公司接受委托后，成立了估价小组，制定了价格评估作业方案，并于 2019 年 5 月 8 日前往阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 [ ] 室房屋进行了现场勘察和拍照。

1、根据委托方提供的资料，房屋产权人为 [ ] 房，于评估基准日，物业公司提供的信息显示该房屋建成于 2006 年。

2、小区环境整洁，管理规范，绿化情况一般，此小区为阿克苏市较老的小区位于阿克苏乌喀路南侧。距离阿克苏第二人民医院 1300 米，距离阿克苏市第十二中学 1200 米，距离阿克苏胡杨林公园 500 米，距离阿克苏水韵绿洲大酒店 400 米。小区周边

主要是各种大、小型汽车修理厂。生活设施配套极不完善。

3、本小区位置临近乌喀路市内 7 路、8 路公交车通过此区，交通便利度一般。

4、评估结论：采用比较法进行评估

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。

根据影响房地产价值的主要因素确定比较因素，结合估价人员收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位状况、实物状况和权益状况等作为比较因素。

其中区位状况包括商业繁华度、对外交通条件、公共设施完善度、环境景观优劣度、基础设施状况等；实物状况包括临街状况、建筑结构、建筑面积、装饰装修、设备设施情况、新旧程度、所属层数层次等；权益状况包括容积率及土地使用年期。

评估对象为阿克苏市城边房产，交易案例一般，结合周边华鑫小区、都市桃源小区、方正花园小区类似房屋交易市场价格，确定周边类似住宅用房的市场均价为 2100 元/平方米。

现对其住宅用房的因素状况进行修正，现确定评估对象的各种因素为 100，其交易案例的交易情况因素为 100、交易日期为

100、区位状况为 102、实物状况为 104、权益状况为 102，故评估对象的市场价格为： $2100 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/104 \times 100/102 \times 83.83 \text{ m}^2 = 162699 \text{ 元}$ （取整）。

故估价对象住宅的市场价格为：162699 元（人民币大写：壹拾陆万贰仟陆佰玖拾玖元整）。

#### 四、价格鉴定结论

价格评估人员根据评估目的，遵循评估原则、按照评估程序、利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过市场调查了解，并结合评估经验与市场价格因素分析，综合确定阿克苏市实验林场五队拜城电力小区 [ ] 室房屋现值于评估基准日 2019 年 5 月 8 日市场价值为 162699 元整（人民币大写：壹拾陆万贰仟陆佰玖拾玖元整）。

阿克苏地区久衡价格评估有限公司

2019 年 7 月 5 日



# 评估委托书

阿克苏地区久衡价格评估有限公司：

本院在执行拜城县农村信用合作联社与[REDACTED]融借款合同一案中，需对被执行人[REDACTED]的位于阿克苏市实验林场五队拜城电厂[REDACTED]1室房屋进行价值评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十二条之规定，请委派有专业知识的人员对位于阿克苏市实验林场五队拜城电厂[REDACTED]室房屋进行价值评估进行价值评估。

请评估人提出书面评估结论和签名盖章，并加盖您单位公章，证明评估人的身份。



# 价格评估机构沟资质证书

证书编号：新J65000037

机构名称：阿克苏地区久衡价格评估有限公司

法定代表人：姚春苗

机构地址：阿克苏市乌喀路89号金洲万象城6号写字楼14层

资质等级：乙级

资质类别：综合涉诉讼类

执业范围：价格评估及当事人委托的涉诉讼对物价格评估



行政许可机关：

新疆维吾尔自治区  
改革委员会

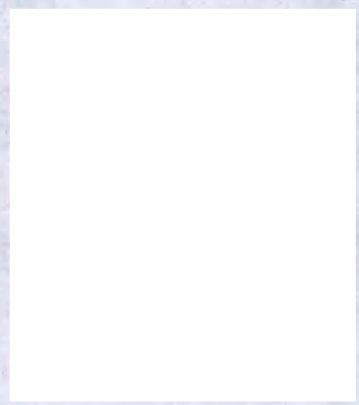
有效日期：至 2019年8月8日 止

签发日期：

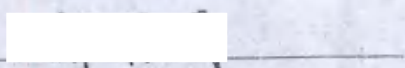
2016年8月8日



中华人民共和国  
 价格鉴证师  
 执业资格证书  
 Registered Qualification Certificate  
 Price Appraiser  
 The People's Republic of China



持证人签名:  
 Signature of the Bearer



姓名:                       
 Full Name  
 性别:     女      
 Sex  
 出生年月:                       
 Date of Birth  
 专业类别:                       
 Professional Type  
 批准日期:     2013      
 Approval Date

签发单位盖章:  
 Issued by



签发日期:     2014    年     5    月     12    日  
 Issued

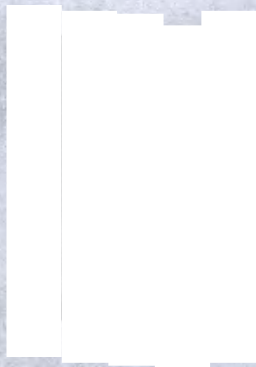
理号:     0240000002410650009      
 e No.:





中华人民共和国  
价格鉴证师  
执业资格证书

Registered Qualification Certificate  
Price Appraiser  
The People's Republic of China



姓名: [Redacted]  
Full Name \_\_\_\_\_  
性别: 女  
Sex \_\_\_\_\_  
出生年月: [Redacted]  
Date of Birth \_\_\_\_\_  
专业类别: 价格鉴证  
Professional Type \_\_\_\_\_  
批准日期: 2005.09  
Approval Date \_\_\_\_\_

持证人签名:  
Signature of the Bearer

05650100651

签发单位盖章:  
Issued by \_\_\_\_\_  
签发日期: 2006 年 8 月 15 日  
Issued on \_\_\_\_\_





