

## 致委托方函

沙雅县人民法院：

根据贵院（2018）新 2924 执 3 号司法评估委托书的要求，本着客观、公正、科学、独立的原则，对委托方提出的沙雅县塔里木乡库木桥村左存英草场固定资产进行价格评估。

我公司依据《中华人民共和国价格法》、《国家发改委颁布的价格评估管理办法》，按照规定的标准、程序和方法，本着合法、客观、公正、科学的原则，根据市场调查，评估确定沙雅县塔里木乡库木桥村左存英草场固定资产价格为人民币：¥792884 元（柒拾玖万贰仟捌佰捌拾肆元整）

新疆久衡价格评估有限公司

2019 年 10 月 15 日

## 价格评估报告书

沙雅县人民法院：

根据贵院（2016）新 2924 执 3 号司法评估委托书的要求，本着客观、公正、科学、独立的原则，对委托方提出的沙雅县塔里木乡库木桥村左存英草场固定资产进行价格评估。现将价格评估情况综述如下：

### 一、价格评估标的

沙雅县塔里木乡库木桥村左存英草场的固定资产进行价格评估。

### 二、价格评估目的

为沙雅县人民法院办案提供价格依据。

### 三、价格评估基准日

2019 年 10 月 10 日

### 四、价格定义

根据估价对象及委托方的要求，鉴定标的物在鉴定基准日，采用成本法、市场法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、《中华人民共和国价格法》；

8、《新疆维吾尔自治区涉案物品估价管理条例》；

9、国家发改委《价格评估管理办法》。

#### (二) 鉴定方收集的有关资料

估价人员实地勘察和市场调查所获取的数据资料。

#### 六、价格鉴定方法

成本法

#### 七、价格评估过程

我公司接受委托后，成立了价格鉴定小组，制定了价格鉴定作业方案，估价人员前往位于沙雅县塔里木乡库木桥村左存英草场进行现场勘查和调查，现场勘查情况如下：

1、2019年10月10日，我公司三名鉴定人员与沙雅县法院办案法官及当事人一起来到沙雅县塔里木乡库木桥村左存英草场进行了现场勘查。

2、我公司三名价格鉴定人员对沙雅县塔里木乡库木桥村左存英草场资产进行了详细登记及现场测量。沙雅县塔里木乡库木桥村左存英草场根据现场人员测量勘察建筑物6栋包括(住宅、泵房、库房、羊圈、厕所)的砖木平房总面积896.43 m<sup>2</sup>，土地面积1634亩(其中834亩未开垦)，附属设施有水泥地面、砖围墙、铁栏杆围墙、砖花池、砖门柱、彩钢棚、葡萄架、变压器、潜水泵、深水泵等。

3、经对价格鉴定标的的情况分析，确定采用成本法对标的物进行价格鉴定，详见附件《价格鉴定技术报告》。

#### 八、价格评估结论

价格评估人员根据评估标的的现状，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，结合评估经验与市场价格因素分析，截止到评估基准日，综合确定沙雅县塔里木乡库木桥村左存英草场固定资产价格现值为人民币：¥792884元（柒拾玖万贰仟捌佰捌拾肆元整）

#### 九、价格评估限定条件

- 1、假定委托方提供的资料 and 情况真实可靠；
- 2、本价格鉴定以结合目前阿克苏地区建筑市场价格，建设同类型设施为前提；

#### 十、声明

- 1、委托方提供资料的真实性由委托方负责；
- 2、本报告中的分析、意见和报告是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制；
- 3、价格评估报告仅对本次委托有效，不作它用。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报告的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；
- 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、本报告的有效期限为一年，自估价日期起 10 个工作日内如委托方能够提供评估人员排除因素部分的证据材料，可提出重新评估、补充评估或委托上级价格评估机构复核裁定。



50291-2015《房地产估价规范》；成新率按照原中华人民共和国城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》规定计算有形和无形损耗。

根据估价人员现场勘查，委估房屋维护状况一般，砖木结构和简易砖木结构房屋的综合成新率分别为 80.0%和 70%。

8、估价对象房产及附属物等价值表

估价对象	结构	用途	层数	面积	重置价格	成新率	市场价格
建筑物	砖木结构	住宅	一层	304.57	864.83	80.00%	210721.02
	砖木结构	泵房	一层	33.40	864.83	80.00%	23108.26
	砖木结构	库房	一层	45.93	864.83	80.00%	31777.31
	砖木结构	库房	一层	232.09	864.83	80.00%	160574.72
	简易砖木	厕所	一层	20.15	335.43	70.00%	4731.24
	简易砖木	羊圈	一层	260.29	335.43	70.00%	6116.35
	小计			896.43			492028.90
附属物	水泥地面		平方米	1861.25	60	80%	89340
	砖围墙		米	40.08	220	80%	7054.08
	铁栏杆围墙		米	43.78	150	80%	5253.60
	砖花池		平方米	239.19	60	80%	11481.12
	砖门柱		立方米	3.5	350	80%	980
	彩钢棚		平方米	153.00	120	80%	14688

沙雅县塔里木乡库木桥村左存英草场资产评估报告

葡萄架	平方米	256.20	40	80%	8198.40
蓄水池土方量	立方米	5400	20	100%	108000
变压器	个	2	9800	70%	13720
变压器	个	1	19800	70%	13860
三相铝包线	米	4800	5	70%	16800
潜水泵	个	2	4500	70%	6300
深水泵	个	2	3700	70%	5180
小计					300855.2
合计					792884.1

估计对象合计:792884.1元(取整 792884 元)

#### 四、价格鉴定结论

根据价格鉴定依据和价格鉴定方法,考虑到鉴定标的现实情况,确定本次价格鉴定标的在价格鉴定基准日的现实价格为¥792884 元  
(柒拾玖万贰仟捌佰捌拾肆元整)

新疆久衡价格评估有限公司

2019年10月15日

