



# 目 录

- 一、致委托方函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、估价结果报告
  - 1、委托估价方
  - 2、受理估价方
  - 3、估价目的
  - 4、估价对象
  - 5、估价时点
  - 6、价值时点
  - 7、估价依据
  - 8、估价原则
  - 9、估价方法
  - 10、估价结果
  - 11、估价人员
  - 12、估价作业日期
  - 13、估价报告应用的有效期
  - 14、附件
- 五、估价技术报告



## 致委托方函

阿克苏市人民法院：

我公司受贵院委托，本着客观、公正、科学、独立的原则，对新疆维吾尔自治区阿克苏市人民法院（2017）新 2901 执 1811 号《价格评估委托书》中所列指的：阿克苏市英阿瓦提路怡和丽园小区 1#3 单元 17B03 室价值进行评估。估价基准日为 2019 年 8 月 8 日（现场勘查日），估价目的仅为阿克苏市人民法院执行案件提供客观、公平、公正的市场价格参考依据。

我公司根据估价目的、遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真调查核实估价对象现状和收集市场资料的基础上，经过认真的分析和测算，并结合估价经验确定：

**估价对象在估价时点的市场价值为：¥591,346.00 元（人民币大写：伍拾玖万壹仟叁佰肆拾陆元整）。**

请仔细阅读报告的以下内容，尤其注意估价师声明及估价的假设和限制条件，有助于更恰当地使用本报告。

新疆佳益价格评估有限公司

二〇一九年八月二十一日

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖，未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成的估价结果有变动，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，本估价报

告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因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。

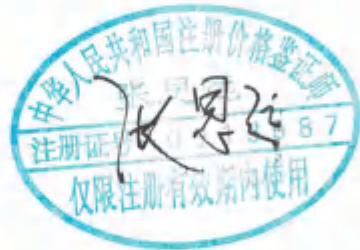
9、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。


10、本估价报告未加盖公章及复印件无任何法律效力。

11、当事人对本评估报告有异议的，可于评估报告送达之日起10日内向本公司书面申请复议。

参与本次估价的注册估价师盖章：

姓名	执业资格	资格证号	签章
----	------	------	----

张思远	注册价格评估师	0013587	
-----	---------	---------	---

徐建梅	注册价格评估师	0010472	
-----	---------	---------	---

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### (一) 一般假设：

1、估价对象房地产的利用现状和规划用途相一致，并且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、房地产市场中准平均价值，为市场变现房地产在价值时点的市场价格，等于假设未设立法定优先受偿款权利下的市场价值，扣除估价师知悉的法定优先受偿款后的余额。

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无其他权属情况或原有的其他权属情况已注销。

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

#### (二) 未定事项的假设

无未定事项的假设。

### (三) 背离事实的假设

本次估价无背离事实的假设。

### (四) 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。

## 二、估价报告使用的限制条件及需要特别说明的事项

1、本报告是受阿克苏市人民法院的委托，评估谭中英所拥有的位于阿克苏市英阿瓦提路怡和丽园小区 1#3 单元 17B03 室房地产及室内装修的价值，目的是为阿克苏市人民法院办理案件提供参考依据，而评估该房地产及室内装修的市场中准平均价值，不作为其他评估目的使用。

2、本估价报告的有效期为一年(自 2019 年 8 月 21 日至 2020 年 8 月 20 日)。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请价格评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、为保障市场变现双方的合法权益，在确定市场中准平均价值时估价报告使用者应充分关注“房地产市场变现估价报告使用提示”及“房地产变现能力分析”。

4、报告中所使用的货币单位为人民币，对估价结果均进行取整。



本次估价结果包含土地的使用权价值。

本估价报告由新疆佳益价格评估有限公司负责解释。

复印无效



## 估价结果报告

### 一、估价委托人：

阿克苏市人民法院

### 二、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

公司办事处：阿克苏市东大街 26 号 亿隆大酒店 6 楼 626 室

联系电话：0997-2570020 18699777669

机构类别：综合涉诉讼类（证书编号：中 J310010）

### 三、估价目的：

为阿克苏市人民法院执行案件提供房地产及室内装修部分的市场中准平均价值参考依据。

### 四、估价对象状况：

怡和丽园小区 1#3 单元 17B03 室位于阿克苏市英阿瓦提路 4 号，建筑面积共 136.29 平方米，套内建筑面积 105.94 平方米，分摊建筑面积 30.35 平方米；估价对象位于 18 层，其所在的 1 号楼为框剪结构住宅楼，总楼层 23 层；附近小区较集中，交通便利；宗地基础设施条件一般，生活配套设施较完善，小区规划较整齐、景观绿化及物业管理一般。此次估价对象为阿克苏市英



阿瓦提路怡和丽园小区 1#3 单元 17B03 室房地产及室内装修。(室内装修评估过程详见附件二)

## 五、价值时点:

根据勘查日期及业务需要,本报告确定的房地产价格为二〇一九年八月八日(现场勘查日)的市场中准平均价值。

## 六、价值类型:

### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为法院执行案件提供市场中准平均价值。

### (二) 价值定义

市场中准平均价值为估价对象假定未设定法定优先受偿权下的注册价格鉴证师知悉的法定优先受偿款后的价值。

### (三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“七通”;没有扣除预期实现变现权的处置费和税金。财产范围:房地产、室内装修;计价单位:元/建筑平方米。

## 七、估价依据

### (一) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国土地管理法》；（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

3、《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行；

4、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

5、《中华人民共和国担保法》；（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

6、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）。

7、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

8、中华人民共和国国家标准TD/T1009-2007《城市地价动态检测技术规范》；

9、委托方提供的有关资料及估价人员实地勘察的资料。

### (二) 技术标准、规范、规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；  
（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》；（GB/T50899-2013）。

3、根据委托方提供的阿克苏市英阿瓦提路怡和丽园小区1#3单元17B03室的商品房买卖合同，规划用途为城镇住宅用地、住宅用地，根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次评估设定为城镇住宅用地、住宅用地。

### （三）委托人提供的依据

阿克苏市英阿瓦提路怡和丽园小区1#3单元17B03室的《商品房买卖合同》

### （四）其他依据

- 1、估价对象照片；
- 2、估价人员现场勘察、市场调查所获得的有关资料；
- 3、当地市场调查和搜集的有关资料。

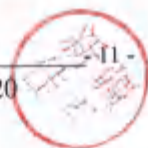
## 八、估价原则：

本估价报告遵循公平、公正、公开、客观、科学、合法、谨慎的原则，并结合估价目的对委估房地产的价格进行评估，本次评估所遵循的估价原则具体如下：

### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部因素影响，从实际出发，公平、合理地进行估价。

### 2、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。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### 3、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。

### 4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 5、最高最佳使用原则

该原则要求估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值，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的使用。

### 6、谨慎原则

在面临不确定的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计市场变现房地产在处置时可能受到的限制，未来可能发生的的风险和损失，不高估假设未设立法定优先受偿权利下的价值，不低估估价师知悉的法定优先受偿款。

## 九、估价方法：

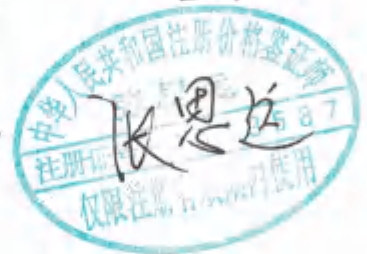
比较法、成本法

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过仔细的测算，结合估价经验与对影响价格因素的分析，确定估价对象在估价时点的市场价值为：¥591,346.00元(人民币大写：伍拾玖万壹仟叁佰肆拾陆元整)。

## 十一、估价人员

姓名	执业资格	资格证号	签章
张思远	注册价格评估师	0013587	
徐建梅	注册价格评估师	0010472	



## 十二、估价作业日期

2019年8月8日至2019年8月21日

## 十三、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为壹

年(2019年8月21日-2020年8月20日),但估价对象及市场状况变化很大时,估价报告应用的有效期应作相应调整,甚至重新估价。

#### 十四、附件

- 1、价格评估技术报告;
- 2、《阿克苏市怡和丽园小区 1#3 单元 17B03 室室内装修价值评估作业计算表》;
- 3、《价格评估委托书》;
- 4、《现场勘查笔录》、现场勘查图示;
- 5、估价机构《营业执照》、《资质证书》复印件;
- 6、估价人员资格证书复印件;

新疆佳益价格评估有限公司  
二〇一九年八月三十一日

## 估价技术报告

### 一、估价对象区位状况描述与分析：

#### 1、位置状况：

◆坐落：委估对象位于阿克苏市英阿瓦提路怡和丽园小区。

◆楼层：总层 23 层，位于第 18 层。

◆与重要场所距离：距城市中心世纪广场约 500 米，距西北联合医院门诊大楼约 180 米。

◆居住聚集度：居住聚集度较好。

#### 2、交通条件：

◆交通管制情况：没有单行道、车辆限行等交通管制。

◆停车方便程度：该区域内有地上停车场，出入停车较方便。

#### 3、外部配套设施状况：

◆基础设施：基础设施已达到“七通”（上水、下水、路、电、通讯、燃气、暖气），水、电供应保证率高，基础设施完善。

#### 4、周围环境状况：

◆自然环境：周边无高压输变电路、无线电发射塔、垃圾站，所在区域自然环境较好。

◆人文环境：该区域内房地产类型以住宅为主，该区域人员素质较高，人文环境较好。

#### 5、区位状况的发展趋势分析

阿克苏市境南北最长 213 千米，东西最宽 199 千米，位于新

疆维吾尔自治区西南部，塔里木盆地的西北边缘，天山南麓，阿克苏河冲积扇上。北靠温宿县，南邻阿瓦提县，西与乌什、柯坪两县相毗连，东与新和、沙雅两县接壤，东南部伸入塔克拉玛干沙漠与和田地区的洛浦、策勒两县交界。地理坐标为北纬 $39^{\circ}30'$ ~ $41^{\circ}27'$ ，东经 $79^{\circ}39'$ ~ $82^{\circ}01'$ 。阿克苏市城区坐落在多浪河畔，位于北纬 $40^{\circ}10'$ ，东经 $80^{\circ}16'$ 。东北距自治区首府——乌鲁木齐市直线距离666千米，公路里程1010千米。地处乌鲁木齐与喀什之间，扼南、北疆交通要道，为南疆重镇。

阿克苏市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“清澈的水”。古为中国秦汉西域三十六国的姑墨、温宿两国属地，是古丝绸之路上的重要驿站，也是龟兹文化和多浪文化的发源地，素有“塞外江南”之美誉，是阿克苏地区政治、经济、文化中心，兵团一师师部所在地。

阿克苏市气候宜人、地势平坦、土地肥沃、水源丰富、光照充足、无霜期长，适宜各类农作物生长，全市耕地面积78万亩，森林面积70万亩，草场面积403万亩，全年可以放牧。是国家重要的商品粮、商品棉基地，红枣、薄皮核桃、红富士苹果、杏、香梨、葡萄、甜瓜等特色产品在国内享有盛誉，是著名的瓜果之乡。



阿克苏市是中国重要的优质棉生产基地，已成为新疆重要的棉花交易集散地、轻纺工业聚集地。2018年重新确认国家卫生城市（区）。

2015年，阿克苏市地方生产总值（GDP）1727801万元，比2014年增长9.6%。分产业看：第一产业增加值208866万元，增长7.8%；第二产业增加值473417万元，增长13.1%，其中：工业增加值287896万元，增长13.2%；第三产业增加值1045518万元，增长8.1%。三次产业比重为12.1：27.4：60.5。三次产业对阿克苏市生产总值增长的贡献率分别为9.7%、41.9%、48.4%。

按常住人口（去除行政区域内兵团）计算，人均地方生产总值36505元，比2014年增长9.39%（可比价计算）。居民消费价格总指数（简称CPI）99.9%，其中，食品价格指数97.8%，居民居住类价格指数101.5%。商品零售价格指数97.9%。城镇低收入居民基本生活费用价格指数（简称SCPI）99.4%，同比累计下降0.6%。

阿克苏机场位于阿克苏市北方，距市中心10公里。该机场飞行区等级为3C，可起降ATR-72型以下客机；南疆铁路西延工程已铺轨至喀什站，阿克苏—乌鲁木齐段已开始客、货运输。从乌鲁木齐、喀什、兰州等地乘火车前往阿克苏均十分方便；阿克苏市地处新疆南北交通要冲，是南疆重镇和交通枢纽，国道314线贯通全境，217线独库公路连接南北疆，县、乡公路已基本柏

油化，形成国道、省道和县、乡公路纵横交错的公路交通网络；交通联系十分便利。

## 二、市场背景分析：

怡和丽园小区位于阿克苏市英阿瓦提路，该小区地块土地面积为 7367.6 平方米，周边有较多小区，距商业繁华地段近，并有宾馆、酒店、餐馆及各种小商品零售商店等，并且交通较为便利。

### 不动产制度和不动产市场状况

在如今竞争激烈的房地产市场中，新疆又加大了投资力度，今年上半年房地产投资大幅度增长。经济好转拉动房地产业的发展，近几年来，由于阿克苏市经济保持稳定发展和全国固定资产投资快速增长，从而形成了相互影响、相互促进、相互拉动的局面，为房地产开发营造了一个良好的氛围和环境。另外，随着经济的快速发展，人们生活水平也在提高，要求改善居住条件的愿望日益加大，势必促进房地产业快速发展，拉动房地产投资大幅增长。

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）精神，阿克苏市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照中华人民共和国国土资源令（第 39 号）《招标拍卖出让国有建设用地使用权规定》和《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）要求，加强了对土地出让市场的管理，严格供地政策。对产业政策明令淘汰

的项目实行禁止供地，对限制类的项目实行有限制条件的供地。同时要严格控制低密度高档住宅土地供应，继续停止别墅类用地供应；在建设项目供地审查中严格控制划拨供地范围，严格执行《划拨用地目录》（国土资源部第9号令），全面推行经营性用地招标拍卖出让制度。禁止低价出让国有土地使用权和擅自减免地价的行為；坚持按规划、计划和定额标准供地，严格执行规划用地的建筑密度、容积率和工业项目建设用地控制指标，强化供地全程监管工作。

### 三、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。

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，且属于在建工程，假设通过相关部门的质检，即在技术上是可能的。

价值最大化：能够使估价对象的价值达到最大的利用方式。估价对象处于较繁华地段，同区域内该用途能体现其价值最大化。

### 四、估价方法适用性分析

#### （一）逐一分析各估价方法

根据《房地产估价规范》，目前常用的四种估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法。注册房地产估价师根据估价

对象的特点、实际情况及估价目的，对上述估价方法分析如下：

#### 1. 比较法

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易案例的地区。估价对象位于阿克苏市怡和丽园小区，用途为住宅，近期同类或类似房地产交易案例较多，有条件选用比较法进行估价。故本次估价可采用比较法进行评估。

#### 2. 收益法

收益法适用于现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象用途为住宅，可以出租作为收益性物业。但当前住宅市场租金收益与房地产价格比例偏离合理水平，难以准确求取房地产价值，故本次估价不宜采用收益法。

#### 3. 成本法

成本法是房地产估价的三种基本方法之一，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。成本法测算的估价对象计算价格能够反映房地产的价格构成，此次估价人员未充分掌握同类型房地产的各种造价资料，无法客观的估算出估价对象房地产的成本价值，故本次房地产估价不采用成本法进行估价。但估价人员调查了相关室内装修的材料及人工费的市场中准价格，可客观的估算出估价对象室内装修的成本价值，故本次室内装修估价采用成本法进行估价。

#### 4. 假设开发法

假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地

产价值或价格的常用方法。估价对象为已建成物业，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

## (二) 选用的估价方法及选用的理由

### 1. 成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价人员调查了室内装修的材料及人工费的市场中准价格，能够较为客观的估算出估价对象室内装修的成本价值，故本次对估价对象室内装修选用成本法。

### 2. 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，根据期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。估价对象位于阿克苏市怡和丽园小区，用途为住宅，近期同类或类似房地产交易案例较多，有条件选用比较法进行估价，因此本次估价可采用比较法进行评估。

## 五、估价测算过程

### (一) 估价对象室内装修的市场价值

估价人员考虑到未充分掌握同类型房地产的各种造价资料，无法客观的估算出估价对象房地产的成本价值，故本次房地产估价不采用成本法进行估价。但估价人员调查了相关室内装修的材料及人工费的市场中准价格，可客观的估算出估价对象室内装修的成本价值，故本次室内装修估价采用成本法进行估价。



故估价对象中室内装修的市场价值为 59270 元(取整)(室内装修评估过程详见附件二)。

## (二) 估价对象房地产的市场价值

估价对象位于阿克苏市怡和丽园小区,用途为住宅,近期同类或类似房地产交易案例较多,有条件选用比较法进行估价。故本次估价可采用比较法进行评估。估价人员通过房产成交案例的大量调查,根据类似性和同效性原则,经详细分析,选取了三个均为正常交易进行的实例作为可比实例进行修正。其中包括交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的修正。

### 1、可比实例因素修正情况

#### ① 交易情况修正

主要调查分析可比实例交易当时的状况,是否存在交易行为中的特殊因素所造成的交易价格偏差,对于非正常交易实例,结合估价经验,对偏离正常价格的幅度进行测算,量化修正系数。

#### ② 交易日期修正

分析调查可比实例交易时至估价时点期间房地产价格变动情况和趋势,结合当地价格指数情况,测算房地产价格的变动率,进行交易日期修正。

#### ③ 区域因素修正

采用直接比较法即以估价对象的区域为准,可比实例的区域因素和其逐项比较打分,将所得分值转化为修正价格的比

率。区域因素修正内容包括：交通便捷程度、商业繁华度、空气噪音污染、基础设施状况、公建配套设施条件、小区环境规划、社会治安等。

#### ④个别因素修正

修正内容包括：面积、建筑结构、楼层、室内结构布局、工程质量、新旧程度等。

### 2、交易价格修正

将估价房产与以上交易实例进行比较，并进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的修正，具体分析、比较。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

### 3、可比实例选择

#### A、可比实例一

同一小区内，用途为住宅，层数为第15层，与委估对象在使用功能、交易日期、地理位置具有较强的相关性和可比性。

#### B、可比实例二

同一小区内，用途为住宅，层数为第22层，与委估对象在使用功能、交易日期、地理位置具有较强的相关性和可比性。

#### C、可比实例三

同一小区内，用途为住宅，层数为第20层，与委估对象在使用功能、交易日期、地理位置具有较强的相关性和可比性。

### 4、编制实例比较表

实例因素比较表

可比实例 比较因素		A 实例	B 实例	C 实例	待估房产
		项目名称	阿克苏市怡和 丽园	阿克苏市怡和 丽园	阿克苏市怡和 丽园
交易价格		4020	4280	4150	
交易情况		正常	正常	正常	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区域因素	商服繁华度	优	优	优	优
	距商服中心距离	优	优	优	优
	距教育、社会福利等公用配套设施距离	较近	较近	较近	较近
	公共交通便捷度	优	优	优	优
	基础设施状况	一般	一般	一般	一般
	人口密度	一般	一般	一般	一般
	环境	优	优	优	优
	空气、噪音污染	一般	一般	一般	一般
个别因素	建筑结构及外形设计	一般	一般	一般	一般
	工程质量	-	-	-	-
	朝向、采光	优	优	一般	一般
	所在层数	15	22	20	18
	室内结构布局	优	优	优	一般
	房屋公用设施设备	齐全	齐全	齐全	齐全

比较因素修正表

可比实例		A 实例	B 实例	C 实例
比较因素				
交易价格		4020	4280	4150
基准日/交易日期（价格指数）		1	1	1
交易情况		100	100	100
		100	100	100
区域因素	商服繁华度	100	100	100
		100	100	100
	距商服中心距离	100	100	100
		100	100	100
	距教育、社会福利等公用配套设施距离	100	100	100
		100	100	100
公共交通便捷度		100	100	100



		100	100	100
	基础设施状况	100	100	100
		100	100	100
	人口密度	100	100	100
		100	100	100
	环境	100	100	100
		100	100	100
	空气、噪音污染	100	100	100
		100	100	100
个别因素	建筑结构及外形设计	100	100	100
		100	100	100
	工程质量	100	100	100
		100	100	100
	朝向、采光	100	100	100
		105	102	98
	所在层数/总层数	94	106	104
	室内结构布局	100	100	100
		104	102	104
	房屋公用设施设备	100	100	100
100		100	100	
修建年代 单独修正	100	100	100	
修正后单价		3916.30	3880.95	3915.21
比准单价		3904 (取整)		

以上述三个交易实例修正价格的简单算术平均数作为估价对象的比准价格。

故委估标的阿克苏市英阿瓦提路怡和丽园小区 1#3 单元 17B03 室房地产的市场价值 =136.29 平方米 × 3904 元/平方米  
=532076 元 (取整)

### (三) 估价对象的市场价值

估价对象的市场价值=房地产价值+室内装修价值  
=532076+59270  
=591346 元

## 六、估价结果确定



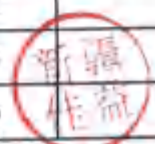
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过仔细的测算，结合估价经验与对影响价格因素的分析，通过对阿克苏市的自然、经济、社会、政策、房地产市场的发展情况、供求状况、交易活跃程度等情况的了解，根据估价对象所处的地理位置、交通条件、基础设施、平面格局、功能用途、工程质量、外观形象的实际特点，我公司估价人员经过仔细的测算，结合估价经验，最终确定：

估价对象在估价时点的市场价值为：¥591,346.00元(人民币大写：伍拾玖万壹仟叁佰肆拾陆元整)。

附件二

阿克苏市怡和丽园小区1#3单元17B03室室内装修价值评估作业计算表

序号	项目名称	单位	工程量	材料(元)	人工(元)	重置价格(元)	成新率	评估值(元)	备注
一	客厅					19460.81		15568.65	
1	门套(单面)	m	5.20	80.00		416.00	80%	332.80	
2	过道吊顶	m <sup>2</sup>	9.62	65.00	65.00	1250.60	80%	1000.48	石膏, 幕墙玻璃, 含顶面基层处理
3	进门过道墙纸	m <sup>2</sup>	6.44	30.00	20.00	322.00	80%	257.60	含墙面基层处理
4	进门过道踢脚线	m	2.80	10.00	10.00	56.00	80%	44.80	
5	进门过道地板砖	m <sup>2</sup>	1.95	70.00	40.00	214.50	80%	171.60	
6	石膏吊顶	m <sup>2</sup>	23.37	48.00	55.00	2407.11	80%	1925.69	
7	地板砖	m <sup>2</sup>	23.37	70.00	40.00	2570.70	80%	2056.56	
8	墙纸	m <sup>2</sup>	38.75	30.00	20.00	1937.50	80%	1550.00	含墙面基层处理
9	踢脚线	m	15.50	10.00	10.00	310.00	80%	248.00	
10	背景墙	项	1.00	5500.00		5500.00	80%	4400.00	木质
11	窗套	m	7.70	120.00		924.00	80%	739.20	
12	储物柜(含阳台大理石台面)	m	2.90	800.00		2320.00	80%	1856.00	高0.2m, 大理石宽0.5m
13	钢筋护窗	m <sup>2</sup>	7.77	120.00		932.40	80%	745.92	
14	罗马杆	根	2.00	150.00		300.00	80%	240.00	
二	主卧					10589.00		8471.20	
1	壁柜	m <sup>2</sup>	4.00	700.00		2800.00	80%	2240.00	
2	套装门	套	1.00	1500.00		1500.00	80%	1200.00	
3	地板砖	m <sup>2</sup>	14.62	70.00	40.00	1608.20	80%	1286.56	
4	墙纸	m <sup>2</sup>	39.42	30.00	20.00	1971.20	80%	1576.96	含墙面基层处理
5	顶面乳胶漆	m <sup>2</sup>	14.62	10.00	10.00	292.40	80%	233.92	
6	顶角线(石膏)	m	15.40	8.00	10.00	277.20	80%	221.76	
7	踢脚线	m	11.10	10.00	10.00	222.00	80%	177.60	
8	窗套	m	5.90	120.00		708.00	80%	566.40	
9	飘窗大理石	m	1.90	90.00	10.00	190.00	80%	152.00	
10	钢筋护窗	m <sup>2</sup>	6.50	80.00		520.00	80%	416.00	
11	梳妆台	项	1.00	500.00		500.00	80%	400.00	



序号	项目名称	单位	工程量	材料(元)	人工(元)	重置价格(元)	成新率	评估值(元)	备注
三	次卧					8553.60		6842.88	
1	套装门	套	1.00	1500.00		1500.00	80%	1200.00	
2	壁柜	m <sup>2</sup>	4.00	700.00		2800.00	80%	2240.00	
3	地板砖	m <sup>2</sup>	9.52	70.00	40.00	1047.20	80%	837.76	
4	墙纸	m <sup>2</sup>	31.74	30.00	20.00	1587.20	80%	1269.76	
5	顶角线(石膏)	m	12.40	8.00	10.00	223.20	80%	178.56	
6	踢脚线	m	9.60	10.00	10.00	192.00	80%	153.60	
7	窗套	m	4.60	120.00		552.00	80%	441.60	
8	钢筋护窗	m	2.40	80.00		192.00	80%	153.60	
9	罗马杆	根	2.00	150.00		300.00	80%	240.00	
10	飘窗大理石	m	1.60	90.00	10.00	160.00	80%	128.00	
四	书房					7910.20		6328.16	
1	套装门	套	1.00	1500.00		1500.00	80%	1200.00	
2	地板砖	m <sup>2</sup>	13.00	70.00	40.00	1430.00	80%	1144.00	
3	墙纸	m <sup>2</sup>	40.04	30.00	20.00	2002.00	80%	1601.60	
4	顶角线(石膏)	m	15.40	8.00	10.00	277.20	80%	221.76	
5	石膏吊顶	m <sup>2</sup>	13.00	48.00	55.00	1339.00	80%	1071.20	含6个三眼灯
6	窗套	m	4.60	120.00		552.00	80%	441.60	
7	罗马杆	m	1.00	150.00		150.00	80%	120.00	
8	钢筋护窗	m <sup>2</sup>	2.40	80.00		192.00	80%	153.60	
9	飘窗大理石	m	1.60	90.00	10.00	160.00	80%	128.00	
10	踢脚线	m	15.40	10.00	10.00	308.00	80%	246.40	
五	卫生间					6298.20		5038.56	
1	套装门	套	1.00	1500.00		1500.00	80%	1200.00	
2	地板砖	m <sup>2</sup>	5.78	70.00	40.00	635.80	80%	508.64	
3	PVC吊顶	m <sup>2</sup>	5.78	60.00	30.00	520.20	80%	416.16	
4	包立柱	根	2.00	400.00		800.00	80%	640.00	
5	墙砖	m <sup>2</sup>	23.46	40.00	30.00	1642.20	80%	1313.76	
6	洗脸柜	项	1.00	600.00		600.00	80%	480.00	
7	铝合金推拉门	项	1.00	600.00		600.00	80%	480.00	欧宝莱
六	餐厅					4282.64		3426.11	

序号	项目名称	单位	工程量	材料(元)	人工(元)	重置价格(元)	成新率	评估值(元)	备注
1	玄关	m	7.70	50.00		385.00	80%	308.00	
2	地板砖	m <sup>2</sup>	7.28	70.00	40.00	800.80	80%	640.64	
3	墙纸	m <sup>2</sup>	13.50	30.00	20.00	675.00	80%	540.00	
4	石膏吊顶	m <sup>2</sup>	7.28	48.00	55.00	749.84	80%	599.87	
5	酒柜	m	2.60	600.00		1560.00	80%	1248.00	
6	踢脚线	m	5.60	10.00	10.00	112.00	80%	89.60	
七	厨房					6893.00		5514.40	
1	地板砖	m <sup>2</sup>	5.60	70.00	40.00	616.00	80%	492.80	
2	PVC吊顶	m <sup>2</sup>	5.60	60.00	30.00	504.00	80%	403.20	
3	墙砖	m <sup>2</sup>	17.00	40.00	30.00	1190.00	80%	952.00	
4	包立柱	根	1.00	400.00		400.00	80%	320.00	
5	包立柱	根	1.00	400.00		400.00	80%	320.00	
6	橱柜	m	2.30	600.00		1380.00	80%	1104.00	含大理石台面及消毒柜
7	吊柜	m	5.50	400.00		2200.00	80%	1760.00	
8	钢筋护窗	m	2.54	80.00		203.00	80%	162.40	
八	其他					8080.00		8080.00	
1	改水改电	户	1.00	4000.00		4000.00	100%	4000.00	
2	材料搬运	户	1.00	2720.00		2720.00	100%	2720.00	
3	垃圾清运	户	1.00	1360.00		1360.00	100%	1360.00	
合计						72067.45		59270	



# 新疆维吾尔自治区阿克苏市人民法院

## 价格评估委托书

(2017)新 2901 执 1811 号

新疆佳益价格评估有限公司：

我院受理的申请执行人陈帅申请执行赵长仲、谭中英借款合同纠纷一案，现需对被执行人赵长仲、谭中英名下位于阿克苏市英阿瓦提路 4 号怡和丽园小区 1 号楼 3 单元 17B03 室价值进行评估。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价格评估，并及时将评估结果书面告知我院。

二〇一七年八月六日





# 现场勘查笔录

勘查时间： 2014年8月8日

勘查地点： 怡和丽园小区 1-3-17B03

勘查单位： 新疆佳益价格评估有限公司

现场人员： 陈川中 13779425666 2014.8.8.  
黄冰 王杰超

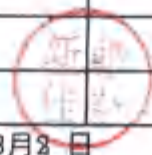
## 勘查事项：

我公司接受阿克苏市人民法院的委托后，两名价格评估人员与法院工作人员于2014年8月8日对阿克苏市怡和丽园小区1号楼3单元17B03室~~房屋~~房地产及室内装修进行了实地勘查、核实和登记工作，室内装修勘查情况详见《房产室内装修及附属设施现场勘查记录表》。



# 房产室内装修及附属设施现场勘查记录表

所属人:		电话:	所属人签名:					
身份证号:		地址:						
附属设施及装修								
序号	名称	结构及特征	长	宽	高	单位	面积	备注
一、	1	客厅						
	2	门套(净面)		1.12m	2.04m			
	3	进门过道吊顶(石膏,木格栅)	7.4m	1.3m				
	4	进门过道墙纸	1.5m	1.3m	2.3m			
	5	踢脚线	2.8m					
	6	地砖	1.5m	1.3m				
	7	客厅吊顶(石膏)	5.7m	4.1m				
	8	地砖	5.7m	4.1m				
	9	墙纸	5.7m x 2	4.1m	2.5m			
	10	踢脚线	5.7m x 2	4.1m				
	11	背景墙 (木质)		3.7m	2.5m			
	12	窗套		2.9m	4.8m			
	13	阳台下柜子(侧面大理石)	2.9m	0.5m	0.2m			
	14	护栏	2.7m	0.55m	2.1m			
	15	罗马杆	一根4.1m			2根		
二、	16	书房						
	17	套装门(含门套)客厅		0.9m	2.1m			
	18	地砖	5.2m	2.5m				
	19	墙纸	(5.2m + 2.5m) x 2		2.6m			
	20	石膏线吊顶	(5.2m + 2.5m) x 2					
	21	石膏吊顶 含6个双眼皮	5.2m	2.5m				
	22	窗套		1.6m	1.5m x 2			
	23	罗马杆	一根1.6m			1根		
	24	护栏	1.6m		1.5m			
	25	飘窗大理石	1.6m	0.15m				
	26	踢脚线	1(5.2m + 2.5m) x 2					
	27	玄关(套)	净0.3m	2.7m x 2	2.3m			
	28	客厅地砖	2.8m	2.6m				
	29	墙纸	(2.8m + 2.6m) x 2		2.5m			
	30	石膏吊顶	2.8m	2.6m				
	31	酒柜		2.6m	2.5m			
	32	踢脚线	5.6m					





# 房产室内装修及附属设施现场勘查记录表

所属人:		电话:	所属人签名:					
身份证号:		地址:						
附属设施及装修								
序号	名称	结构及特征	长	宽	高	单位	面积	备注
1	顶面乳胶漆		4.3m	3.4m				
2	顶面线		(4.3m + 3.4m) × 2					
3	踢脚线		4.3m	3.4m × 2				
4	窗套			2m × 2	1.9m			
5	飘窗大理石		1.9m	0.54m				
6	护墙			2.5m	2.6m			
7	梳篦号			0.7m	1.6m			
8	门套					1个		
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								

评估单位: 新疆佳益价格评估有限公司

评估时点: 2019年8月2日



## 现场勘察情况图示

勘察时间：2019年08月08日

勘察地点：阿克苏市怡和丽园小区 1-3-17B03 室

单位：新疆佳益价格评估有限公司

勘察人员：高峰、张思远

勘察物品：房屋及室内装修

勘察照片：40张













完

# 房产室内装修及附属设施现场勘查记录表

所属人:		电话:			所属人签名:			
身份证号:		地址:						
附属设施及装修								
序号	名称	结构及特征	长	宽	高	单位	面积	备注
四	1 厨房							推拉门 2m x 2m (PVC)
	2 地砖		2.8m	2m				
	3 PVC吊顶		2.8m	2m				
	4 墙砖		(2.8m + 2m x 2) x 2.5m					
	5 柜立挂		0.5m	0.45m	2.5m			
	6 柜立挂		0.2m	0.2m	2.5m			
	7 柜柜 (含大理台面) 橱柜		2.3m	1.8m	0.8m			
	8 吊柜		5.5m	0.5m	0.8m			
	9 护拦			1.45m	1.75m			
五	10 卫生间							
	11 套装门					壹		
	12 地砖		3.4m	1.7m				
	13 PVC吊顶		3.4m	1.7m				
	14 柜立挂				2.3m	2根		
	15 墙砖		(3.4m + 1.7m) x 2 x 2.3m					
	16 洗脸柜 (含装饰镜)					壹		
	17 铝合金推拉门 欧棠菜			1.65m	2.1m			
六	18 卧室1							
	19 套装门					1		
	20 壁柜			1.6m	2.5m			
	21 地砖		3.4m	2.8m				四面乳胶漆 3.4m x 2.8m
	22 墙墙纸		(3.4m + 2.8m) x 2		2.5m			
	23 顶角线 (石膏)		(3.4m + 2.8m) x 2					
	24 踢脚线		3.4m x 2 + 2.8m					
	25 窗帘			1.6m	1.8m x 2			
	26 护拦			1.6m	1.5m			
	27 罗马柱					2根		
	28 飘窗大理石		0.15m	1.6m				
七	29 卧室2							
	30 壁柜			1.6m	2.5m			
	31 地砖		4.3m	3.4m				
	32 墙纸		(4.3m + 3.4m) x 2 x 2.5m					



潭中夾  
1-3-17B03  
2011-249  
一快性存款

Nº 0398871

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

# 商品房买卖合同

(合同编号: 24-30)

## 合同双方当事人

出卖人: \_\_\_\_\_

注册地址: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

企业资质证书号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_ 地址: \_\_\_\_\_

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: 潘少玉

【本人】【法定代表人】姓名: 潘少玉 国籍: 中国

【身份证号】【护照】【营业执照注册号】 \_\_\_\_\_

地址: 浙江省温州市鹿城区双屿街道双屿村

邮政编码: 843000 联系电话: 12609970008 15299580666

【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 英阿瓦提路南侧4号、编号为 2010-G-020 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 65290120100020。

该地块土地面积为 7367.6m<sup>2</sup>, 规划用途为 住宅, 土地使用年限自 2010年 8月 13日 至 2080年 8月 13日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【现定名】【暂定名】 怡和丽园小区/楼。建设工程规划许可证号为 阿规工证(2010)262号, 施工许可证号为 65290120101015-032。

### 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 阿克苏市房产局, 商品房预售许可证号为 新建房许字(2011) 04号。

~~以下空白~~

**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 1 【幢】【座】 3 【单元】【层】

17B03 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框剪 结构，层高为 2.8m，建筑层数地上 二十三 层，地下 一 层。

该商品房阳台是 **【封闭式】** **【非封闭式】**。

该商品房**【合同约定】****【产权登记】**建筑面积共 136.29 平方米，其中，套内建筑面积 105.94 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 30.35 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）。

~~以下空白~~

**第四条 计价方式与价款。**

出卖人与买受人约定按下述第 壹 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）每平方

米 43581 元, 总金额 (人民币) X 千 X 百 伍 拾 玖 万 叁 千 玖 百 伍 拾 贰 元 整。

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

3. 按套 (单元) 计算, 该商品房总价款为 (X 币) X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 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 壹、贰 种方式进行处理:

1. 双方自行约定:

(1) ~~买受人所购买的商品房面积(产权面积)为暂定面积, 最终的产权面积, 以测绘机构测量报告为准买受人;~~

(2) ~~购房款以最终产权面积计算, 测绘报告确定面积后, 十日内多退少补。~~

1. 一次性付款

2. 分期付款

3. 其他方式

银行按揭: 总房款 593952元 已交首付 178952元整  
银行贷款 415000元整 于2012年6月6日余款付清(415000元整), 转为一次性付款

第七条 买受人逾期付款的违约责任。付款

买受人如未按本合同规定的时间付款, 按下列第 三 种方式处理:

1. 按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

(1) 逾期在 壹拾 日之内, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 叁 的违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过 壹拾 日后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 买受人按累计应付款的 贰 % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的, 经出卖人同意, 合同继续履行, 自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止, 买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 叁 (该比率应不小于第 (1) 项中的比率) 的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款

与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. 买受人在第六条第3项规定的期限内付清首付款，并向银行提供了齐全真实的贷款所需资料，因银行的原因未能在第六条第3项规定期限放贷的，买受人不承担第七条规定的违约责任，买受人未按规定期限付清首付款的，按第七条第一项处理。

### 第八条 交付期限。

出卖人应当在2012年7月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第贰种条件，并符合本合同约定的商品房交付买受人使用：

1. 该商品房经验收合格。
2. 该商品房经综合验收合格。
3. 该商品房经分期综合验收合格。
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

5. \_\_\_\_\_。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起叁拾日内告知买受人的；
2. 政府行政行为致使出卖人不能按期交付使用的；
3. \_\_\_\_\_。

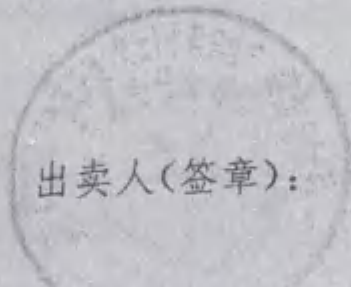
及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 20 页，一式 伍 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

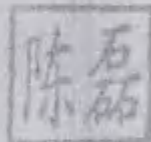
出卖人 贰 份，买受人 壹 份，  
份， 阿克苏市房产局 壹 份。

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 阿克苏市房产局 申请登记备案。



出卖人(签章):



【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)



谭中英

买受人(签章):



【法定代表人】:

【委托代理人】:

【 】:

(签章)

2011年10月22日

签于 售楼部

2011年10月22日

签于 售楼部





3.

以下空白

第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1. 室外道路: 2012年12月30日 ;
2. 给排水: 2012年7月30日 ;
3. 绿化: 2012年12月30日 ;
4. \_\_\_\_\_ ;
5. \_\_\_\_\_ .

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1. 补齐、完善、达标 ;
2. 未达到使用条件的，出卖人支付应付款的日万分之二的违约金
3. \_\_\_\_\_ .

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 90 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 1.3 项处理：

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起

附件三：装饰、设备标准

进户门：防盗门

内 门：无

窗 户：塑钢窗单框双玻

室内墙面：刮石膏

地 面：毛地

厨 房：预留管道接口，无洗菜盆

卫 生 间：预留管道接口，无便盆，洗手盆

水 电 表：智能刷卡

暖 气：地暖

有线电视：每户预留有线电视接入插口(入网费由  
开发商承担)

电 话：每户预留电话接入插口

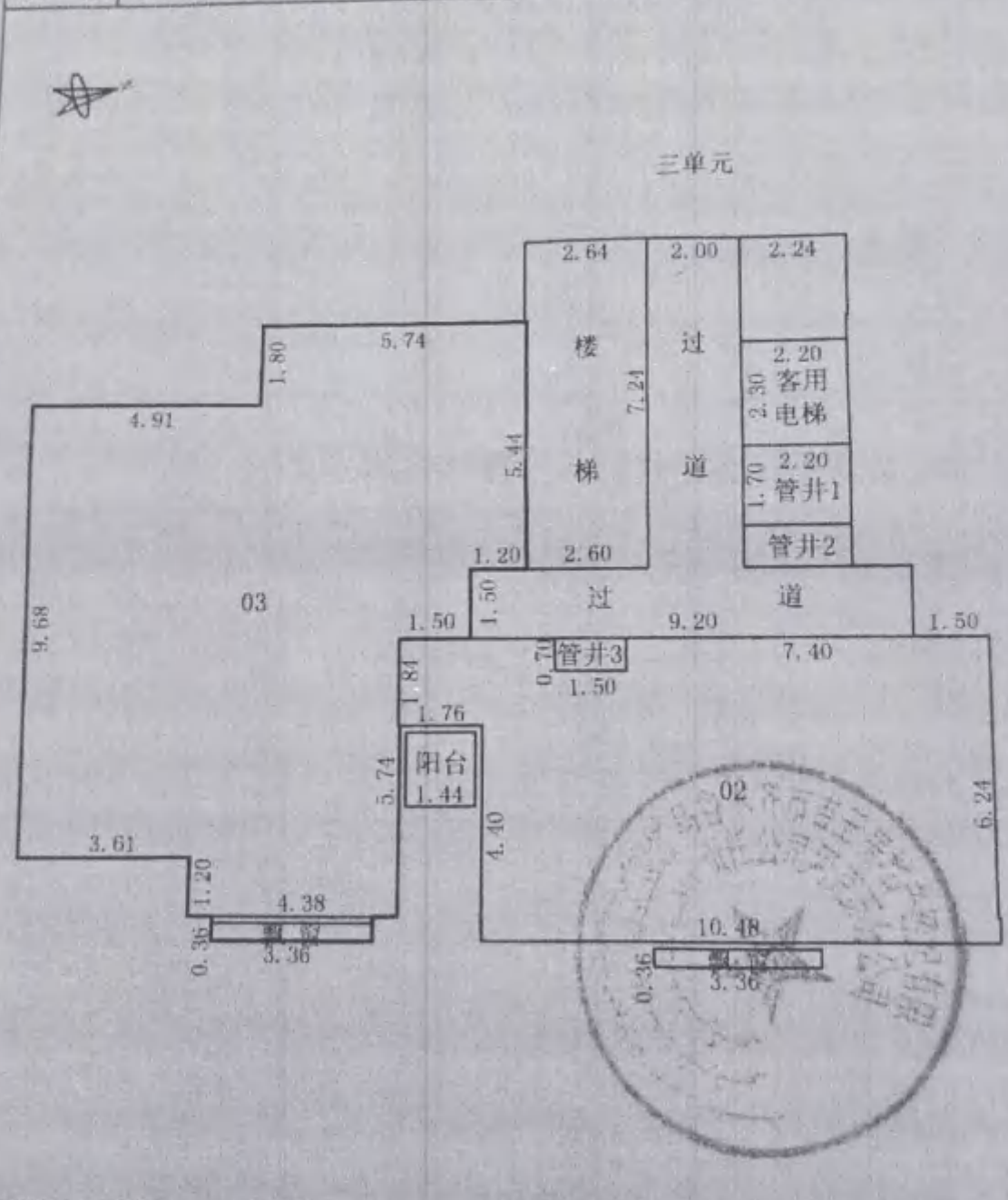
天 然 气：天然气入户(入户费由开发商承担)

小区配套设施：绿地、健身器材、自行车棚、停车  
位、后备发电机组、优质高速电梯

附件一：房屋平面图

分户平面图

栋号	1	地丘号		层数	23	套内面积	105.94 m <sup>2</sup>
房号	3-17B03	结构	框剪	层次	18	分摊面积	30.35 m <sup>2</sup>
坐落	阿克苏市英阿瓦提路					产权面积	136.29 m <sup>2</sup>



备注：外墙厚0.33，内墙厚0.20，均按中线测算，阳台按外墙线测算

等级：丁级 丁测资字：65101027 标注单位：米

乌鲁木齐市吉玉房地产经纪有限责任公司阿克苏分公司  
电话 26238926

2011年3月测绘

1:200

测量员：廖维军 检查员：梁媛



تجارەت كىنىشكىسى  
**营 业 执 照**

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 1-1

بۇنىڭ ئىككىنچى نۇسخا تەييار قىلىندى  
 统一社会信用代码 91653101MA776NQE11

نام  
 تىپى  
 تۇرۇشلۇق كورس  
 ئورمانلىق ۋە كەسپى  
 تەمسىلاتكار كاپىتالى  
 تۇرۇلغان ۋاقتى  
 تىجارەت مۇددىتى  
 تىجارەت دائىرىسى

新疆佳益价格评估有限公司  
 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 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  
 李秋蕾  
 伍佰万元人民币  
 2016年08月08日  
 2016年08月08日至2046年08月03日  
 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**

تىرىشكۈچى 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：新疆中远资产评估有限公司

机构类别：

机构地址：

资质范围：

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

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的价格评估及各类损失、有损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：





# 人民法院诉讼资产网

公开 · 公平 · 公正  
www.jmfysszc.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核通过
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审核未通过, 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

中华人民共和国  
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事生产经营活动、合同纠纷、抵押质押、保险索赔、商品拍卖、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、司法鉴定证书中所涉及的土地、房地产、无形资产、商誉物、专利权、车辆及车辆、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类鉴定、咨询服务价格评估的能力，具有在真实案件评估和鉴定文书上签字的资格。



中国价格协会印制



姓名：高辉

性别：男

身份证号：652901198104274319

工作单位：乌鲁木齐达飞合信价格评估有限公司

持证人签名：

证书编号：0012958

签发日期：2017-02-14



注册价格鉴证师变更事项登记

同意执业单位变更为：

新疆佳益价格评估有限公司

注册价格鉴证师变更事项登记

同意执业单位变更为：



注册单位盖章  
年 月 日

# 价格鉴证师（ ）执业登记表

职业资格：注册价格鉴证师

登记编号：

姓名	张思远	性别	男	
职业资格编号	0013587	民族	汉	
毕业院校	西南石油大学	学历	大专	
技术职称	价格鉴证师	党派		
工作单位	新疆佳益价格评估有限公司			
身份证号	652901198406010415			
网络邮箱	365281@qq.com	电话	15026368529	
联系地址	喀什市解放南路 50 号米兰大厦 B-2-66	邮政编码		
简 历	<p style="text-align: center;">  </p> <p>2002 年 9 月—2006 年 6 月 西南石油大学 甬场营销</p> <p>2006 年 7 月—2018 年 3 月 阿克苏地区价格认定局</p> <p>2018 年 4 月—至今 新疆佳益价格评估有限公司</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">2018 年 11 月 29 日</p>			
从 业 单 位 意 见	<p>单位加盖公章</p> <p>2018 年 11 月 30 日</p> <p style="text-align: center;">  </p>			
审 核 意 见	登记编号：0013587  同意  经办人 胡小萍		建档人员：胡小萍  部门印章  <p style="text-align: center;">  </p>	