



阿拉尔市十二团（振兴村）拐角楼 1 单元 501 室 （花园小区 5-1-501 室）房地产的 价格评估报告

新佳益价估字（2019）第 086 号

评估机构：新疆佳益价格评估有限公司

报告提出日期：2019 年 8 月 15 日

阿拉尔市十二团南口镇（振兴村）拐角楼 1 单元 501 室（花园小区 5-1-501 室）房地产的价格评估报告

评估项目名称：阿拉尔市十二团南口镇（振兴村）拐角楼 1 单元 501 室（花园小区 5-1-501 室）房地产的市场价值评估。

委托方：阿拉尔垦区人民法院

估价方：新疆佳益价格评估有限公司

评估作业日期：2019 年 8 月 5 日至 2019 年 8 月 15 日

评估报告编号：新佳益价估字（2019）第 086 号

目 录

一、致委托方函

二、估价结果报告

- 1、 评估标的
- 2、 评估目的
- 3、 价值基准日
- 4、 评估定义
- 5、 评估依据
- 6、 评估方法
- 7、 评估过程
- 8、 评估结论
- 9、 限定条件
- 10、 声明
- 11、 评估作业日期
- 12、 评估机构
- 13、 评估人员
- 14、 附件

三、估价技术报告

- 1、 实物权益状况因素分析
- 2、 区域因素分析

- 3、 市场背景分析
- 4、 估价方法选用
- 5、 估价测算过程
- 6、 估价结果确定

夏邑元益

致委托方函

阿拉尔垦区人民法院:

我公司受贵院《价格评估委托书》的委托,本着客观、公正、科学、独立的原则,对阿拉尔市十二团南口镇(振兴村)拐角楼1单元501室(花园小区5号楼1单元501室)房地产进行价格评估,本次评估基准日确定为2019年8月5日,评估目的为阿拉尔垦区人民法院执行案件提供客观、公正的价格参考依据。

评估工作人员本着客观、准确、公正、合法的原则,根据国家有关资产评估的规定、根据《新疆维吾尔自治区物品评估管理条例》评估规范,根据特定的评估目的,遵循公正的评估原则,按照科学的评估程序,并结合评估经验及委托方提供的有关资料,详细考虑了委估标的现状,市场等各项因素,经现场勘验,采用相应的评估方法,对委估标的进行了评估。最后确定标的物在评估基准日的总价值合计为:¥183,047.00元(人民币大写壹拾捌万叁仟零肆拾柒元整)。

新疆佳益价格评估有限公司

2019年8月15日

关于阿拉尔市十二团南口镇（振兴村）拐角楼 1 单元 501 室（花园小区 5-1-501 室）房地产的 价格评估报告

阿拉尔垦区人民法院：

根据贵院《价格评估委托书》的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我对位于阿拉尔市十二团南口镇振兴村拐角楼 1 单元 501 室（花园小区 5 号楼 1 单元 501 室）进行价格评估，现将具体情况综述如下：

一、评估标的

位于阿拉尔市十二团南口镇振兴村拐角楼 1 单元 501 室（花园小区 5 号楼 1 单元 501 室）房地产。

二、评估目的

为委托方确定评估标的的市场公开中准提供价格参考依据。

三、评估基准日

2019 年 8 月 5 日（现场勘查日）

四、价格定义

根据本次评估目的和评估对象自身条件，确定本次评估值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《新疆维吾尔自治区物品评估管理条例》；
- 3、《房地产评估规范》GB/T 50291-1999
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 5、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则
- 6、《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2001）
- 7、政府及有关部门颁布的其他规章制度及标准。

（二）委托方提供的有关资料

- 1、委托方出具的《价格评估委托书》；

（三）评估方收集的有关资料

- 1、评估人员现场勘察记录；
- 2、《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
- 3、评估人员听取相关当事人对涉案财产的产权状况的介绍，从各种可能的途径充分收集、获取与评估业务相关的信息资料，开展市场调研、询价工作，收集各种市场价格信息和相关政策规定。

六、评估方法

市场法

七、评估过程

我公司接受委托后，成立了估价小组，按照规定的标准、程序和方法，制定了估价作业实施方案，于2019年8月5日对委托评估标的进行了实地勘察、并对相关情况进行了深入详细的调查了解（见附件现场勘察图示）。

详细评估过程详见《评估技术报告》。

八、评估结论：

本公司评估人员根据本次委托目的，遵循评估的原则，按照评估程序，采用科学的评估方法，核实评估标的的状况，经过市场调查和搜集价格资料，通过认真的分析和测算，并结合

评估经验，确定评估结论为：最后确定标的物的在评估基准日的总价值合计为：¥183,047.00元(人民币大写壹拾捌万叁仟零肆拾柒元整)。

九、评估限定条件

- 1、评估申请方提供的资料客观真实。
- 2、当上述条件发生变化时，评估结论会失效或部分失效，评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

十、声明

- 1、本次价格评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，价格评估小组在评估过程中恪守职业道德和规范，进行了认真细致的工作。
- 2、估价机构和估价人员与估价标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。
- 3、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于2019年8月5日现场勘察时的实际现状，依据委托方提供的资料进行评估。

4、本结论书为本结论书所列明的目的而作，除按规定报送有关部门外，本结论书不做它用，其全部或部分内容未经同意不得转载于任何公开媒体上。

5、如对本结论有异议，可于结论报告送达之日起 10 日内向原估价机构书面提出复核申请。

6、本结论书有若干附件，附件构成本结论书之重要组成部分。本结论书一式四份，委托方持三份，受理估价方持一份存档，复印件无效。

7、本报告估价结果仅作为委托方在本次价格评估目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，本估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因资料失实造成的估价结果有变动，及委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告计算中的数据均按四舍五入保留两位小数，因此，可能出现个别等式左右存在微小的差异，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、如果在 2019 年 8 月 15 日起未来壹年中评估标的所在区域市场行情无大的变化，并满足本结论书中“价格评估的假设和限制条件”时，本结论书有效期为壹年，自 2019 年 8 月 15

日至2020年8月14日。

十一、评估作业日期

2019年8月5日至2019年8月15日。

十二、评估机构

机构名称：新疆佳益价格评估有限公司

机构资质证书证号：中J310010

十三、评估人员签字

姓名	执业资格	资格证号	签章
高峰	注册价格鉴证师	0012958	
张思远	注册价格鉴证师	0013587	

十四、附件

1. 价格评估技术报告；

2. 《现场勘查笔录》;
3. 现场勘查图示;
4. 委托方出具的《委托书》复印件;
5. 估价机构《营业执照》《资质证书》复印件;
6. 估价人员资格证书复印件;

新疆佳益价格评估有限公司
二〇一九年八月十五日