



房地产估价报告

新疆佳益价估字（2020）第197号

估价项目名称：对位于温宿县阿温大道清水湾国际小区 A-7 栋
A1701 号房地产的市场价格评估

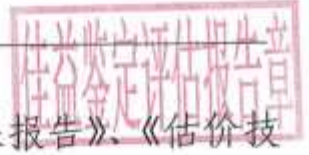
估价委托人：阿克苏市人民法院

估价机构：新疆佳益价格评估有限公司

价格评估人员：高峰（价格评估师 注册号：0012958）

张思远（价格评估师 注册号：0013587）

估价报告出具日期：2020年11月27日



估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆佳益价格评估有限公司

二零二零年十一月二十七日



复印无效



目 录

- 一、估价师声明
- 二、估价假设和限制条件
- 三、房地产估价结果报告
 - (一) 估价委托方
 - (二) 房地产估价机构
 - (三) 估价目的
 - (四) 估价对象
 - (五) 价值时点
 - (六) 价值类型
 - (七) 估价原则
 - (八) 估价依据
 - (九) 估价方法
 - (十) 估价结果
 - (十一) 注册房地产估价师
 - (十二) 实地查勘期
 - (十三) 估价作业期
 - (十四) 估价报告应用有效期
- 四、附件
 - (一) 《价格评估委托书》;
 - (三) 估价对象《商品房买卖合同》复印件;



- (三) 估价图示;
- (四) 估价机构营业执照复印件;
- (五) 估价机构资质证书复印件;
- (六) 注册估价师注册证书复印件。

复印件无效



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在本估价中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与本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，也与估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、注册估价师张思远、高峰于二〇二〇年十一月十四日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于对估价对象的外观与目前维护管理状况，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视责任；

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；

7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责；

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关部门的认定为准；

9、本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任；

10、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作为其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价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；

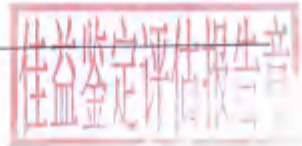
11、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有；

12、本报告的全部或部分内容没有得到我公司同意的情况下，不得发表于任何媒体上，本报告解释权为本公司所有。

13、注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

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



估价的假设和限制条件

一、一般假设：

1、估价对象房地产的利用现状和规划用途一致，本次设定住宅用途是其最佳的土地利用方式。

2、估价对象的房地产的权属状况，符合国家的法律、法规的规定。

3、价值时点的房地产市场规范，交易情况正常，为公开、平等、自愿的交易市场。

4、委托方提供的委估对象有关资料，包括《商品房买卖合同》，我们对相关证明材料上记载的面积、用途、结构资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

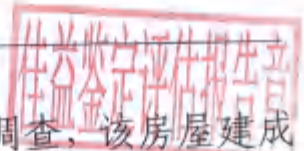
5、估价对象在价值时点的房地产状况与完成实地勘查之日的房地产状况一致。

6、假设估价对象于价值时点未考虑其抵押、查封等情况。

7、估价对象的建筑、未暴露及难以接触的部位、水、电、消防、环保或其他设施设备无结构性损害等质量缺陷，水、电、消防、环保或其他设施设备符合国家有关技术、质量验收标准，可以安全使用。

二、未定事项的假设

估价对象《商品房买卖合同》中未记载建筑物的建成年份，估价



委托人亦未提供相关建成年份资料，经估价师实地调查，该房屋建成已实地调查情况为准，仅在本报告中使用，不做其他任何用途使用。

三、背离事实的假设

本次估价无背离事实的假设。

不相一致的假设

本次估价无不相一致的假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件及需要特别说明的事项

1、估价报告须经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，复印件无效。本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件、房地产估价技术报告共六部分，必须完整使用方为有效。对使用本报告中部分内容而导致的损失，估价机构和估价人员不承担任何责任。

2、本估价报告仅为估价委托人为此次估价目的使用，不得作为其他经济目的使用，若改变估价目的和估价条件，需向我公司咨询后做必要的修正或重新估价。未经我公司许可，本估价报告不得向估价委托人之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

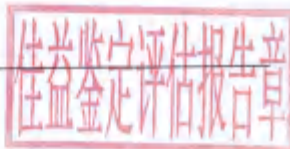
3、本估价报告所采用的币种为人民币。

4、本估价报告的有效期限自估价报告出具之日起为一年。如发生估价报告使用时已超过报告有效期，在价值时点之后、估价报告有效



期之内估价对象权属、现状或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、房地产征收与补偿政策等发生变化，对房地产估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。我公司不对上述原因造成的估价对象价值发生变化承担责任。

5、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算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。



估价结果报告

一、估价委托方：

委托方名称：阿克苏市人民法院

二、房地产估价机构：

估价方名称：新疆佳益价格评估有限公司

法定代表人：李秋蕾

公司地址：阿克苏市南大街 35 号信合大厦 A 座 9 层 907 室

联系电话：18699777669

三、估价目的：

为阿克苏市人民法院执行案件提供该房地产的市场中准平均价值参考依据。

四、估价对象概况：

估价对象位于温宿县阿温大道清水湾国际小区 A-7 栋 A1701 号，委托方只提供了《商品房买卖合同》具体信息如下：

（一）商品房买卖合同记载信息

座落：温宿县阿温大道清水湾国际小区（买卖合同记载委估标的坐落于新阿温大道以西，远期规划，支路三以南，纵向道路二以东）；

结构：框剪；

幢号：A-7；

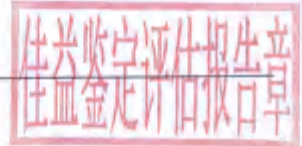
户号：A-1701；

建筑层数：地上三层，地下无层

建筑面积：260.66 m²

套内建筑面积：251.75 m²。

分摊建筑面积：8.91 m²



五、价值时点:

根据勘察日期及业务需要,本报告确定的房地产价格为二〇二〇年十一月十四日的市场价格(现场勘查日)。

六、价值类型:

本次估价结果为估价对象在价值时点 2020 年 11 月 14 日的房地产的市场价值,未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

七、估价原则:

评估在本着公平、公正、公开、客观、科学、合法原则的前提下,对委估房地产价格进行评估,具体依据如下:

1、合法原则

房地产估价应当以估价对象在合法使用,合法交易,合法处置等为前提下进行估价。

2、替代原则

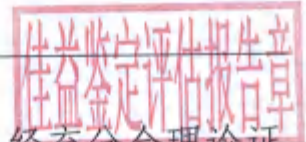
要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济原理,在同等条件下对估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

3、价值时点原则

估价结果必须为价值时点客观合理价格,同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

4、最高最佳使用原则

房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有



效使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

八、估价依据：

（一）法律、法规依据

- 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、《中华人民共和国契税法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；

（二）技术标准、规程、规范

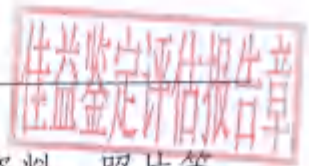
- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 4、《城镇土地分等定级规程》（国家标准 GB/T18507-2014）
- 5、《房地产估价指导意见》（建设部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会）；

委托方提供的相关资料

- 1、《价格评估委托书》
- 2、《商品房买卖合同》

（四）其他依据

- 1、现场勘察记录；



2、估价人员现场勘察、市场调查所获得的有关资料、照片等。

九、估价方法：

根据估价对象的状况和估价目的，分别采用不同的方法。估价对象为住宅，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。估价人员对邻近区域市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵照国家标准《房地产估价规范》有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法，另考虑到住宅用房可出租，有收益或有潜在收益。经反复研究，本次评估选取比较法和收益法作为基本方法来估算估价对象的市场价值。

比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较，作适当的修正，以此估价对象客观合理价值或价格的估价方法。

基本公式如下：

估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期

修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2、收益法是一种预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在测算房地产收益时，选取比较法求取。

据调查，温宿县住宅近年来租金收益约以每年1%递增。

收益法是一种预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本

化率

将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在测算房地产收益时，选取比较法求取。

$$\text{公式: } V_n = a / (r - g) [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

式中 V_n —表示房地产在估价时点的收益价格

a —表示房地产纯收益

r —表示报酬率

n —表示房地产未来可收益年限

g —表示净收益逐年递增比率

十、估价结果:

本估价机构经过实地查勘，根据估价目的、遵循估价原则，按照评估工作程序、选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，确定估价对象于价值时点现时客观市场价值为:



建筑面积: 260.66 m²

单 价: 4490.98 元/m²

总 价: 1170619 元

大写金额: 壹佰壹拾柒万零陆佰壹拾玖元整

十一、注册估价师:

姓名	职业资格	资格证号	签章/签字
高峰	注册价格鉴证师	0012958	 注册证号-0012958 仅限注册有效期内使用
张思远	注册价格鉴证师	0013587	 张思远 注册证号-0013587 仅限注册有效期内使用

十二、实地查勘期：二〇二〇年十一月十四日

十三、估价作业期：二〇二〇年十一月十四日至二〇二〇年十一月二十七日

十四、估价报告应用的有效期限：

估价报告应用有效期自完成估价报告之日起原则上为一年（二〇二〇年十一月二十七日至二〇二一年十一月二十六日），但市场状况变化很大时，需重新进行评估。

新疆佳益价格评估有限公司

二〇二〇年十一月二十七日



估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析：

1、土地实物状况描述与分析：

◆名称：位于温宿县阿温大道清水湾国际小区 A-7 栋 A1701 号房地产权的市场价格评估报告。

◆形状、地势：该宗地形状为规则，地势平坦。

◆土地开发程度：基础设施条件：估价对象所在区域的开发程度已达到“七通一平”即：通上水、下水、通电、通暖、通路、通讯、通天然气和场地平整，公共基础设施完善一般，委估宗地地势平坦，形状规则，公用设备一般，基础设施一般。

2、建筑物实物状况描述与分析：

◆名称：温宿县阿温大道清水湾国际小区 A-7 栋 A1701 号住宅。

◆用途：住宅用房。

◆层数：地上三层，地下无层

◆建筑结构：框剪结构。

◆装修：

项目名称	建筑面积 (m ²)	装修情况
清水湾国际小区 A-7 栋 A1701 号	82.60	入户门为安全门，有前院，一层地面铺设地板砖，各楼层均有未完工的木制储物柜，卫生间铺设墙砖地砖及包立柱，有自行调高阁楼。

◆平面布局：户型利用较好。

◆工程质量：合格。

◆维护、保养、使用情况：至价值时点正常使用，日常维护、保

养、使用情况较好。

◆规模：适中。

二、估价对象权益状况描述与分析：

1、土地权益状况描述与分析：

至估价期日该宗土地未设定抵押、担保等他项权利。无其他特殊使用管制限制。

委估对象房屋现正在进行消防检验合格期间，假定符合假定与限制条件。

建筑物权益状况描述与分析：

房地产情况						
房屋坐落	结构	总层数 (地上)	所在 层数	建筑面积 (m ²)	用途	销售年代
温宿县阿温大道清水湾国际小区 A-7 栋 A1701 号	框剪结构	地上三层	独栋	260.66	住宅	2014 年

至估价期日，估价对象不存在抵押权、租赁权、担保权等他项权利、未发现其他权属纠纷及其他特殊情况。

假定估价对象为市场合格住宅用房，产权明晰，手续齐全，可在市场上自由转让。

三、估价对象区域状况描述与分析：

1、位置状况：委估对象位于温宿县阿温大道清水湾国际小区 A-7 栋 A1701 号。所处地段道路畅通，无特别交通管制限制。

2、交通条件：估价对象区域内有少量公共停车位及大量收费停车位，出入停车较方便，无特别交通管制。

3、环境条件：该区域内房地产类型以住宅为主。所在区域自然

环境好。

4、基础设施条件：估价对象所在区域的开发程度已达到“七通一平”即：通上水、下水、通电、通暖、通路、通讯、通天然气和场地平整，公共基础设施完善度一般。

5、公共服务设施

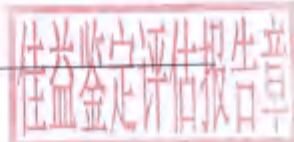
估价对象所在区域生活设施、公用设施一般，居民出行主要依靠私家车，无物业公司进行日常管理和维护。

6、区位状况的发展趋势分析

温宿县，隶属新疆维吾尔自治区阿克苏地区，位于塔克拉玛干沙漠西北边缘，塔里木河上游，因水得名，维吾尔语意为“白水城”，意为“清澈温宿县，隶属于新疆维吾尔自治区阿克苏地区，位于西部天山中段的托木尔峰南麓，塔里木盆地西北边缘，东与拜城、新和两县交界，南和温宿县毗邻，西隔托什干河与乌什县相望，北同吉尔吉斯斯坦共和国、哈萨克斯坦共和国及新疆伊犁哈萨克自治州的昭苏县接壤。介于北纬 $40^{\circ} 52' - 42^{\circ} 15'$ ，东经 $79^{\circ} 28' - 81^{\circ} 30'$ 之间，东西长 171 千米，南北宽 158 千米，总面积 14569.3 平方千米。

2018 年，温宿县下辖 8 个镇、5 个乡，总人口 23.55 万人，实现地方生产总值（GDP）66.57 亿元，其中：第一产业增加值 23.03 亿元，第二产业增加值 21.18 亿元，第三产业增加值 22.36 亿元，按常住人口计算，人均生产总值 28261 元/人（不含农一师五团、六团）。地方生产总值中一、二、三次产业的结构百分比为 35: 32: 33。

估价对象所在的区域基础设施配套一般，里商业圈较远居民出



行、生活、购物不便。

7、规划限制

估价对象作为住宅用房符合规划限制条件。

四、市场背景分析

2018年，温宿县全社会固定资产投资 55.17 亿元，比上年增长 5.15%。按三次产业划分，第一产业投资 2.52 亿元，增长 15.33%；第二产业投资 15.27 亿元，增长 5.26%；第三产业投资 37.38 亿元，增长 4.46%。

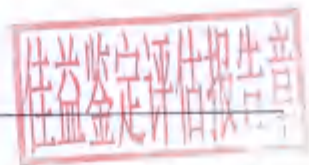
2018年，温宿县城镇居民人均可支配收入 30077 元，比上年增长 9%，农村居民人均可支配收入 12878 元。农牧民人均纯收入 17729 元，比上年增加 1091 元，增长 6.55%。

五、最高最佳利用分析：

房地产应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用满足法律上允许、技术上可能、经济上可行，价值最大化。经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

法律上允许：首先检查该房地产是否为法律所允许。估价对象已取得合法的产权证，即在法律上是允许的，是合法的。

技术上可能：要检查是否在技术上能够实现，包括建筑材料、施工技术手段等能否满足要求。估价对象是住宅用房，且已通过相关部门的质检，为合格产品，即在技术上是可能的。



经济上可行：估价对象的座落条件在合理短期市场下，用于住宅房地产的出租或出售在一定程度或价格方面足够收回土地取得成本和开发的成本。估价对象有便捷的交通，完善的配套，故其住宅用途经济上是可行的。

价值最大化：能够使估价对象的价值达到最大的利用方式。估价对象处于居住区。

综上所述，委估房地产现状住宅用途，在法律上允许、技术上可能、经济上可行，能体现其最高最佳利用价值。故本报告以住宅为其最佳用途。

估价对象位于温宿县阿温大道，估价对象周围交通便利，景色优美，靠近龙泉湖公园，国旗广场，估价对象作为住宅用房，以此评估，可得到一个合法、公正、公平、科学的价格。

六、估价方法适用性分析：

1、技术路线

结合委估对象的现状和特点，分析委托方提供的资料及估价师掌握的资料，在实地勘察和市场调查的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵循国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，采用比较法和收益法对房地产市场价格进行评估，最终将两个评估结果进行综合处理，确定估价对象的市场价值。

2、估价方法的选用

根据估价对象的状况和估价目的，分别采用不同的方法。估价对



象为住宅，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。目前此类房地产市场交易和租赁有一定的市场。估价人员对邻近区域市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵照国家标准《房地产估价规范》有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要估价方法，另考虑到住宅用房可出租，有收益或有潜在收益。经反复研究，本次评估选取比较法和收益法作为基本方法来估算估价对象的市场价值。

比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较，作适当的修正，以此估价对象客观合理价值或价格的估价方法。

基本公式如下：

估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期

修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2、收益法是一种预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在测算房地产收益时，选取比较法求取。

据调查，温宿县住宅近年来租金收益约以每年1%递增。

收益法是一种预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率

将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在测算房地产收益时，选取比较法求取。

公式： $V_n = a / (r - g) [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$

式中 V_n —表示房地产在估价时点的收益价格

a —表示房地产纯收益

r —表示报酬率（3.4%）

n —表示房地产未来可收益年限

g —表示净收益逐年递增比率（1%）

七、估价测算过程：

（一）、比较法：

在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求圈内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。该方法的基本公式如下：

估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

1、估价测算过程：

（1）、选择可比实例：

估价人员通过房地产成交案例的大量调查，选取了三个正常交易的实例作为可比实例进行修正，基本情况见下表：

可比实例基本状况表

可比实例概况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	清水湾国际	龙泉湖畔	御溪谷	御溪谷

位 置	阿温大道	阿温大道	阿温大道	阿温大道
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
成交日期	/	2020年	2020年	2020年
交易单价(元/平方米)	/	7170	8330	8480
交易情况说明	差	优	优	优
商服繁华度	(较差)	(好)	(好)	(好)
距公交车站距离	约100米(优)	约300米(优)	约100米(优)	约100米(优)
距中小学距离	距温宿第五中学约2000米	距温宿第五中学约2000米	较远	距温宿第五中学约2000米
距公园广场距离	距龙泉湖公园约100米(优)	距龙泉湖公园约400米(较优)	距国家湿地公园100米(优)	距国家湿地公园100米(优)
环境质量	优	优	优	优
公共设施完备度	一般	齐备	齐备	齐备
建筑结构	框剪	框剪	框剪	框剪
采光通风条件	采光通风较好	采光通风较好	采光通风较好	采光通风较好
楼层	独栋	独栋	独栋	独栋
装修状况	毛坯房	精装	豪华装修	精装
物业管理情况	差	优	优	优
基础设施完备度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平

(2)、对可比实例 A、B、C 成交价格进行相关修正。在本次评估中, 设定估价对象条件指数为 100, 将可比实例情况与之加以比较, 确定出相应指数, 确定依据如下:

①进行交易日期修正

以估价对象为 100, 比较实例交易时间与价值时点接近, 近期市场价格变化不大, 不需修正, 故确定三个比较实例交易日期指数均为 100。

②进行交易情况修正

③用途修正

比较实例与估价对象用途相同, 不需修正, 故确定三个比较实例

用途指数均为 100

④ 区域因素及个别因素修正

◆ 距商服中心距离：分：0-300 米为优、300-500 米为较优、500-1000 米为一般、1000-1500 米为较劣、1500 米以上为劣五级，以估价对象为 100，每增（减）一级，指数增（减）2%。

◆ 距公交车站的距离：分：0-100 米为优、100-200 米为较优、200-500 米为一般、500-1000 米为较劣、1000 米以上为劣五级，以估价对象为 100，每增（减）一级，指数增（减）1%。

◆ 距中小学距离：分：0-300 米为优、300-500 米为较优、500-1000 米为一般、1000-1500 米为较劣、1500 米以上为劣五级；以估价对象距中小学距离为 100，各级之间相差 $\pm 2\%$ 。

◆ 距公园广场距离：分：0-300 米为优、300-500 米为较优、500-1000 米为一般、1000-1500 米为较劣、1500 米以上为劣五级；以估价对象距公园广场距离为标准，各级之间相差 $\pm 2\%$ 。

◆ 环境质量：以估价对象周边的环境质量为标准，分为优、较优、一般、较差、差，各级之间相差 $\pm 3\%$ 。

◆ 公共设施完备度：以估价对象的公用配套设施状况为标准，确定其指数为 100，分为完备、较完备、一般、较差、差，各级之间相差 4%。

◆ 建筑结构：分为钢混、钢混、混合、砖木、其他，以估价对象的建筑结构为标准，各级之间相差 $\pm 5\%$ 。

◆ 采光通风条件：以估价对象的采光通风条件为标准，分为优、

较优、一般、较差、差，各级之间相差 $\pm 1\%$ 。

◆楼层位置：根据市场调查，住宅楼层存在调差系数，本案标的物及可比实例均为独栋别墅，故此次评估不予修正。

◆装修情况：分为毛坯房、简单装修、普通装修、精装修、豪华装修，以估价对象为 100，每增减一种装修类型，各级之间相差 4%。

◆物业管理情况：分为好、较好、一般、较差、差，以估价对象的物业状况为较差，确定其指数为 100，各级之间相差 3%。

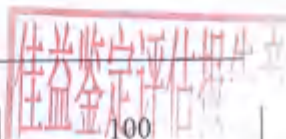
◆建成年代：框剪结构楼房使用年限为 70 年，每年折旧 2%，以估价对象为 100，可比实例与估价对象每相差一年，修正 $\pm 2\%$ 。

◆基础设施完备度：分为“七通一平”、“六通一平”、“五通一平”、“四通一平”、“三通一平”，各级之间相差 $\pm 2\%$ 。

根据以上比较因素指数的说明，编制可比实例条件指数表：

比较因素指数表

比较项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	清水湾国际	龙泉湖畔	御溪谷	御溪谷
交易单价（元/ m ² ）	待估	7170	8330	8480
用途	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	108	108	108
权益情况	100	100	100	100
商服繁华度	100	106	106	106
距公交车距离	100	100	100	100
距中小学距离	100	100	100	100
距公园广场距离	100	100	100	100
环境质量	100	100	100	100
公共设施完备度	100	106	106	106



建筑结构	100	100	100	100
采光通风条件	100	100	100	100
楼层位置	100	100	100	100
装修状况	100	112	116	112
物业管理状况	100	112	112	112
建成年代	100	112	114	114
基础设施完备度	100	100	100	100

比较因素修正表

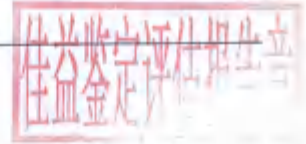
比较项目	实例 A	实例 B	实例 C
物业名称	龙泉湖畔	御溪谷	御溪谷
交易单价 (元/平方米)	7170	8330	8480
用途	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/108	100/108	100/108
权益情况	100/100	100/100	100/100
商服繁华度	100/110	100/110	100/110
距公交车距离	100/100	100/100	100/100
距中小学距离	100/100	100/100	100/100
距公园广场距离	100/100	100/100	100/100
环境质量	100/100	100/100	100/100
公共设施完备度	100/106	100/106	100/106
建筑结构	100/100	100/100	100/100
采光通风条件	100/100	100/100	100/100
楼层位置	100/100	100/100	100/100
装修状况	100/112	100/116	100/112
物业管理状况	100/112	100/112	100/112
建成年代	100/112	100/114	100/114
基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
比准价格	4127.73	4549.95	4796.25
单价	4490.98		

(4)、计算估价对象价格

①根据估价对象的现状及可比实例的比较，三个实例的比准价格相差不大，故取三个案例比准价格的简单算术平均值为比较法最终价格：4490.98 元/m²

(二)、收益法

估价对象为框剪结构住宅用房，有潜在经济收益，适宜采用收益



还原法进行估价。

1、计算出租总收益：

总收益是指以收益为目的的土地及与此有关的设施、劳力及经营等要素结合产生的总收益，对于房地出租而言，总收益包括租金及其他收入（押金）利息等。

委估房产的收益主要是租金的收入，近年住宅用房出租市场较为成熟，类似的出租实例较多。因此选用比较法确定估价对象的客观租金水平。

(1) 选择出租实例

经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近，用途相同，地段相近的原则，仔细筛选，确定以下三个可比出租实例，具体资料见下表：

名称	楼层	租金水平	空置率	押金（元）	租金损失	备注
		（元/m ² ·月）				
同一供需圈内	独栋	40.26	2%	一个月的租金	目前市场上居住用房均是先交租金，故无租金损失	包含管理费、维修费、税金等费用、无租约限制
同一供需圈内	独栋	40.34	2%	一个月的租金		包含管理费、维修费、税金等费用、无租约限制
同一供需圈内	独栋	40.46	2%	一个月的租金		包含管理费、维修费、税金等费用、无租约限制

可比实例及影响因素说明表

比较项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		同一供需圈内	同一供需圈内	同一供需圈内
交易情况		正常	正常	正常
交易时间		2020	2020	2020
出租租金	/	40.26	40.34	40.46
（元/m ² ·月）				

区域因素	距商服中心距离	较差	优	优	优
	公共交通便捷度	有公交线路（优）	有公交线路（优）	有公交线路（优）	有公交线路（优）
	生活、公共配套设施	一般	优	优	优
	环境状况	优	优	优	优
个别因素	建筑结构	框剪	框剪	框剪	框剪
	建成年代	/	/	/	/
	楼层	/	独栋	独栋	独栋
	建筑内部设施情况	一般	较好	较好	较好
	室内装修	毛坯	精装	精装	精装

（2）估价对象与可比实例因素修正：

设定估价对象条件指数为 100，将可比租赁实例情况与之加以比较，确定出相应指数，确定依据如下：

①进行交易日期修正

以估价对象为 100，比较实例交易时间与价值时点接近，近期市场价格变化不大，不需修正，故确定三个比较实例交易日期指数均为 100。

②进行交易情况修正

以估价对象为 100，比较实例均为正常交易，不需进行交易情况修正，故确定三个比较实例交易情况指数均为 100。

③区域因素修正

分别为距商服中心距离、公共交通便捷度、生活公共配套设施、小区绿化、社会治安五个因子，分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为 100，各级之间修正系数为 $\pm 2\%$ 。

④个别因素修正

◆建筑年代：估价对象与可比实例 A、B、C 建成年代不相同，但在租赁市场中此因素对租赁价格基本无影响，以估价对象为 100，每相差三年修正 $\pm 2\%$ 。

◆楼层：根据市场调查，本案以估价对象独栋别墅，故此次评估不予修正。

◆室内装修：据调查温宿县租赁市场调查装修对租金的影响主要分豪华装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯房五级，以估价对象为 100，每级相差 $\pm 2\%$ 。

比较因素条件指数表

		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
位置		清水湾国际	同一供需圈内	同一供需圈内	同一供需圈内
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区域因素	距商服中心距离	100	106	106	106
	公共交通便捷度	100	100	100	100
	生活、公共配套设施	100	102	102	102
	环境状况	100	100	100	100
	小计	100	108	108	108
个别因素	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	102	102	102
	楼层	100	100	100	100
	建筑内部设施情况	100	102	102	102
	室内装修	100	106	106	106
	小计	100	110	110	110

(3) 求取比准租金

比较因素修正表

可比实例	租金	交易时间修正	交易情况修正	区域因素修正	个别因素修正	修正后租金
	(元/m ² ·月)					(元/m ² ·月)
实例 A	40.26	$\times 100/100$	$\times 100/100$	$\times 100/108$	$\times 100/110$	33.11



实例 B	40.34	×100/100	×100/100	×100/108	×100/110	33.18
实例 C	40.46	×100/100	×100/100	×100/108	×100/110	33.28

(4) 确定估价对象客观租金

三个可比实例租金水平相差不大，故取三个实例的简单算术平均数为估价对象的客观租金水平。

即估价对象客观租金 = $(33.11 + 33.18 + 33.28) / 3 = 33.19$ 元/㎡·月

(5) 确定估价对象总收益

随着温宿县近几年房地产业的发展趋势和估价对象所处的区位，据调查，相似位置、同类住宅用房平均空置率 2%，押金为一个月的租金，押金收入以最新一年期存款利率 1.5% 按全年计息。求取建筑面积 1 ㎡ 的总收益。

$$\begin{aligned} \text{①年有效毛租金} &= 33.19 \text{ 元/月/㎡} \times 12 \text{ 月} \times (1 - 2\%) \times 1 \text{ ㎡} \\ &= 390.31 \text{ 元/㎡} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{②其他收入（押金收入）利息} &= \text{押金收入} \times [(1 + \text{存款利率}) - 1] \\ &= 0.5 \text{ 元/㎡} \end{aligned}$$

$$\text{③年总收益} = \text{年租金} + \text{其他收入} = 390.81 \text{ 元}$$

2、计算出租总费用：

总费用是指为取得总收益而必须支付的有关费用。

委估房地产出租时，主要产生的运营费用有管理费、维修费、税金及附加、保险费等，根据温宿县房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值。

A、管理费：管理费是对出租房屋进行的必要管理和提供服务所需的费用，管理费一般以年租金的 2% 计。

$$390.31 \times 2\% = 7.81 \text{ 元 /m}^2$$

B、维修费：估价对象同类型物业出租的的室内装修、设备设施等维修、养护、管理和环境卫生、维护秩序所收取的费用一般为承租方承担，而估价对象为预售房现未知该事项所产生的费用则由出租方承担，据《新疆省土地估价实用指引》的数据，房屋维修费一般取重置价格成本的 1%-3%，估价对象结构为框剪结构，确定房屋维修费为 1.35%。

$$\text{年维修费} = \text{重置价} \times \text{建筑面积} \times 1.35\% = 27$$

C、税金：是指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的税款。

房产税根据《中华人民共和国房产税暂行条例》出租房屋的房产税以租金收入的 12% 计算；增值税按年租金收入的 5%；城市建设维护费按增值税的 7%；教育费附加及地方教育费附加税按增值税的 5%；总计为年租金的 17.33%

$$\text{税金} = \text{年租金} \times 17.33\% = 67.64$$

D、房屋保险费：出租房屋一般需要进行投保房屋火灾险等保险费，根据保险公司平均收费的水平和《新疆省土地估价实用指引》的数据，房屋保险税一般取房屋重置成本的 0.15%-0.2%，考虑估价对象的实际情况，取房屋保险税为 0.15%。

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= (\text{房屋重置价} \times \text{建筑面积} - \text{房屋重置价} \times \text{建筑面积} / \text{房屋} \\ &\text{耐用年限} \times \text{已使用年限}) \times 0.15\% \\ &= 2.54 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{年总费用合计} &= A + B + C + D = 41.39 + 20 + 124.52 + 25.8 \text{ 元} / \text{m}^2 \\ &= 104.99 \end{aligned}$$

3、计算年纯收益

$$\text{年纯收益} = \text{年总收入} - \text{年运营费用} = 285.32 \text{ 元} / \text{m}^2$$

4、报酬率的求取

采用累加法求取：将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将他们相加得到报酬率的方法。

公式：累加法 = 无风险报酬率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率

无风险报酬率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险报酬率应根据估价对象自身及其所在区域、行业、市场等所存在的风险的补偿（包括投资风险补偿、管理负担补偿、对缺乏流动性补偿）

项目	类别	调整范围	评估取值
无风险报酬率	取一年期存款利率		1.5%
投资风险补偿	市场需求强烈，租金水平高	AAA	0.5%—1%
	供需相当，租金起伏不大	AA	1%—1.5%
	新开发区域，未来可形成规模	A	1.5%—2%
	缺少活跃市场，租金水平较低	BBB	2%—3%
管理负担补偿	有专业的物业公司管理，管理规范，项目齐全	AAA	0.1%—0.3%
	完善的自行物业管理和服务	AA	0.3%—0.6%
	有一般性的物业管理，满足基本服务需求	A	0.6%—1%

	粗放式管理	BBB	1%—1.5%	1%
对缺乏流动性补 偿	出租率 90%以上	AAA	1.5%—1%	
	出租率 60%—90%	AA	2%—1.5%	
	出租率 50%—60%	A	2.5%—2%	
	出租率 50%以下	BBB	3%—2.5%	
报酬率				3.4%

即报酬率为 3.4%

5、收益年限确定

估价对象为框剪结构楼房，其使用年限 70 年，剩余经济寿命 63 年。故该房地产尚可使用收益年限 $n = 63$ 年。

6、求取房地产价格值

公式： $V_n = a / (r - g) [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$

式中 V_n —表示房地产在估价时点的收益价格

a —表示房地产纯收益

r —表示报酬率

n —表示房地产未来可收益年限

g —表示净收益逐年递增比率

$V_n = a / (r - g) \{ 1 - [(1 + g)^n / (1 + r)^n] \}$

$p = 9180.8 \text{ 元/m}^2$

八、估价结果确定：

综合考虑当前温宿县房地产市场状况及评估方法的适用性及运用难度等因素，结合本次估价目的，因该小区个体因素与市场同类型房屋管理情况、维护情况等因素差别较大，故本次评估价值只采用市场比较法计算结果，收益法计算结果不予考虑。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基



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，通过周密科学的测算，确定估价对象于价值时点二〇二〇年十一月二十七日的现时客观市场价值为：

建筑面积：260.66 m²

单 价：4490.98 元/m²

总 价：1170619 元

大写金额：壹佰壹拾柒万零陆佰壹拾玖元整

新疆佳益价格评估有限公司

二〇二〇年十一月二十七日





附 件

- (一)《价格评估委托书》;
- (二)估价对象《商品房买卖合同》复印件;
- (三)估价图示;
- (四)估价机构营业执照复印件;
- (五)估价机构资质证书复印件;
- (六)注册估价师注册证书复印件。

新疆维吾尔自治区阿克苏市人民法院

价格评估委托书

(2020)新 2901 执 2193 号

新疆佳益价格评估有限公司:

我院受理的申请执行人中国工商银行股份有限公司阿克苏分行与被申请执行人吉荣伟、张芳公证债权文书纠纷一案中,现需对被执行人吉荣伟、张芳名下所有的位于温宿县阿温大道清水湾国际小区 A-7 栋 A1701 号房产进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第 47 条的规定,现递交有关材料,请派有资质人员进行评估,并及时将结果书面告知我院。



二〇二〇年十一月二十七日



现场勘查笔录

勘查时间：2020年11月14日

勘查地点：阿温大道 清水湾国际小区A7栋701室

勘查单位：新疆佳益价格评估有限公司

现场人员：
 13659930506
 李国明(代签) 2020.11.14
 赵红岩(2行) 118399712189 2020.11.14
 朱秉坤
 2020.11.14

勘查事项：

我公司工作人员于2020年11月14日与法院工作人员、被申请人的委托代理人、申请人的代理人共同对位于阿温大道清水湾国际小区A7栋701室进行了现场勘察。本次勘察内容只对该房屋的羊毛毡层进行勘察，本次部分装修未纳入本次评估范围内。

现场勘查情况图示



勘察时间：2020年11月14日

勘察地点：温宿县阿温大道清水湾国际小区

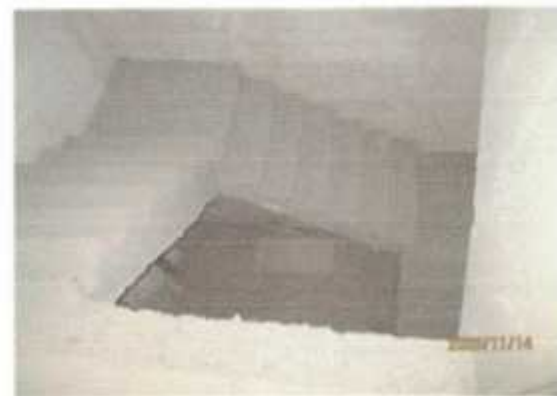
评估机构：新疆佳益价格评估有限公司

勘察标的：温宿县阿温大道清水湾国际小区 A-7 栋 A1701 号房

勘察照片：20 张







张芳	房号: A1701
2/0-#	单价: 5448-
142007k	付款方式: 按揭

N9 1171488

编号: GF-2000-0171

商品房买卖合同

新疆维吾尔自治区建设厅
新疆维吾尔自治区工商行政管理局 监制

姓名 张芳

性别 女 民族 汉

出生日期 1986年10月3日

住址 新疆阿克苏市毛拉阿曼其
镇红旗坡园艺三分场251
号



公民身份号码



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 阿克苏市公安局

有效期限 2010.02.01-2020.02.01

商品房买卖合同

(合同编号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: 新疆百年房地产开发有限公司

注册地址: 三屯垦大屯以西11号地

营业执照注册号: 652922050002270

企业资质证书号: 新出管字网实第056号

法定代表人: 程益新 联系电话: 0997-8888878

邮政编码: 843100

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 张芳

【本人】【法定代表人】姓名: 张芳 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 6523011986092521

住址: 新疆阿克苏地区温宿县红旗镇红旗花园艺珍场21号

邮政编码: 843100 联系电话: 132.65157116

【委托代理人】【 】姓名: 国籍:

地址:

邮政编码: 电话:

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 、编号为 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】 【土地使用权划拨批准文件号】 【划拨土地使用权转让批准文件号】为 2013 温国土登字第 024 号

该地块土地面积为 22202m²,规划用途为 商品房,土地使用年限自 2013年7月19日 至 2033年4月1日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】【暂定名】 。建设工程规划许可证号为 , 施工许可证号为 。

此处空白

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 。商品房预售许可证号为 。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 A-7 【楼】【座】 / 【单元】【层】
A101 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框剪 结构，层高为 二 层，建筑层数地上 三 层，地下 一 层。

该商品房阳台是 封闭式 【封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 260.14 平方米，其中，套内建筑面积 251.25 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 8.89 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为（ 人民币 币）每平方

米 5448 元，总金额 (1420076 元) ② 千 壹 百 肆 拾
贰 万 零 千 零 百 柒 拾 陆 元 整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为 () 元/平方米，总金额 () 元，千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

3. 按套 (单元) 计算，该商品房总价款为 () 元，千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

4. _____

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第 1 种方式进行处理：

1. 双方自行约定：

(1) 以房产测绘部门实际测绘面积为准

(2) _____

下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

(1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) 结构形式：框剪；

(3) 户 型：三厅；

(4) 空间尺寸：一层5米8
二层3米1；

(5) 朝 向：南北；

(6) _____；

(7) 此处空白。

买受人有权在通知到达之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起15日内未作书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在买受人提出退房要求之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期存款利率付给利息。买受人不退房的，应当与出卖人另行签订补充协议。

第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办

4. 该商品房所在小区的命名权归出卖人

5.

6.

第十八条 买受人的房屋仅作住宅使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

买受人如需改变使用性质，应书面告知出卖人并取得出卖人或物业公司同意，并缴纳相应费用。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

1. 提交仲裁委员会仲裁。
2. 依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 本合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同

及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 26 页，一式 5 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 壹 份，买受人 壹 份，房管所 壹 份， 存档 贰 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向 温宿县建设局房管所 申请登记备案。

出卖人(签章):

买受人(签章):

【法定代表人】:

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【委托代理人】:

(签章)

(签章)

2019年12月3日

2019年12月3日

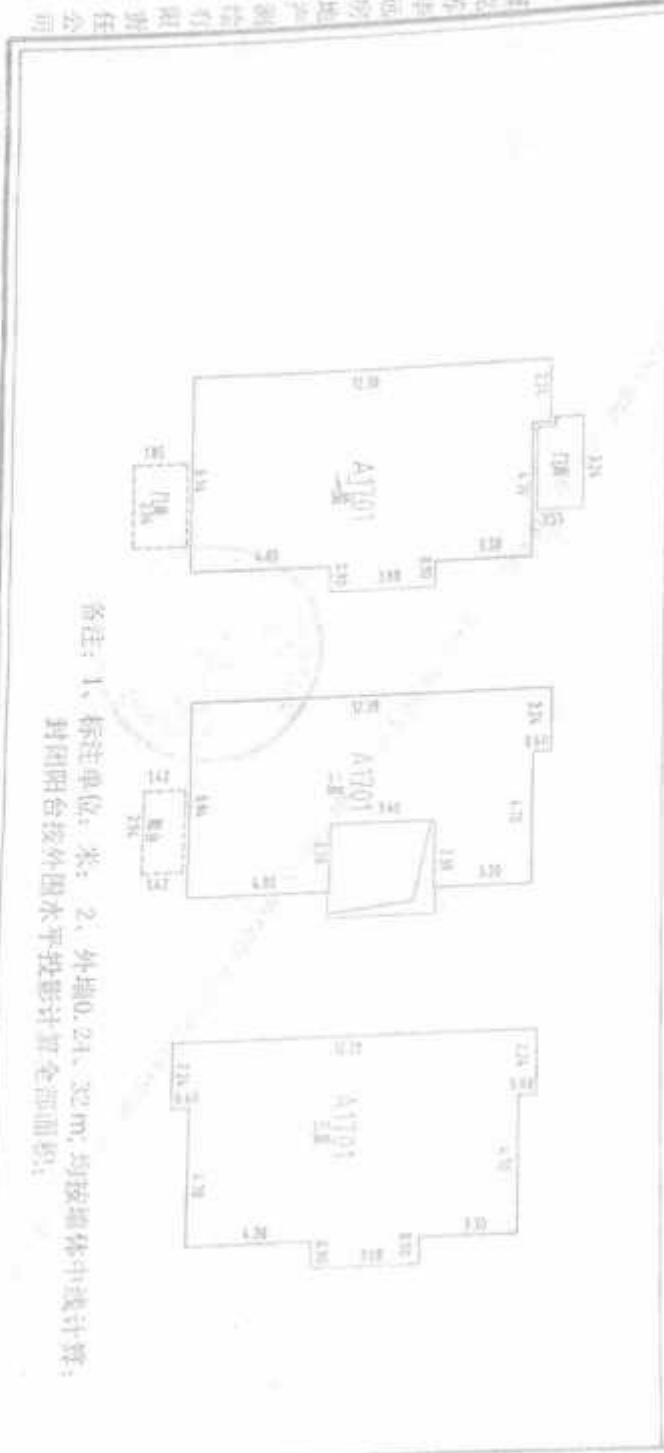
签于售楼部

签于售楼部



清水湾国际小区A区7号楼分户平面图

丘号		结构	框架	套内建筑面积 m^2	251.75
幢号	A-7#	层数	三层	共有分摊面积 m^2	8.91
户号	A1701	层次	一至三层	产权面积 m^2	260.66
产权人		座落	盘裕县阿能大总旁		



备注：1、标注单位：米； 2、外墙0.24、32mm,均按墙体中线计算；
封闭阳台按外围水平投影计算全部面积；

测绘日期：2013年11月

比例尺：1:200 测量等级：1级 55106010 测量员：赵刚 审核员：王天翼

陕西华恒远房地产测绘有限责任公司



تجارەت كىنىشكىسى
营 业 执 照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 1-1

بۇنىڭ كەڭەش ئىشلىرى ئىلگىرى ئۆتتۈرۈلگەن

统一社会信用代码 91653101MA776NQE11

نومۇرى	91653101MA776NQE11
ئىسمى	新疆佳益价格评估有限公司
تىپى	有限责任公司(自然人投资或控股)
ئورۇن ئورۇن	新疆喀什地区喀什市解放南路50号米兰大厦第二座2层B-2-66号
قانۇنسى ۋەكىلى	李秋蕾
تەسۋىپاتقان كاپىتالى	伍佰万元人民币
قۇرۇلغان ۋاقتى	2016年08月08日
تىجارەت مۇددىتى	2016年08月08日至2046年08月03日
تىجارەت دائىرىسى	价格评估咨询服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

复印无效



تىزىملىغۇچى ئورگان
 登记机关

喀什地区喀什市工商局

2016 年 08 月 8 日

价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J310010

机构名称：新疆中源价格评估有限公司

机构类别：综合类评估机构

机构地址：新疆喀什地区喀什市解放南路50号米兰大厦第二层2层B-2-06号

资质范围：

根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期：至 2022 年 03 月 03 日止

发证单位：



审核日志查看_用户中心_人民法院诉讼资产网

网 | 2019年7月16日 星期二

欢迎您 新疆信达价值评估有限公司 (用户中心)安全退出



人民法院诉讼资产网

公开 · 公平 · 公正
www.rmfszsc.gov.cn

您当前位置: 首页 > 用户中心 > 审核日志

用户中心

机构信息

资质信息

人员信息

审核日志

修改密码

查看报名公告

查看中标公告

注销账户

状态

状态记录

状态	时间	描述
正常	2019/7/16 12:32:33	新疆维吾尔自治区高级人民法院终审通过
已初核待终核	2019/7/1 11:47:24	新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院已初核, 待新疆维吾尔自治区高级人民法院终核
已提交待初核	2019/7/1 11:45:10	提交到新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院初核
终核未通过	2019/7/1 11:40:11	撤回了提交到新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院的初核
已提交待初核	2019/6/28 12:57:36	提交到新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院初核
终核未通过	2019/6/20 11:19:44	新疆维吾尔自治区高级人民法院终核未通过, 原因如下: 营业执照正副本, 增加公司简介并有人员名单列表
已初核待终核	2018/10/30 10:15:44	新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院已初核, 待新疆维吾尔自治区高级人民法院终核
已提交待初核	2018/10/29 19:20:44	提交到新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院初核
初核未通过	2018/10/29 19:00:52	新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院初核未通过, 原因如下: 开户银行、账户等信息不全
已提交待初核	2018/10/29 18:37:07	提交到新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院初核
信息更新未审核	2018/10/29 18:07:37	更新信息, 请及时提交法院审核

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、国家发展和改革委员会批准颁发，它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得价格鉴证师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Price Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



National Development and Reform Commission
The People's Republic of China

编号: 0012958
No.:



持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号:
File No.: 09246552402650001

姓名: Full Name 高峰
性别: Sex 男
出生年月: Date of Birth 1981-04
专业类别: Professional Type
批准日期: Approval Date 200909

签发单位盖章: Issued by
签发日期: Issued on 2020 年 5 月 24 日





姓名: 张思远
 Full Name _____
 性别: 男
 Sex _____
 出生年月: 1984.06
 Date of Birth _____
 专业类别:
 Professional Type _____
 批准日期: 201009
 Approval Date _____

持证人签名:
 Signature of the Bearer

张思远

签发单位盖章:
 Issued by _____
 签发日期: 2012年 9月 10日
 Issued on _____

管理号: 10246552408650010
 File No.:



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、国家发展和改革委员会批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得价格鉴证师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Price Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
 The People's Republic of China



National Development and Reform Commission
 The People's Republic of China

编号: 0013587
 No.: