

价格评估报告

项目名称：柯坪县民主路15号1号楼1单元102室（产权人阿力甫·吐尔地和阿依提拉汗·沙木沙克）

委托方：柯坪县人民法院（2018）新2929执12号委托书

估价方：阿克苏新兴财物价格评估有限公司

估价人员：张思远 麦吾拉

估价日期：2018年3月22日

估价报告编号：阿新兴鉴定（2018）006号

房地产价格认定结论书

三、认定对象：

认定对象是产权人阿力甫·吐尔地（共同产权人阿依提拉汗·沙木沙克）柯坪县民主路15号1号楼1单元102室，建筑面积108.48m²的成套住宅用房，该房产总计4层，位于第1层，产权人于2009年11月19日向柯坪县房地产管理所领取了：柯坪县房权证房字第001007号《房屋所有权证》。建筑物室内装修价值含在本次认定范围内。

现场勘查：该委认定房产于2004年建成。认定对象建筑物砖混结构、东西朝向、板楼格局，有地下室。集中供暖，。建筑物通上下水，通照明电，通讯，有线电视入户。

认定对象根据《柯坪县城区土地定级估价》研究成果，宗地内土地开发程度达到“六通一平”。该区域附近农业银行，农商银行。

四、认定目的：

提请法律诉讼提供价格依据（为确定房地产交易额度提供参考依据而认定房地产的市场价值。该报告不用于住房抵押贷款的依据）。

五、价格认定基准日：2018年3月22日

六、认定依据：

- 1、《中华人民共和国价格法》
- 2、国家发改委、最高人民法院、最高人民检察院、公安部印发的《扣押、追缴、没收物品估价管理办法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》及施行细则；
- 5、《新疆维吾尔自治区涉案物品估价管理条例》；
- 6、中华人民共和国国家标准GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
- 7、《全国统一建筑工程基础定额》；《新疆维吾尔自治区补充预算定额》；《阿克苏地区单位评估汇总表》；《新疆建筑设计研究院学刊》（民用建筑技术经济指标）；《新疆建筑设计研究院学刊》（民用建筑技术经济指标）；
- 8、《房屋所有权证》；
- 9、柯坪县人民法院（2018）新2929执12号委托书
- 9、委托方提供的相关资料、认定人员通过行业收集、市场调查、现场查勘获取的相关资料；

七、认定报告有效期

认定报告有效期一年，（自认定时点起一个年度周期有效）。

八、认定测算过程

1、房屋比准价格：通过调查，参照柯坪县同一地价区段、类似房产市场价格 2300 元/m²，影响房价（单平方米）因素调整：

房屋单价综合调整因素：7%

比准修正价格=类似房产市场价格×（1+房屋单价综合调整因素）
=2461 元/m²

2、成新率：认定对象按照中华人民共和国国家标准 GB / T50291-1999《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《完损等级价格认定标准》规定计算有形和无形损耗。则认定对象的综合成新率为 72%。

3、影响房价个别因素调整

房屋总价综合调整因素：21%

4、建筑物认定价值

=比准价格×成新率×房屋建筑面积×（1+房屋总价综合调整因素）=232583.60

九、价格认定结果

认定对象在价格认定基准日的公开市场价格为人民币（取整）232583.00 元（人民币大写：贰拾叁万贰仟伍佰捌拾叁元整）。

十、特别声明：1、根据《新疆维吾尔自治区涉案物品估价管理条例》规定，本机构按照委托方的要求、目的、范围、基准日出具此涉案物品估价鉴定结论书。委托鉴定标的的品名、规格、型号、数量等相关数据由委托方提供。2、委托方对提供资料的真实性负责，因资料失实造成的估价结果有误，估价结构和估价人员不承担相应责任。3、“案件性质”、“案件发生原因”、“委托方诉求”、“委托方诉求合理性”等分属委托方或其他相应机构负责或裁定。估价机构只对按照委托方提供的鉴定标的的品名、规格、型号、数量所出具的估价结论负责。即：本案中，委托内容是否合理、属实，由委托方负责解释，本报告仅在该委托合理、属实的情况下得到的结论负责。

十一、价格鉴定限定条件：

（一）委托方提供资料客观真实性由委托方负责。

（二）鉴定结论以能够按照原有用途、使用方式继续使用，不考虑其他因素。

十二、声明

- (一) 价格鉴定结论受结论书中已说明的限定条件限制。
- (二) 价格鉴定结论仅对本次委托有效，不作它用。
- (三) 鉴证机构和鉴证人员与价格鉴定标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

十三、价格鉴证机构

阿克苏新兴财物价格评估有限公司

机构资质证书证号：新 J65000030

法定代表人签字：



十四、价格鉴定人员

| 姓名 | 执业资格名称 | 资格证号 |
|-----|--------|---------|
| 张思远 | 价格鉴证师 | 0013587 |
| 麦吾拉 | 价格鉴定员 | 6506083 |



十五、附件：

- (1) 委托方出具的价格鉴定委托书复印件。
- (2) 阿克苏新兴财物价格评估涉案物品估价资格证书复印件。
- (3) 价格鉴定人员资质证书复印件。