



新疆华正价格评估有限公司
Hua Zheng price assessment & Appraisal Co.

报告编号.: 华正评字(2019)第 301 号

报告页面 : 25

杨录辉名下涉案财产价值

估 价 评 估 报 告

地址: 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市厦门路 108 号华润大厦 C 座 503

邮编: 830000

电话: 13999266410 0991-3742857

邮箱: 466512887@qq.com

目 录

一、声明事项

二、评估报告书摘要

三、评估报告书正文

四、评估委托书

五、照片资料

六、企业法人营业执照复印件

七、评估人员资格证复印件

声明事项

我们郑重声明：

1. 我们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、意见和结论是我们独立、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. 我们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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我公司估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和周围状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

5. 我们依照《中华人民共和国价格法》《扣押、追缴、没收物品估价管理办法》《最高人民法院关于人民法院委托鉴定、拍卖工作的若干规定》《新疆维吾尔自治区涉案（涉诉）财产价格鉴定操作规范》《房地产价格规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定、《二手车鉴定评估规范》《价格评估执业规范》等以及案件事实进行分析，形成意见、结论和编制评估报告；

6. 在使用估价报告时需要注意的其他事项：本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人及当事人、估价报告审查部门及与本次估价目的有关的机构之外的任何单位或个人提供，报告的全部或部分内容未经我公司书面许可不得发表于任何公开媒体上。

杨录辉名下涉案财产价值 报告书摘要

新疆华正价格评估有限公司受新疆生产建设兵团阿拉尔垦区人民法院委托,对委托方受理的申请人孔德全与被执行人杨录辉承揽合同纠纷一案中涉案物的价格进行评估。根据国家有关价格评估的法律、法规规定,遵循独立、客观、公正的原则,按照规定的标准、程序和方法,为满足委托方正常司法程序的需要,依法对被执行人杨录辉名下新 NNK106 机动车一辆、新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室、新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室、新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套和新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产的价值进行了估价工作,对估价对象的价值做出了公允反映。

本机构评估人员按照规定的评估程序对委托估价标的核实;对委托方提供的评估资料进行了规定的验证审核;在充分市场调查与询证的基础上对估价对象的市场价值进行了估价。目前我机构的估价工作已经结束,在估价评估假设条件成立的前提下,委托评估对象为新 NNK106 机动车一辆、新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室、新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室、新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套和新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产于价值时点 2019 年 12 月 11 日的市场价值合计为 RMB3,534,487.00 元,人民币大写:叁佰伍拾叁万肆仟肆佰捌拾柒元整。

本估价报告有效期为一年,自 2019 年 12 月 24 日报告提交日起至 2020 年 12 月 23 日止,逾期需聘请评估机构重新评估。

本评估报告结论仅供委托方为评估目的使用和送交主管部门审查使用。

本评估报告书的使用权归委托方所有,未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开,除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表在任何媒体上。

杨录辉名下涉案财产 价值报告书

新疆华正价格评估有限公司受新疆生产建设兵团阿拉尔垦区人民法院委托,对委托方受理的申请人孔德全与被执行人杨录辉承揽合同纠纷一案中涉案物的价格进行评估。根据国家有关价格评估的法律、法规规定,遵循独立、客观、公正的原则,按照规定的标准、程序和方法,为满足委托方正常司法程序的需要,依法对被执行人杨录辉名下新 NNK106 机动车一辆、新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室、新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室、新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套和新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产的价值进行了估价工作,对估价对象的价值做出了公允反映。根据委托人提供的有关资料,结合估价人员的经验和对影响价格因素及市场因素的综合分析,形成以下独立、客观、公正的意见,现将估价具体情况综述如下:

一、价格估价对象

估价对象:新 NNK106 机动车一辆、新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室、新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室、新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套和新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产。

二、价格估价目的

为委托方确定双方当事人承揽合同纠纷一案中杨录辉名下新 NNK106 机动车一辆、新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室、新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室、新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套和新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产的价值提供价格参考依据。

三、估价对象范围

本次估价对象为：新 NNK106 机动车一辆、新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室、新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室、新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套和新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产。

（一）估价对象的财产范围：

财产范围：新 NNK106 机动车一辆、新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室、新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室及附属设施、新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套和新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产及附属设施的市场价值。

（二）估价对象的技术状况及区位状况

1. 新 NNK106 小型越野客车

评估标的：新 NNK106 “陆地巡洋舰霸道 JTEJU3FJ” 小型越野客车

车架号：JTEJU3FJ0A5002406

发动机号：1GRA029966

出厂日期：2009-10

初登日期：2011-02-23

2. 新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室

位于新疆阿拉尔第一师十二团中长村如意小区老楼 17-1-201 室，用途为住宅，建筑面积为 60.88 m²，建筑结构为砖混，权利确定日期为 2008 年 1 月 8 日，所有权人为杨录辉，身份证号：652901197001185917，登记号：112170017201，装修为简单装修（被申请执行人，拒不配合工作，无法进行查勘，只能根据申请执行人与周边居住群众了解），维护保养一般，目前正常使用中。

3. 新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室及附属设施,新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室,用途为住宅,共计 2 层,建筑面积为 208.78 m²,建筑结构为砖混,权利确定日期为 2008 年 1 月 8 日,所有权人为杨录辉,身份证号:652901197001185917,登记号:1121700501-东,装修为中等装修,维护保养一般,目前正常使用中。

4. 新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套,用途为商业,建筑面积 30.01 m²,建筑结构为砖混,权利确定日期 2004 年 5 月 13 日,所有权人为杨录辉,身份证号:652901197001185917,登记号:11224039126,装修为简单装修,维护保养一般,目前正常使用中。

5. 新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产及附属设施,为自建房屋,建筑时间为 2014 年,新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产为 3 层,框架结构,所有权人为杨录辉,无任何产权证明,该资产产权为三方指认确定的,装修为中等装修,目前闲置中。

四、价值时点

2019 年 12 月 11 日。

评估对象市场价格会随着市场条件的变化而不断改变,在价格评估时,市场条件应固定在某一时点,这一时点就是价格评估基准日。评估基准日是为满足评估目的的需要而确定,确定的评估基准日与评估工作日及评估目的实现日较接近,一般不会对评估结果产生正常影响。

本次估价的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

五、价值类型

本次估价是采用市场价值标准。市场价值标准是指所评估出的客观合理价格或价值是公开市场上于价值时点最可能成立或形成的价格。

本次估价的“市场价值”是指在正常市场情况下，于价值时点 2019 年 12 月 11 日的估价对象市场交易价格。

六、价格评估依据及原则

（一）本次评估遵循国家法规依据

1. 《中华人民共和国民法通则》1986 年 4 月 12 日由第六届全国人民代表大会第四次会议通过，1987 年 1 月 1 日起施行。2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订。2017 年 3 月 15 日，《中华人民共和国民法总则（草案）》经第十二届全国人民代表大会第五次会议表决通过。自 2017 年 10 月 1 日起正式实施；

2. 《中华人民共和国价格法》中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 1997 年 12 月 29 日通过，自 1998 年 5 月 1 日起施行；

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. 《最高人民法院关于人民法院委托鉴定、拍卖工作的若干规定》；

5. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

6. 《新疆维吾尔自治区涉案（涉诉）财产价格鉴定操作规范》；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席 29 号，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订）；

8. 《房地产价格规范》【GB/T 50291-2015】；

9. 《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定；

10. 《二手车鉴定评估规范》中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2013 年 12 月 31 日发布；

11. 《价格评估执业规范》（中价协事字[2017]12 号）；

12. 其他相关法律、法规、政策等；
13. 评估委托书复印件；
14. 估价委托人提供的估价所需资料；
15. 受委托评估机构市场调查及受托评估机构认为需要搜集和所能搜集到的资料。

(二) 本次估价遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则
2. 合法原则
3. 价值时点原则
4. 替代原则
5. 最高最佳利用原则

七、价格评估方法

1. 市场法：指将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易实例较多的场合，在房地产比较发达的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

2. 收益法：指预计估价对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到估价时点上的现值后累加，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于评估有收益或潜在收益的房地产。

3. 成本法：指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(注：根据委托人提供的资料及估价对象的实际情况，经过市场调研和分析，

对评估标的使用市场法及成本法进行评估)。

八、价格评估过程

我机构接受委托后，成立了评估小组，制定了评估作业方案，对估价对象进行评估。

具体评估过程如下：

1. 接受委托方委托，确定评估目的和评估范围，拟定评估作业方案并成立评估小组；
2. 听取有关人员评估对象情况介绍；
3. 对评估对象损失资料收集，了解评估对象现状等情况；
4. 开展市场调查和询价工作；
5. 对委托评估对象的初步评估结果进行核实分析，确定评估工作中没有发生重复和遗漏的情况，并根据分析情况对评估结论进行调整、修改和完善；
6. 根据评估工作情况，起草评估结论书，经过逐级审核后，向委托方提交正式《杨录辉名下涉案财产价值估价技术报告》。

九、价格评估结论

本报告采用成本法及市场法评估，委托评估对象为杨录辉名下涉案财产价值于价值时点 2019 年 12 月 11 日的市场价值为 RMB3,534,487.00 元，人民币大写：叁佰伍拾叁万肆仟肆佰捌拾柒元整。

十、价格评估假设和限定条件

1. 本次估价对象以估价对象合法、持续使用为前提。
2. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
3. 估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法规。
5. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
6. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
7. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。未考虑已被法院查封的影响。
8. 本次估价未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
9. 本次估价评估报告中的权属、房地产性质、面积是根据委托人提供《新疆生产建设兵团阿拉尔垦区人民法院评估委托书》《私房产权证》《土地使用权证》确定，在无理由向有关政府部门进行核实资料的真实性的情况下，假定估价对象的权属资料为合法、真实、准确、完整的。
10. 评估结论仅为本次评估目的服务, 仅作为价值参考依据。
11. 本评估报告须经具有资质的价格评估人员签章并加盖评估机构业务专用章，作为一个整体时有效，复印无效；
12. 本评估报告自报告提交日期起有效期为一年，本报告需在设定的有效期内使用，超过有效期使用，本机构不承担任何责任；
13. 如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现误差，请委托人通知我们更正，否则误差部分及受影响部分无效。

十一、评估有效日期

自 2019 年 12 月 24 日报告提交日起至 2020 年 12 月 23 日止。

十二、价格评估机构

机构名称：新疆华正价格评估有限公司

证书编号：中 J310011

负责人：徐友秀

十三、价格评估报告提交日期

2019年12月11日

十四、价格评估人员

评估人员（签章）：

评估人员（签章）：

新疆华正价格评估有限公司

2019年12月25日

附件：

杨录辉名下涉案财产价值估价技术报告

一、估价对象描述

本次估价对象为：杨录辉名下涉案财产共计 5 项；

- ①新 NNK106 机动车一辆
- ②新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室；
- ③新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室；
- ④新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套；
- ⑤新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产；

1. 估价对象的财产范围：

- ①新 NNK106 机动车一辆；
- ②新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室；
- ③新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室及附属设施；
- ④新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套；
- ⑤新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产及附属

设施；

2. 估价对象的技术状况及区位状况

(1) 新 NNK106 小型越野客车

评估标的：新 NNK106 “陆地巡洋舰霸道 JTEJU3FJ” 小型越野客车

车架号：JTEJU3FJ0A5002406

发动机号：1GRA029966

出厂日期：2009-10

初登日期：2011-02-23

(2) 新疆阿拉尔第一师十二团如意小区老楼 17-1-201 室

位于新疆阿拉尔第一师十二团中长村如意小区老楼 17-1-201 室，用途为住宅，建筑面积为 60.88 m²，建筑结构为砖混，权利确定日期为 2008 年 1 月 8 日，所有权人为杨录辉，身份证号：652901197001185917，登记号：112170017201，装修为简单装修，维护保养一般，目前正常使用中。

(3) 新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室及附属设施，新疆阿拉尔第一师十二团别 5-栋-501 室，用途为住宅，共计 2 层，建筑面积为 208.78 m²，建筑结构为砖混，权利确定日期为 2008 年 1 月 8 日，所有权人为杨录辉，身份证号：652901197001185917，登记号：1121700501-东，装修为中等装修，维护保养一般，目前正常使用中。

(4) 新疆阿拉尔第一师十二团步行街 39-1-126 商铺一套，用途为商业，建筑面积 30.01 m²，建筑结构为砖混，权利确定日期 2004 年 5 月 13 日，所有权人为杨录辉，身份证号：652901197001185917，登记号：11224039126，装修为简单装修，维护保养一般，目前正常使用中。

(5) 新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产及附属设施，为自建房屋，建筑时间为 2014 年，新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产为 3 层，框架结构，所有权人为杨录辉，无任何产权证明，该资产产权为三方指认确定的，装修为中等装修，目前闲置中。

二、估价过程说明

案列 1：新 NNK106 小型越野客车评估（市场法）

（一）标的物状况说明

本次纳入评估范围内的新 NNK106 小型越野客车，车牌号：新 NNK106；型号：“陆地巡洋舰霸道 JTEJU3FJ”小型越野客车；颜色：白色；目前已行驶 32 万公里；车辆整体外观良好，前挡风玻璃釉裂痕，发动机仓内配件完好，后备箱内内

饰完整，车内内饰完整，电子屏幕功能正常；维护保养情况一般。

车架号：JTEJU3FJ0A5002406

发动机号：1GRA029966

出厂日期：2009-10

初登日期：2011-02-23

（二）评估方法的确定

市场法：是指利用市场上同样或类似评估标的的近期交易价格，经过直接比较或类比分析得以估算财产价值的各种技术方法的总称；

成本法：也称重置成本法，是指通过估测被评估财产的重置成本，然后估测被评估财产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。

收益法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

（根据委托人提供的资料及评估标的的现实情况，评估人员对市场调查和分析，该款车型目前已停售，但在市场上可取得较多的已成交市场案例，因此选用市场法评估；本次评估标的不属于营运车辆无法将其预期收益量化，因此不选用收益法；本次评估标的历史数据模糊，且本次评估采用成本法估算金额偏离市场，故采用市场法进行评估。）

（三）具体评估过程如下：

1. 评估人员对被评估标的进行现场查验取证，并对市场价格情况进行了调查：

（1）经现场对评估标的静态查验：标的生产日期：2009年10月，于2011年02月23日登记注册；标的所有人：杨录辉；燃料种类：汽油；总质量：2990kg；

核定载客人数：7人；国产/进口：进口车辆；排量：3956ml；功率：123KW；制造厂：中东版；轮胎数：4个；轮胎规格：265/60 R18，公里数：320000km，至2019年12月11日评估基准日止，评估标的已使用105个月。

(2) 评估人员对标的的进行静态检查并拍照记录：该标的的整车为白色小型越野客车，车辆整体外观良好；前挡风玻璃釉裂痕；发动机仓内配件完好；后备箱内内饰完整；车内内饰完整，电子屏幕功能正常。

2. 进行市场调查和询价工作：

(1) 2010款普拉多中东版 V6 4.0 目前已停售，根据评估人员对二手车销售市场进行调查后，选取实列如下：

①实列一：2010款普拉多（中东版），4.0L，2013年4月上牌，行驶41.2万公里，2019年12月交易价格：251500元；

②实列二：2010款普拉多（中东版），4.0L，2011年3月上牌，行驶35.3万公里，2019年11月交易价格：264100元；

③实列三：2010款普拉多（中东版），4.0L，2013年7月上牌，行驶34.8万公里，2019年11月交易价格：287900元。

(2) 根据评估人员对二手车销售市场进行调查后，取得同类型车辆因使用情况造成车辆实体性、功能性、经济性贬值的统计资料，结合该评估标的的实际情况、使用性质等，计算出评估标的的价值如下：

新 NNK106 小型越野客车市场因素条件说明表如下：

项目	委估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
二手市场交易价格		251500	264100	287900
二手市场交易日期		2019.12	2019.11	2019.11
二手市场交易状况	优	优	优	优

品牌型号	较优	较优	较优	较优
已使用年限	一般	较优	一般	较优
行驶公里数	较优	一般	一般	一般
车况	一般	一般	一般	一般
维护保养	一般	一般	一般	一般

因素修正说明：

- a. 二手市场交易日期：选取实例为近期交易案列，故不作修正。
- b. 二手市场交易状况：评估标的与选取实例为同款车型，市场交易情况相近，故不做修正。
- c. 品牌型号：评估标的与实例都为 2010 款普拉多（中东版），故不作修正。
- d. 已使用年限：评估标的已使用 8 年；
 - 实例一：车辆已使用 6 年，与评估标的比较评估标的较差，故向上修正 2%；
 - 实例二：车辆已使用 8 年，与评估标的比较两者一致，故不做修正；
 - 实例三：车辆已使用 6 年，与评估标的比较评估标的较差，故向上修正 2%。
- e. 行驶公里数：评估标的行驶约 32 万公里；
 - 实例一：车辆已行驶 41.2 万公里，与评估标的比较评估标的较优，故向下修正 3%；
 - 实例二：车辆已行驶 35.3 万公里，与评估标的比较评估标的较优，故向下修正 2%；
 - 实例三：车辆已行驶 34.8 万公里，与评估标的比较评估标的较优，故向下修正 2%；
- f. 车况：评估标的与选取实列车况无明显差异，故不做修正；
- g. 维护保养：评估标的与选取实例维护保养情况相似，故不作修正。

新 NNK106 小型越野客车因素条件比较说明表

项目	委估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
二手市场交易价格		251500	264100	287900

二手车市场交易日期		2019.12	2019.11	2019.11
二手车市场交易状况	100	100	100	100
品牌型号	100	100	100	100
已使用年限	100	102	100	102
行驶公里数	100	97	98	98
车况	100	100	100	100
维护保养	100	100	100	100

在各因素条件指数表的基础上,进行可比实例交易时间修正、交易情况修正、区域因素和个别因素修正,即估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件进行比较,得到各因素修正系数,计算得出估价对象的比准价格,详见因素比较修正系数表。

新 NNK106 小型越野客车因素比较修正系数表

项目	委估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
二手车市场交易价格		251500	264100	287900
二手车市场交易日期		2019.12	2019.11	2019.11
二手车市场交易状况	100	100/100	100/100	100/100
品牌型号	100	100/100	100/100	100/100
已使用年限	100	100/102	100/100	100/102
行驶公里数	100	100/97	100/98	100/98
车况	100	100/100	100/100	100/100
维护保养	100	100/100	100/100	100/100
比准价格		254,194.46	269,489.80	288,015.20

$$\begin{aligned} \text{评估标的车辆的评估值} &= (\text{比准价格 1} + \text{比准价格 2} + \text{比准价格 3}) \div 3 \\ &= (254,194.46 + 269,489.80 + 288,015.20) \div 3 \\ &= 811,699.46 \div 3 \\ &= 270,566.00 \text{ (取整数)} \end{aligned}$$

以同理求出本次评估内其他符合市场法条件的资产价值。

案列二：新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产（成本法）

1. 标的物状况说明

评估对象房屋建筑物为新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产及附属设施，为自建房屋，建筑时间为2014年，新疆阿拉尔第一师十二团过境路以东南昌路以北商业楼一幢房产为3层，框架结构，所有权人为杨录辉，无任何产权证明，该资产产权为三方指认确定的，装修为中等装修，有独立的院落及附属房屋等，目前闲置中。

2. 估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值，它的分析就是为估价对象寻求一种最合理最可能的用途，并使得估价对象在估价时点的价值最大化，估价对象是否为最高最佳使用必须同时满足以下四个条件：1. 法律上许可；2. 技术上可能；3. 经济上可行；4. 价值最大化；法律上许可：主要分析每一种潜在的使用方式，是否满足法律法规，城市规划，土地使用权出让等要求，不符合法律法规的使用方式不能选用。技术上可能：主要分析对法律所允许的每种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑对材料性能，施工技术手段等能否满足要求，如果技术达不到的则不能选用。经济上可行：主要分析对于法律上允许，技术上可能的每一种使用方式，主要进

行经济上可行性检验。价值最大化：主要分析在所有具有经济可行性的使用方式中，能够使估价对象的价值达到最大化的使用方式，才是最高最佳使用方式。

根据委托人提供的相关资料，评估对象无任何权属证明及手续，实际用途为仓库，具有合法性。综上，确认保持目前用途即为最高最佳利用状况。

3. 估价测算过程（成本法）

本项目中房屋建筑物的评估采用成本法。

成本法：是指在评估资产时按被评估资产的现时成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

计算表达式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

重置成本 = 建筑安装工程费 + 基础设施建设费 + 勘察设计费和前期工程费 + 公共配套设施建设费 + 开发过程中的税费 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润

(1) 建筑安装工程费

此项费用包括建造房屋及附属工程所发生的土建费和安装费。

(2) 基础设施建设费

此项费用包括所需的道路、给水、排水、电力、通讯、热力等建设费。

(3) 勘察设计费和前期工程费

此项费用包括可行性研究、规划、勘察、设计及“六通一平”等工程前期所发生的费用。

(4) 公共配套设施建设费

此项费用包括由开发商支付的非经营性用房、附属工程费用、文教卫生系统用房的建设费用。由于委估对象为村镇自建房屋，本次评估不含此项费用。

(5) 开发过程中的税费。

此项费用包括规划管理费、市政设施管理费、人防工程建设费、消防设施费、抗震审查费等。由于委估对象为村镇自建房屋，本次评估不含此项。

(6) 管理费用

根据委估对象类型及规模，管理费按总额的3%计算。

(7) 投资利息

此项费用支出按建设工期及一年期银行贷款利率计算。

(8) 开发利润

按当地类似房地产的开发平均利润率计算。

(9) 销售税费

指房地产开发建设完成后销售费用及税费，包括广告宣传费（1%）、销售代理费（2%）、其他销售费（1%）增值税（4.76%）、城市维护建设税（7%）、教育附加（3%）印花税（0.05%）等，由于委估对象为村镇自建自用房屋，本次评估不含此项。

成新率的确定：

对委估建筑物成新率分别采用年限法和勘察法确定。

(1) 年限法成新率：

计算公式：年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(2) 勘察法成新率：

根据现场勘察记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得的三部分成新率，再根据不同结构类型房屋成新率评分修正系数进行修正，最终确定成新率。

计算公式：勘察法成新率 = 结构部分成新率 × G + 装修部分成新率 × S + 设备部

分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

(3) 综合成新率：两种方法计算出的成新率按不同权重折算，再加总求和确定。

综合成新率=年限法成新率×权重+勘察法成新率×权重

4. 评估过程：

A、 重置成本的计算

(1) 建筑安装工程费

此项费用包括建造房屋及附属工程所发生的土建费和安装费。根据阿拉尔地区现行类似工程（砖混结构）基本造价标准，本次评估设定委估建筑物建筑安装工程费为1832元/m²（含装修及土地摊销价值）。

(2) 基础设施建设费

此项费用包括所需的道路、给水、排水、电力、通讯等建设费，按建筑安装工程费的5%计算：

$$1832\text{元}/\text{m}^2 \times 5\% = 91.6\text{元}/\text{m}^2$$

(3) 勘察设计费和前期工程费

此项费用包括可行性研究、规划、勘察、设计及“六通一平”等工程前期所发生的费用，按建筑安装工程费的3.5%计算：

$$1832\text{元}/\text{m}^2 \times 3.5\% = 64.12\text{元}/\text{m}^2$$

(4) 公共配套设施建设费

此项费用包括由开发商支付的非经营性用房、附属工程费用、文教卫生系统用房的建设费用，按建筑安装工程费的3%计算。

$$1832\text{元}/\text{m}^2 \times 3\% = 54.96\text{元}/\text{m}^2$$

(5) 开发过程中的税费。

此项费用包括施工图纸审查费、城市供热管网设施费、规划规划信息技术服务费、市政公用基础设施配套费、城市防空地下室易地建设费、防雷装置技术服务费、地震安全性评价费、室内消防电气设备检测费等，按建筑安装工程费的5%计算。

$$1832\text{元}/\text{m}^2 \times 5\% = 91.6\text{元}/\text{m}^2$$

(6) 以上(1)至(5)项合计为：

$$1832 + 91.6 + 64.12 + 54.96 + 91.6 = 2,134.28\text{元}/\text{m}^2$$

(7) 管理费用

根据委估对象类型及规模，管理费按总额的3%计算：

$$2,134.28\text{元}/\text{m}^2 \times 3\% = 64.03\text{元}/\text{m}^2$$

(8) 投资利息

此项费用支出依开发成本为基础，按建设工期1年及2019年1年期银行存款利率4.35%计算：

$$2,134.28\text{元}/\text{m}^2 \times 4.35\% = 92.84\text{元}/\text{m}^2$$

(9) 开发利润

根据委估对象类型及规模，利润以开发成本的15%计算。

$$(2,134.28 + 92.84) \times 15\% = 334.07\text{元}/\text{m}^2$$

(10) 测算委估对象建筑物的购建单位价格

$$2,134.28 + 64.03 + 92.84 + 334.07 = 2,625.22\text{元}/\text{m}^2$$

则建筑物重置成本 = $2,625.22 \times 699.38 = 1,836,026.37$ 元

B、 确定成新率：

对委估建筑物成新率分别采用年限法和勘察法确定。

(1) 年限法

该建筑物的耐用年限为 60 年，已使用 5 年，尚可使用年限为 55 年。

$$\begin{aligned}
 \text{年限法成新率} &= (1 - \text{建筑物已使用年限} / \text{建筑物的耐用年限}) \times 100\% \\
 &= (1 - 5/60) \times 100\% \\
 &= 92\% \text{ (取整数)}
 \end{aligned}$$

(2) 打分法

根据现场勘察记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得的三部分成新率，再根据不同结构类型房屋成新率评分修正系数进行修正，最终确定成新率。

计算公式：勘察法成新率 = 结构部分成新率 × G + 装修部分成新率 × S + 设备部分成新率 × B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

打分法成新率见下表：

项目	结 构 部 分						装 修 部 分					设 施 部 分			
	60%						20%					20%			
	基础	承重结构	非承重墙	屋面	地面	小计	门窗	外粉饰	内粉饰	顶棚	小计	上下水	配电照明	其他	小计
分值	20	20	20	20	20	100	25	25	25	25	100	40	40	20	100
打分	18	18	18	18	18	90	23	23	22	23	91	38	38	14	90
合 计						90%									

打分法成新率 = 90%

(3) 确定综合成新率

综合成新率采用上述两种方法计算结果的加权平均值，其中：年限法成新率权重取 40%，打分法成新率权重取 60%。

$$\text{综合成新率} = 92\% \times 40\% + 90\% \times 60\%$$

=91%[取整]

C、确定评估值：

评估值 = 重置价值 × 成新率

= 1,836,026.37 × 91%

= 1,670,784.00 元（取整数）

测算过程因小数原因造成一定误差，以测算表为准。

以同理求出本次评估内其他符合成本法条件的资产价值。

最终评估结果汇总表

项目名称	单价 (元)	数量 (m ²)	综合成新率 (%)	主房评估值 (元)	附属设施评估值 (元)	总合计 (元)
中长村 17-1-201 号	2,033.33	60.88		123,789.13		123,789.13
修理厂 3 层楼	2,625.22	699.38	91%	1,670,783.99	592,271.23	2,263,055.22
中长村 501 号（别墅）	3,091.67	208.78		645,478.86	43,534.69	689,013.55
振兴村	6,266.67	30.01		188,062.77		188,062.77
新 NNK106 小型越野车	270,566.00	1				270,566.49
合计						3,534,487.16

四、估价结论

本报告采用成本法及市场法评估，委托评估对象为杨录辉名下涉案财产价值于价值时点 2019 年 12 月 11 日的市场价值取整金额为 RMB3,534,487.00 元，人民币大写：叁佰伍拾叁万肆仟肆佰捌拾柒元整。

（注：本评估报告中评估标的的最终估价仅作为委托方正常司法程序的参考依据，不得作为他用。且未经委托方允许，不得向外界透露，违者自行承担法律后果。）

附件 《估价技术报告》正文完结。