

价格评估报告书

项目名称：温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室房屋现值价格评估报告

委托方：温宿县人民法院

估价方：新疆久衡价格评估有限公司

估价人员：姚春苗 孙芳

作业日期：2022年5月12日—2022年5月13日

估价报告编号：新疆衡价评字（2022）032号



致委托方函

温宿县人民法院：

根据贵院评估委托书的要求，秉着客观、公正、科学、独立的原则，我公司就位于温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室房屋现值进行价格评估。

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，综合确定温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室房屋现值在评估基准日 2022 年 5 月 12 日市场价值为 234712 元整（人民币大写：贰拾叁万肆仟柒佰壹拾贰元整）。

新疆久衡价格评估有限公司

2022 年 5 月 13 日



摘 要

一、 评估目的:

为温宿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:

估计对象位于温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室房屋，建筑结构为砖混结构，建筑面积为 84.39 平方米，房屋总层数为 6 层，所属层次为 3 层，现状用途为住宅。

评估基准日:

2022 年 5 月 12 日

三、 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。

四、 评估方法: 收益法

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，采用收益法对估价对象进行评估，通过周密的测算，确定估价对象于基准日期 2022 年 5 月 12 日房产市场价值为：234712 元整（人民币大写：贰拾叁万肆仟柒佰壹拾贰元整）。

七、 报告提出日期:

2022 年 5 月 13 日

八、报告有效期限:

2022年5月13日-2022年5月12日

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

2022年5月13日

新疆久衡价格评估有限公司

价格评估报告书

阿久衡价评字（2012）032 号

温宿县人民法院：

根据贵院评估委托书的要求，秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室房屋现值进行市场价格评估。现将评估情况综述如下：

一、价格评估标的

1、标的物权益状况：

住宅位于温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室，建筑结构为砖混结构，建筑面积为 84.39 平方米，房屋总层数为 6 层，所属层次为 3 层，现状用途为住宅。

2、标的物实物状况：

住宅位于温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室。房屋建筑面积 84.39 平方米，建成于 2019 年。该房屋入户安装高级防盗门，室内毛地面，客厅及餐厅毛墙毛地，单层双玻塑钢窗封闭，一室二厅布局，南北朝向，带地下室设计。通风采光较好；通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气、通路及场地平整（七通一平）。

二、价格评估目的

为温宿县人民法院办理案件提供价格依据。

三、价格评估基准日

2022 年 5 月 12 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、没收物品估价管理办法》
- 7、《新疆维吾尔自治区涉案物品估价管理条例》

(二) 行为依据

- 1、温宿县人民法院司法评估委托书；

(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：收益法

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 2022 年 5 月 12 日前往温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室房屋现场勘察和拍照。

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，综合确定温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室房屋现值在评估基准日 2022 年 5 月 12 日市场价值为：234712 元整（人民币大写：贰拾叁万肆仟柒佰

壹拾贰元整)。

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、价格评估作业日期

2022 年 5 月 12 日—— 2022 年 5 月 13 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（综合涉诉讼类）

资质证书号：XJJD2018-011

法定代表人：张君

十四、估价人员

姚春苗 注册价格鉴证师执业资格证书号 0017444

孙芳 注册价格鉴证师执业资格证书号 0010480

十五、附件

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



新疆久衡价格评估有限公司

2022年5月13日



温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室房屋房屋(含家用电器)价格评估技术报告

一、鉴定标的的概括

住宅位于温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室。房屋建筑面积 84.39 平方米，建成于 2019 年。该房屋入户安装高级防盗门，室内毛地面，客厅及餐厅毛墙毛地，单层双玻塑钢窗封闭，一室二厅布局，南北朝向，带地下室设计。通风采光较好；通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气、通路及场地平整(七通一平)。

二、鉴定方法:收益法

三、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 2022 年 5 月 12 日前往温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室房屋进行了现场勘察和拍照。

1、根据委托方提供的资料，.

2、小区环境整洁，管理规范，绿化情况一般，此小区为温宿县较新的小区商业繁华度较高，生活及公共配套设施较完善。

3、评估结论：采用收益法进行评估

收益法评估技术路线：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。

收益法适用的估价对象：是有经济收益或有潜在经济收益的房地

产，例如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。它不限于估价对象本身现在是否有收益，只要估价对象所属的这类房地产有获取收益的能力即可。

收益法的适用条件：收益法评估房地产价格，取决于未来的预期，因此，收益法的适用条件是房地产未来的收益和风险都能够比较准确地量化。

(1)、年租金净收入：估价对象可用于出租且具有稳定的收益能力，并能用金额将预期收益表现出来，故对其采用收益法进行评估。

收益法是在租赁房屋预期收益可预测或可确定的情况下常用的估价方法。收益法评估房屋租赁价格的关键仍然是年净收益的计算和报酬率的选定。租赁净收益为租赁收入(主要为有效毛租金收入及租赁保证金、押金等的利息收入)扣除维修费、管理费、保险费和税金等四项税费。根据阿克苏现税收情况，房产税、营业税及附加等未收取，本次评估不考虑税金。

(2)、报酬率的确定：

考虑近年来阿克苏市经济发展情况，结合委估对象及周围类似商业用房的具体经营情况，营业收入有可靠保障。报酬率的求取采用安全利率加风险调整值法确定。安全利率用一年期整存整取款利率为 1.75%，该估价对象作为出租使用房，地理位置优越，其收益保障程度较好，预计风险相对不大，确定风险调整值为 4.75%，报酬率为 6.50%。

(3)、确定收益年期：

根据委估提供的相关资料，于价值时点，其剩余使用年限为 63 年，即确定收益年期为 63 年。

(6)、计算结果：

估计对象：

序号	项目	金额(元/m ²)	说明 单位:(元)
—	年房地产总收益 (元/m ²)	236.41	估价人员调查价估价对象房地产租金市场行情,年租金总收益扣除房屋在出租过程中在时间及空间上的空置损失,空置率取 5%,则年租金总收益 19.8 元/m ² .月×12 月×(1-5%)=236.41 元/m ² 。
1	月租金	19.80	估价人员调查周围房地产市场行情,结合待估标的物所处区域同类型类似房屋的收益情况,租金综合平均按照 19.8/月/平方米计算。
二	年总费用	52.14	1 至 4 项之和
1	维修费用	32.00	指为保证房屋正常使用每年需要支付的修缮费。按年房屋重置价格的 2.0% 计算。
2	管理费用	7.09	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。按年房地产总收益的 3.0% 计。
3	营业税及附加	13.00	按年房地产总收益的 5.5% 计
4	保险费用	0.05	指房地产所有人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用,按年房地产总收益的 0.2% 计算。
三	年纯收益	184.27	第一项减去第二项
四	报酬率	0.07	以安全利率加风险调整值,并根据对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定,本次估价的房地产报酬率 6.5%
五	收益年限	63.00	待估标的物的收益年限按土地剩余年限 63 年计算
六	价值测算	基本公式	$V=A/R【1-1/(1+R)^n】$ 式中:a 表示房地产净收益

		r 表示房地产报酬率
		n 表示尚可使用年限
七	评估单价(元/m ²)	2781.28

估计对象:84.39 平方米×2781.28 元/平方米= 234712.22 元,

取整: 234712 元

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,综合确定温宿县锦绣江南小区 5A-4-301 室房屋现值于评估基准日 2022 年 5 月 12 日市场价值为 234712 元整(人民币大写:贰拾叁万肆仟柒佰壹拾贰元整)。

新疆久衡价格评估有限公司

2022 年 5 月 13 日





价格评估机构执业登记证书

证书编号: XJJD2018-011

机构名称: 新疆久衡价格评估有限公司

机构类别: 有限责任公司(自然人独资)

机构地址: 新疆阿克苏市南昌东路4号原阿克苏日报社办公楼3楼

资质范围: 该机构是经新疆阿克苏市市场监督管理局批准取得营业执照, 根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》规定, 该机构可从事房地产评估、土地评估、资源评估、收藏品评估、二手车交易评估、资产评估、成本监审、成本核算、价格评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评估。

证书有效期: 2023年8月5日

发证单位: 新疆维吾尔自治区价格协会



2021年8月

新疆维吾尔自治区温宿县人民法院

委托评估函

(2021)新 2922 执 243 号

新疆久衡价格评估有限公司:

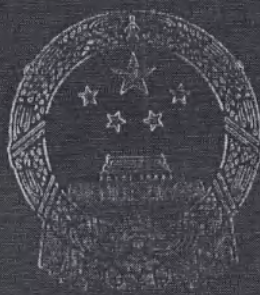
本院受理执行的申请执行人邵传勇与被执行人靳文贵
买卖合同纠纷一案,因被执行人未履行(2018)新 2922 民
初 1194 号民事判决书确定的金钱给付义务。

需确定下列财产的处置参考价,依照《最高人民法院关于
人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、
第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你公司对财产进
行评估,请你公司在收到本委托书三十日内出具评估报告。
评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标
准、评估结果以及有效期限等内容。不能在期间内完成评估
的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过
两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:被执行人靳文贵名下位于温宿县锦
绣江南 5A 号楼 4 单元 301 室不动产一套。



承办人:周玉熙 18999066001 联系人:周玉熙 18999066001



中华人民共和国
价格鉴证师
执业资格证书

Registered Qualification Certificate
Price Appraiser
The People's Republic of China



持证人签名:
Signature of the Bearer

05650100651

姓名: 孙芳
Full Name _____
性别: 女
Sex _____
出生年月: 1978.03
Date of Birth _____
专业类别: 价格鉴证
Professional Type _____
批准日期: 2005.09
Approval Date _____

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2006 年 8 月 15 日
Issued on



价格鉴证师

Price Appraiser

本证书由中国价格协会颁发，持证人通过中国价格协会组织的统一考试，具有价格鉴证师的职业能力和水平。



中国价格协会

姓名： 刘春苗
性别： 女
身份证号： 652926197205210528
证书编号： 0017444
签发日期： 2019年12月18日



价格鉴证师
职业能力水平证书
Vocational Ability Level Certificate
Price Appraiser

四单元

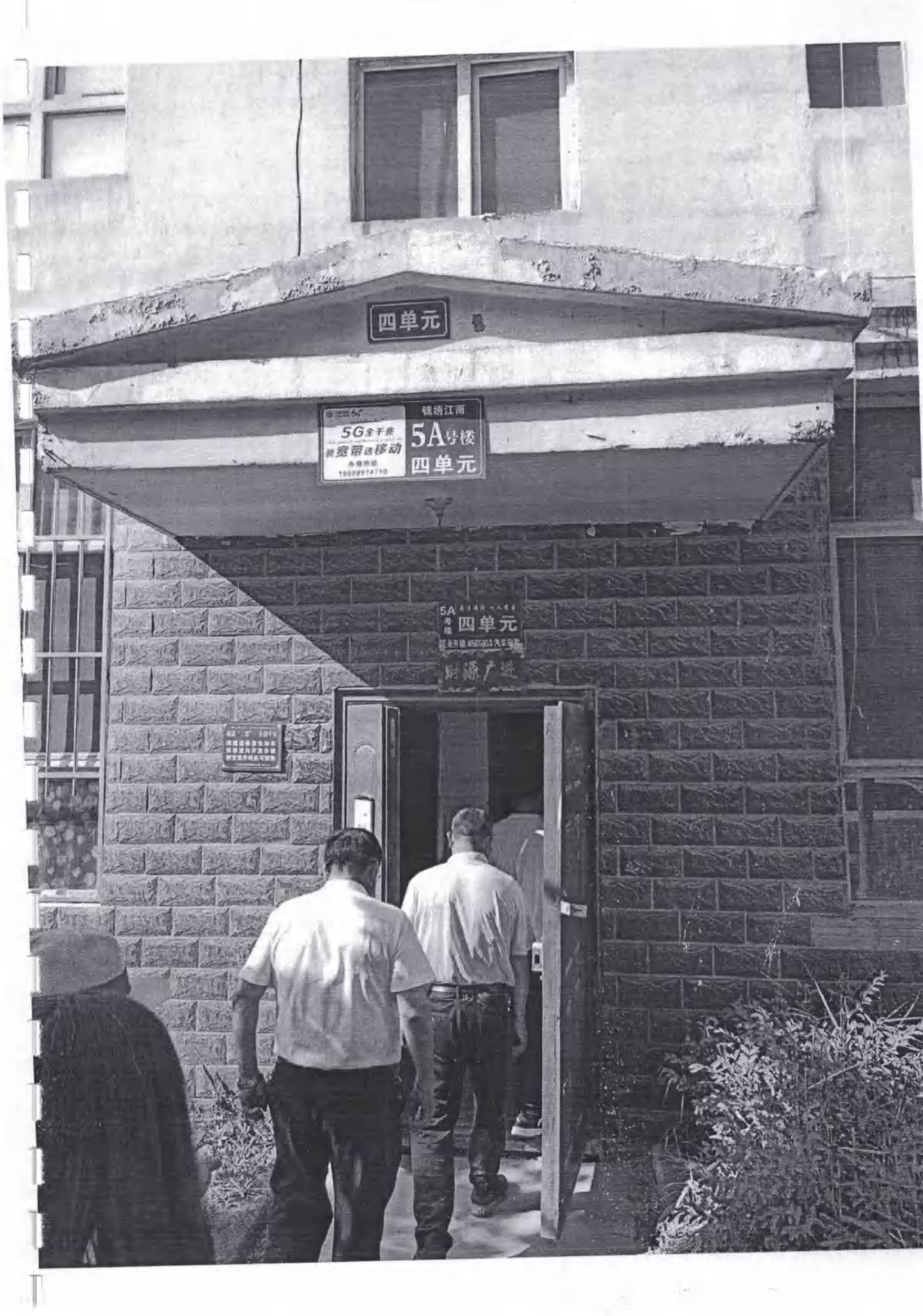
锦绣江南
5G千兆
宽带送移动
办宽带送
15009974710
5A号楼
四单元

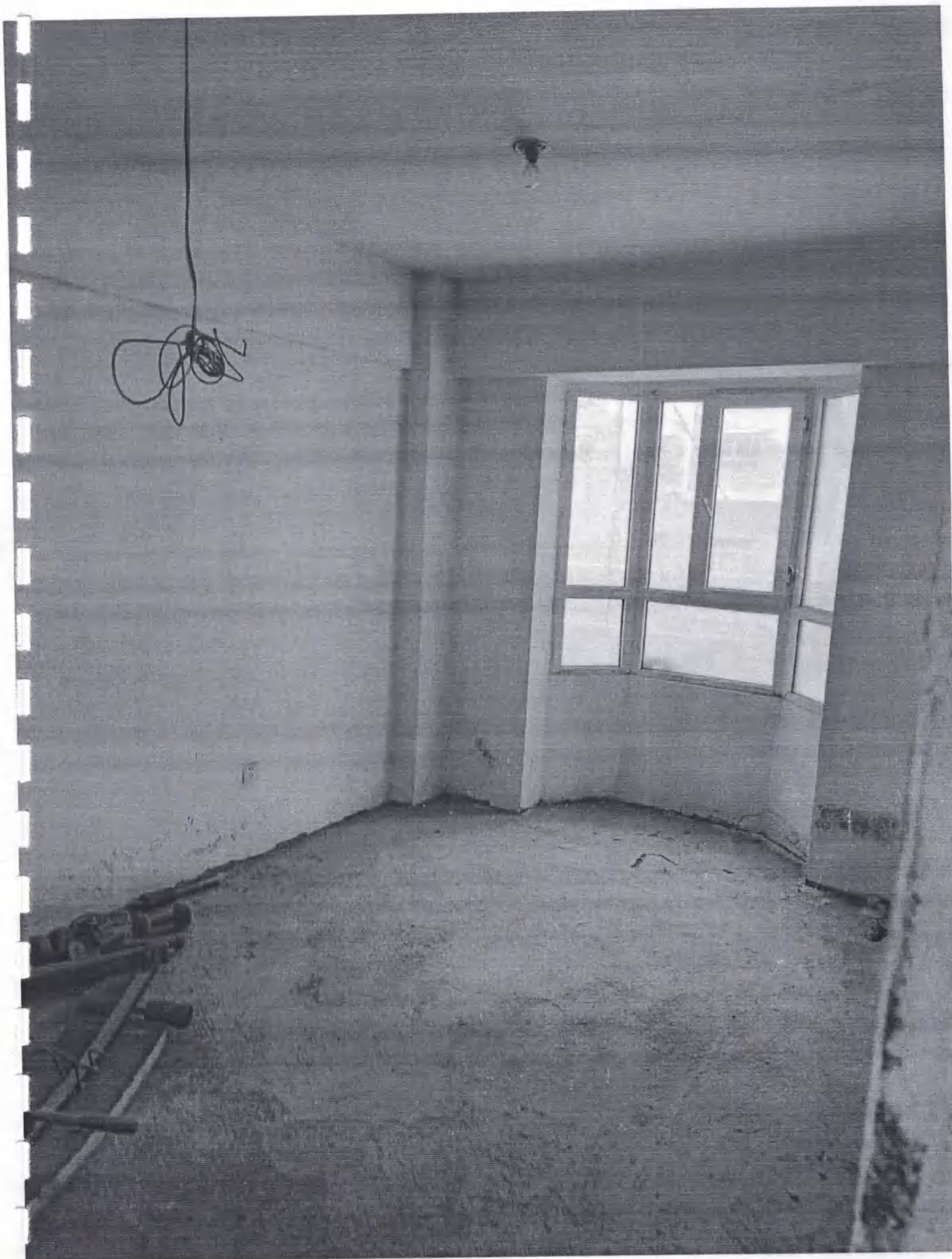
5A
四单元

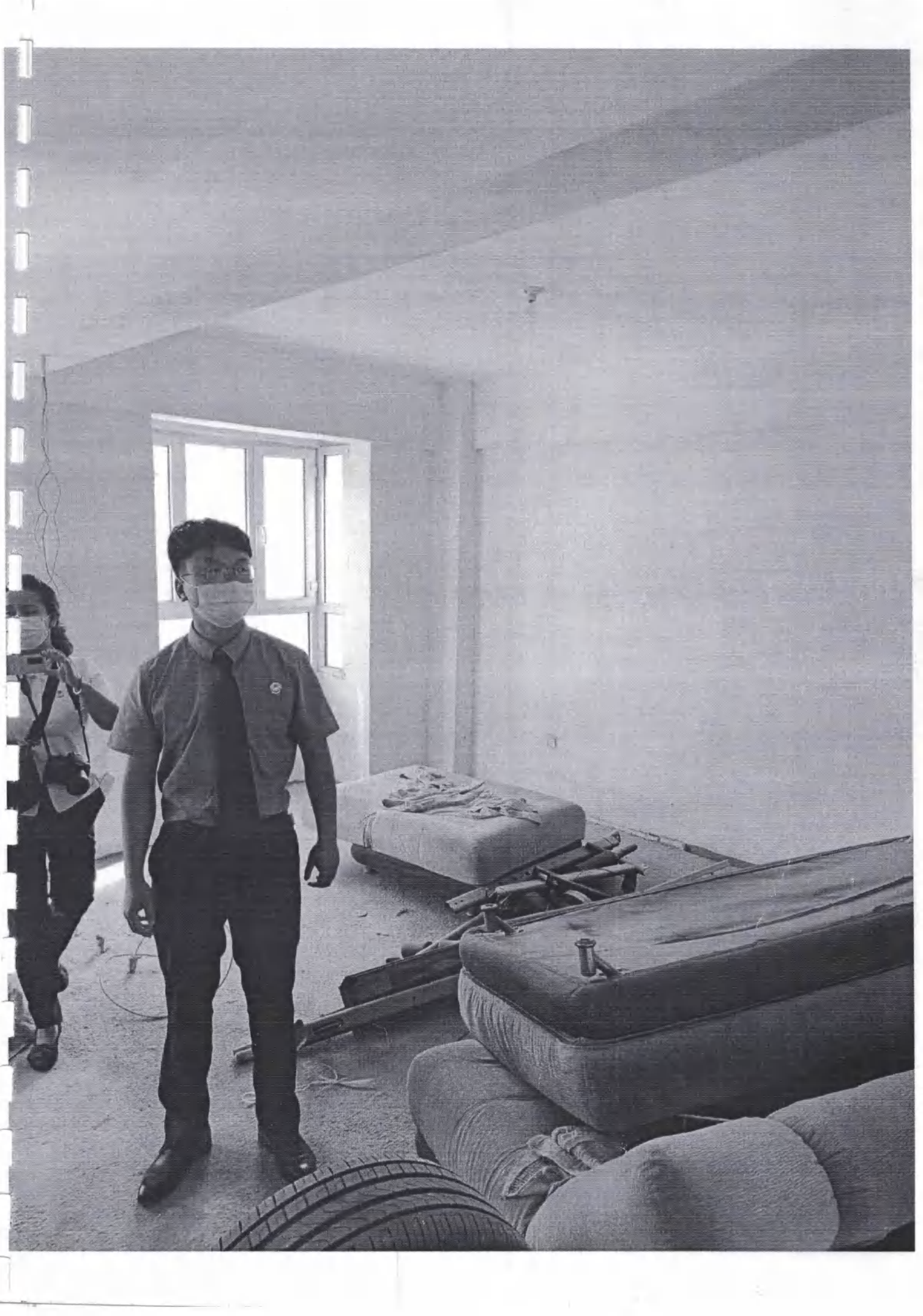
光开 458561 汽E

源产

四单元







301

