

价格评估报告书

项目名称：沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室房屋市场

价格评估报告

委托方：沙雅县人民法院

估价方：新疆久衡价格评估有限公司

估价人员：郭丽娟 孙芳

估价助理：安芳

作业日期：2020 年 6 月 10 日—2020 年 6 月 18 日

估价报告编号：新久衡价评字（2020）060 号



致委托方函

沙雅县人民法院：

根据贵院【2020】新 2924 执 541 号评估委托书的要求，秉着客观、公正、科学、独立的原则，我公司就位于沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室房屋市场价格进行评估。

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，综合确定标的物在评估基准日评估价值为：¥271517 元整（人民币大写：贰拾柒万壹仟伍佰壹拾柒元整）。

新疆久衡价格评估有限公司

2020 年 6 月 18 日



摘 要

一、 评估目的：

为沙雅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：

该标的物位于沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室，根据委托方提供的资料，房屋所有人为：；建筑结构为砖混结构；修建年代为 2008 年 5 月；建筑面积为 109.33 m²；房屋总层数为 5 层，所属层次为 3 层；现用途为住宅；不动产权证书号：00012811；房屋坐落：沙雅县景旁西街以北，晨光路以西银桥明珠苑；房屋性质：市场化商品房。

三、 评估基准日：

2020 年 6 月 10 日

四、 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。

五、 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，确定标的于评估基准日的评估价值为：¥271517 元整（人民币大写：贰拾柒万壹仟伍佰壹拾柒元整）。

七、报告提出日期：

2020 年 6 月 18 日

八、报告有效期限：

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）



新疆久衡价格评估有限公司

2020 年 6 月 18 日

业务专用章

新疆久衡价格评估有限公司

价格评估报告书

新久衡价评字（2020）60 号

沙雅县人民法院：

根据贵院【2020】新 2924 执 541 号评估委托书的要求，秉着客观、公正、科学、独立的原则，就位于沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室房屋现值进行价格评估。现将评估情况综述如下：

一、价格评估标的

1、该标的物位于沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室，根据委托方提供的资料，房屋所有人为：张国华；建筑结构为砖混结构；修建年代为 2008 年；建筑面积为 109.33 m²；房屋总层数为 5 层，所属层次为 3 层；现用途为住宅；不动产权证书号：00012811；房屋坐落：沙雅县景旁西街以北，晨光路以西银桥明珠苑；房屋性质：市场化商品房。

公共通道为水泥地面，墙体和顶部为白涂料抹面；楼体外墙贴条形砖；三室两厅一厨一卫；南北走向，通风采光较好。入户门为防盗门；全室铺地板砖，使用程度为完好；墙面轻度破损；顶部完好；厨房、卫生间地面为地板砖，墙壁面砖，顶部有吊顶，卫生间配有浴霸；木门包套、包窗套；装修档次为普通装修（不

包含家具及电器)；七通一平(通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气、通路及场地平整)。该房屋带有地下室。

2、小区环境绿化情况较好，管理规范，为大型住宅小区；本小区临近光明路，晨光路，金水路，北京路；交通较为便利；小区内设有幼儿园；周边包括有，沙雅县第三小学、凯悦大酒店、沙雅县人民医院；周边小区有金水胡杨小区、金水湾小区，银桥公馆等，步行至 10 分钟到 30 分钟左右。

二、价格评估目的

为沙雅县人民法院办理案件提供价格依据。

三、价格评估基准日

2020 年 6 月 10 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、没收物品估计管理办法》
- 7、《新疆维吾尔自治区涉案物品估计管理条例》

（二）行为依据

- 1、新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院司法评估委托书（【2020】新 2924 执 541 号评估委托书）；
- 2、房屋所有权证存根；
- 3、自然资源部房地产权结果信息一览表。

（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：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。

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 2020 年 6 月 11 日前往该标的物所在处沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室进行现场勘察和拍照。

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，综合确定标的物在评估基准日的评估价值为：¥274527元整（人民币大写：贰拾柒万肆仟伍佰贰拾柒元整）。

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

2020年6月10日—2020年6月18日

十三、价格评估机构

机构名称：新疆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

资质证书号：XJJD2018-011

十四、估价人员

郭丽娟 注册价格鉴证师执业资格证书号 0014180

孙 芳 注册价格鉴证师执业资格证书号

十五、附 件

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

新疆久衡价格评估有限公司

2020年6月18日

沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室房屋价值 技术评估报告

一、鉴定标的的概括

1、该标的物位于沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室，根据委托方提供的资料，房屋所有人为：张国华；建筑结构为砖混结构；修建年代为 2008 年；建筑面积为 109.33 m²；房屋总层数为 5 层，所属层次为 3 层；现用途为住宅；不动产权证书号：00012811；房屋坐落：沙雅县景旁西街以北，晨光路以西银桥明珠苑；房屋性质：市场化商品房。现用途为住宅；三室两厅一厨一卫；南北走向，通风采光较好；入户门为防盗门；全室铺地板砖，使用程度为完好；墙面完好；厨房、卫生间地面为地板砖，墙壁面砖，顶部为集成吊顶，卫生间配有浴霸；木门包套、包窗套；装修档次为普通装修（不包含家具及电器）；七通一平（通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气、通路及场地平整）。该房屋带有地下室。公共通道为水泥地面，墙体和顶部为白涂料抹面；楼体外墙贴条形砖；物业管理为防盗门、自动对讲系统、24 小时保安、小区有监视系统。

2、小区环境绿化情况较好，管理规范，为比较完善的住宅

小区；本小区临近光明路，晨光路，金水路，北京路，交通较为便利；小区内设有幼儿园；周边配套包括，沙雅县第三小学、凯悦大酒店、沙雅县人民医院；周边小区有金水胡杨小区、金水湾小区，银桥公馆等，步行至 10 分钟到 30 分钟左右。

二、鉴定方法：

采用比较法进行评估

三、评估过程：

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。

评估对象为沙雅县县城集居人员较多的房产，交易案例较多，结合周边金水胡杨小区、银桥明珠苑类似住宅楼的交易市场价格，确定周边类似房屋的市场均价。

沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室房屋市场价值评估报告

项目 \ 实例	A	B	C	评估标的
交易单价	2820 元/m ² /1 层	2750 元/m ² /4 层	2800 元/m ² /3 层	待评估/m ² /3 层
小区名称	金水胡杨小区	银桥明珠苑	银桥明珠苑	银桥明珠苑
交通情况	交通便利	交通便利	交通便利	交通便利
环境	环境好, 商业聚集规 模效果一般	环境好, 商业聚集规 模效果一般	环境好, 商业聚集规 模效果一般	环境好, 商业聚集规 模效果一般
设施	齐全	齐全	齐全	齐全
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
繁华程度	一般	一般	一般	一般
朝向	南北	南北	南北	南北
装修	简装	精装	简装	普通
建造年代	2000	2009	2010	2008
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	/

进行各项因素修正, 求取评估值:

项目 \ 实例	A	B	C	评估标的
交易单价	2820 元/m ² /1 层	2750 元/m ² /4 层	2800 元/m ² /3 层	待估
交通情况	100	100	100	100
环境	100	100	100	100
设施	100	100	100	100

沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室房屋市场价值评估报告

用途	100	100	100	100
繁华程度	100	100	100	100
朝向	100	100	100	100
装修	98	103	98	100
建造年代	95	99	102	100
建筑结构	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
楼层修正	102	99	100	100

评估价格为：

2483.47 元 × 109.33 m² = 271517 元（取整）。

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，综合确定沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室在评估基准日评估价值为：

¥271517 元整（人民币大写：贰拾柒万壹仟伍佰壹拾柒元整）。

新疆久衡价格评估有限公司

2020 年 6 月 18 日

新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院
司法评估委托书

(2020)新 2924 执 541 号

新疆久衡价格评估有限公司:

本院在执行申请人侍雷申请执行被执行人张国华民间借贷纠纷一案中,申请人侍雷对被申请人张国华位于明珠苑的一套住宅楼进行价格评估。我院审批同意决定进行价值评估。经本院在备案评估机构中抽签选定,由你单位进行评估工作。现委托你单位对上述所列资产进行评估。根据自治区高级人民法院《人民法院对外委托鉴定、审计、评估、拍卖工作的暂行管理规定》的有关规定,上述评估工作,评估基准日为 2020 年 6 月 10 日。请你单位在 20 个工作日内完成。

沙雅县人民法院

2020 年 6 月 10 日

联系人: 王法官

联系方式: 18997663055

价格评估机构执业登记证书

证书编号: XJJJD2018-011

机构名称: 新疆久衡价格评估有限公司

机构类别: 综合涉诉讼类

机构地址: 新疆阿克苏市乌喀路89号金洲万象城6号写字楼14层

资质范围: 根据《价格法》《资产评估法》规定, 该机构具有房地产评估、土地评估、资产评估、收藏品评估、二手车交易评估、资产评估服务、成本估、资源评估、收算、价格信息咨询服务、价格信息咨询服务、价格评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评估的资质。

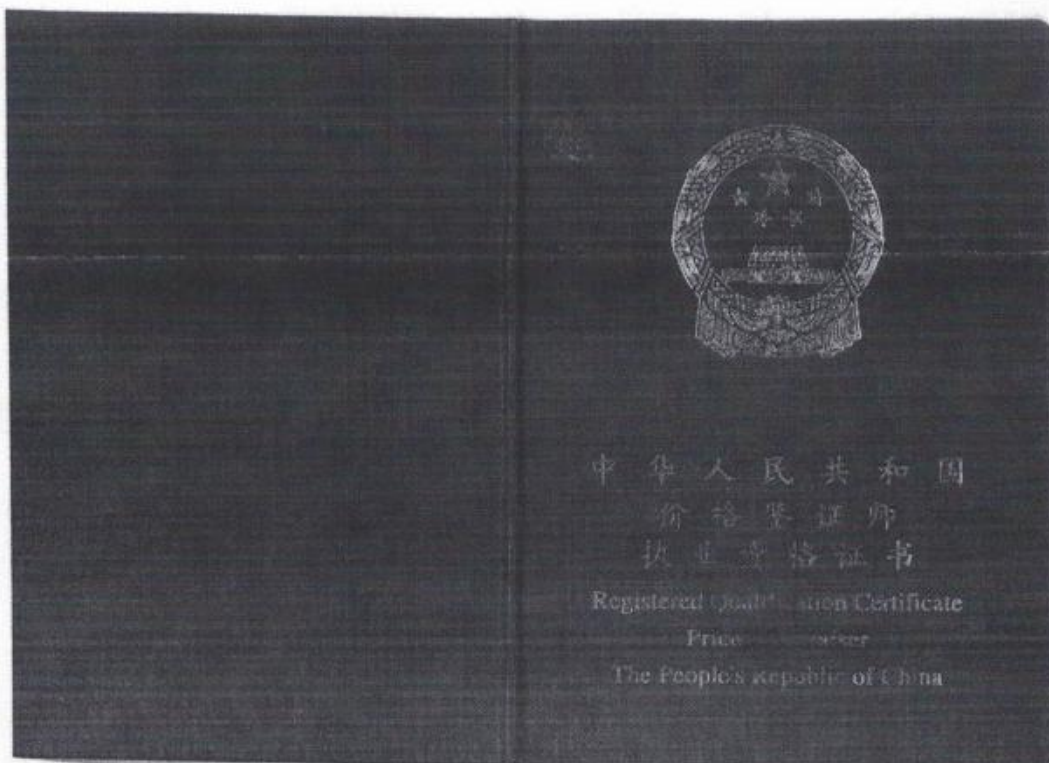
证书有效期: 2021年11月25日

发证单位: 新疆维吾尔自治区价格协会

2019年11月25日

中国价格协会监制





	姓名: 郭丽娟
	Full Name _____
	性别: 女
	Sex _____
	出生年月: 1977.06
	Date of Birth _____
	专业类别: _____
Professional Type _____	
批准日期: 2013	
Approval Date _____	
持证人签名: 郭丽娟	
Signature of the Bearer _____	
签发单位盖章: [Red circular stamp]	
Issued by _____	
签发日期: 2014 年 5 月 12 日	
Issued _____	
证号: 0240000002410650009	
Certificate No.: _____	

沙雅县明珠苑 14 号楼 4 单元 302 室房屋市场价值评估报告

自然资源部 房地产权结果信息一览表			
法院案件信息			
案号	(2020)新2924执541号	被查询对象	张国华
证件类型	身份证	证件号码	652924198410040013
承办人	周明海	书记员	阿迪力江·吐尔孙
不动产单元号	652924100010GB00002F00140028		
不动产权证书号	00012811		
房地坐落	景秀西街以北,晨光路以西银桥明珠苑		
建筑面积	109.0	专有建筑面积	分摊建筑面积
土地使用期限起		土地使用期限止	竣工时间
房屋性质	市场化商品房		规划用途
登记机构			
备注			反馈人
			反馈时间
抵押权登记	无		
预告登记	无		
查封登记	无		

制表单位: 自然资源部

制表时间: 2020/05/27 17:06:30

14号楼 4单元 302室.

قۇرۇلمىسىنى كۆرسىتىش ۋە تەكشۈرۈش ئۈچۈن مەسئۇل بولغۇچى كىشىنىڭ ئىسمى

房屋所有权证存根

№ 3-10-00182

房屋所有人	姓名	张国华	身份证号	652924198410040013
房屋坐落	沙雅县景秀西街以北,晨光路以西			
地址	楼号	14#	单元号	4-302
层数	所在层数	2	结构	砖混
用途	用途	住宅		
建筑面积	109.00m ²	分摊面积	2.00m ²	
产权证号	12811			
土地证号	景秀西街			
土地用途	权属性质	使用年限	年 月 日至 年 月 日	
权利人	姓名	张国华		
权利人	性别	男		
权利人	民族	汉		
权利人	出生日期	1984.10.04		
权利人	住址	沙雅县景秀西街以北,晨光路以西		
权利人	联系电话	15830984		
权利人	身份证号	652924198410040013		
权利人	发证日期	2020.05.27		
权利人	发证机构	沙雅县自然资源局		
权利人	备注	14号楼 4单元 302室		







