



阿克苏市南疆农民综合市场 3 栋 14 号商铺的 房地产价格评估报告

新佳益价估字（2020）第 052 号

估价项目名称：阿克苏市多浪街道巴格苑社区友谊路阿克苏南疆农民综合市场 3 栋 14 号商铺房地产的价值评估（现地址：阿克苏市英巴扎区友谊路南疆农民综合市场 3 栋 14 号商铺）

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（价格鉴证师 注册号：0012958）

张思远（价格鉴证师 注册号：0013587）

估价报告出具日期：2020 年 5 月 19 日



致委托方函

阿克苏市人民法院:

受贵院委托,本着客观、公正、科学、独立的原则,对阿克苏市人民法院(2020)新2901执字第309号《价格评估委托书》中所列指的:依法对被执行人 名下所位于阿克苏市英巴扎区友谊路南疆农民综合市场3栋14号商铺的价值进行评估。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:

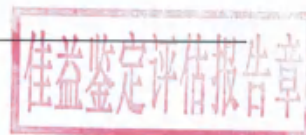
估价对象在估价时点的市场价值为:¥228,304.00元(人民币大写:贰拾贰万捌仟叁佰零肆元整)。

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

二〇二〇年五月十九日





估 价 师 声 明

我们郑重声明:

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真是和准确的，没有虚假记载、误导性陈诉和重大遗漏。

2、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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我公司估计人员于2020年5月15日对本估价报告中的估价对象行了实地勘查，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周围状况，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、我们是按照中华人名共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】的规定进行估价工作，撰写估价报告。

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。

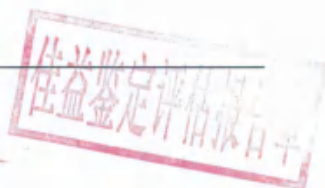
参与本次估价的注册估价师盖章：

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

高峰	价格鉴证师	0012958	
----	-------	---------	---

张思远	价格鉴证师	0013587	
-----	-------	---------	---





估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设:

1、本估价报告的结论是依据委托人提供的《房屋不动产权登记证》【新 2017 阿克苏市不动产权第 0004010 号】等有关资料进行测算求取的，我们对该资料进行谨慎审查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且为向政府有关部门进行核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、估价对象的建筑、未暴露及难以接触的部位、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 名下位于阿克苏市多浪街道巴格苑社区友谊路阿克苏南疆农民综合市场3栋14号商铺（现地址：阿克苏市英巴扎区友谊路南疆农民综合市场3栋14号商铺）的价值，目的仅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2020年5月19日至2021年5月18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 号億隆大酒店 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该房地产的市场中准平均价值参考依据。

四、估价对象状况：

阿克苏市英巴扎区友谊路，建筑面积共 83.87 平方米，估价对象位于第 1-2 层，交通便利，是阿克苏地区最大的综合农机交易市场，市场整体规划较整齐、景观绿化一般。此次估价对象为阿克苏市英巴扎区友谊路南疆农民综合市场 3 栋 14 号商铺。（房





屋基本信息及室内装修基本情况如下)

该房屋基本信息如下:

新(2017)阿克苏市不动产权第0004010号	
权利人	
共有情况	单独所有
坐落	阿克苏市多浪街道巴格苑社区友谊路阿克苏南疆农民综合市场3 栋14号商铺
不动产单元号	652901 007006 GB00003 F00030014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利类型	出让/市场化商品房
用途	其他商服用地/商业服务
面积	共用种地面积: 80723.49 m ² 房屋建筑面积: 83.87 m ²
使用期限	其他商服用地至2047年10月20日止
权利其他状况	
分摊土地使用面积: 49.04 m ²	
基底面积: 991.20 m ²	
房屋结构: 其他结构	
专有建筑面积: 81.92 m ² 分摊建筑面积: 1.95 m ²	
房屋总层数: 2 所在层数: 1-2	
持证人: 杜建军	

经勘查,该商铺现处于租赁,阿克苏市 农资经销部。

房内装修情况:该商铺1-2楼地面均为瓷砖地面铺设,墙面为屋顶均粉刷,商铺没铺设为地暖,水电暖、消防、安保均齐全。





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二〇二〇年五月一十五日(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。

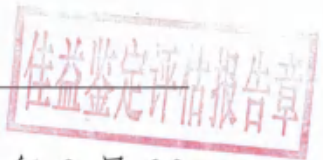
(三) 价值内涵价值内涵是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“六通”;没有扣除预期实现变现权的处置费和税金。

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》；

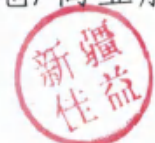
9、委托方提供的有关资料及估价人员实地勘察的资料。

（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、根据委托方提供的新（2017）阿克苏市不动产权第0004010号不动产权登记证，规划用途为其他商服用地/商业服务。





(三) 委托人提供的依据

新(2017)阿克苏市不动产权第0004010号不动产权登记证;

(四) 其他依据

- 1、估价对象照片;
- 2、相关资料。

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：

收益法、专家咨询法

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：¥228,304.00元(人民币大写：贰拾贰万捌仟叁佰零肆元整)。

十一、估价人员

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

高峰	价格鉴证师	0012958	
----	-------	---------	---

张思远	价格鉴证师	0013587	
-----	-------	---------	--

十二、估价作业日期

2020年5月15日至2020年5月19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(2020年5月19日-2021年5月18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、《价格评估委托书》;
- 3、《现场勘查笔录》、现场勘查图示;
- 4、估价机构《营业执照》、《资质证书》复印件;
- 5、估价人员资格证书复印件;

新疆佳益价格评估有限公司

二〇二〇年五月十九日



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：阿克苏市多浪街道巴格苑社区友谊路阿克苏南疆农民综合市场3栋14号商铺（阿克苏市英巴扎区友谊路阿克苏南疆农民综合市场3栋14号商铺）。

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：该区市场内规划的有停车位，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“六通”（上水、下水、路、电、通讯、通暖），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。

5、区位状况的发展趋势分析

6、区位状况的发展趋势分析

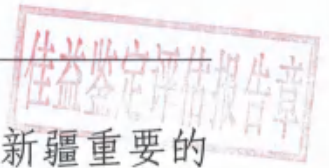
阿克苏市境南北最长213千米，东西最宽199千米，位于新疆维吾尔自治区西南部，塔里木盆地的西北边缘，天山南麓，阿



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 $39^{\circ} 30' \sim 41^{\circ} 27'$ ，东经 $79^{\circ} 39' \sim 82^{\circ} 01'$ 。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外享有盛誉，是著名的瓜果之乡。

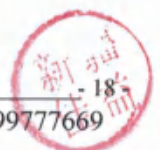


阿克苏市是中国重要的优质棉生产基地，已成为新疆重要的棉花交易集散地、轻纺工业聚集地。2018年重新确认国家卫生城市（区）。

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、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。

三、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. 市场法

市场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。因近几年阿克苏市的整体规划发生变动，对该农民综合市场的影响较大，近期同类或类似房地产交易案例几乎没有，所以不能选用比较法进行估价。

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。估价对象用途为商服用地，可以出租作为收益性物业。因该区域受政策性与市场的影响近期该区域内交易案例几乎没有，所以只能根据其租金价值，来测算其商铺的价值，故本次估价采用收益法。

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。

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

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。估价对象用途为商服用地，可以出租作为收益性物业。因该区域受政策性与市场的影响近期该区域内交易案例几乎没有，所以只能根据其租金价值，来测算其商铺的价值，故本次估价采用收益法



进行估价。

四、估价测算过程

(一)、收益法的估价思路：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估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法的基本公式如下：

收益法计算公式： $V = a / (r - g) [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$

式中：V—表示房地产在估价时点的收益价格

a—表示未来第 i 年的净收益

r—表示报酬率

g—表示年净收益递增率

n—表示未来可获收益的年限

(二)、收益法评估商业用房房地产市场价格商业用房计算过程

1、估价对象收益期测算

至价值时点，根据新（2017）阿克苏市不动产权第 0004010 号《不动产权登记》中载明的估价对象为其它结构，其他商服用地至 2047 年 10 月 20 日止，所以建筑物经济寿命为 40 年，在此使用期间，维修保养较正常，估价对象建筑物剩余经济寿命为 27 年。





2、有效毛收入

按出租型求取有效毛收入

(1) 市场租金水平

◆选择出租实例

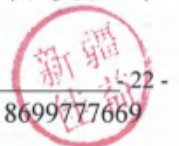
经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近，用途相同，地段相近的原则，仔细筛选，确定以下三个可比出租实例，

具体资料见下表：

名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	南疆农民综合市场 3 栋	南疆农民综合市场 3 栋	南疆农民综合市场 2 栋
租金单价	11.7 (元/m ² ·月)	14.9 (元/m ² ·天)	11.1 (元/m ² ·天)
用途	商业用房	商业用房	商业用房
结构	其它结构	其它结构	其它结构
面积	83.87	83.87	83.87
楼层	2 (1-2)	2 (1-2)	2 (1-2)
装修	基本装修	基本装修	基本装修
室内设备	齐全	齐全	齐全
租金内涵	租赁面积为建筑面积，租金于每年年初支付，承租方承担物业费、水电费燃气费。出租方负担管理费、维修费、税金等费用、保险费，无租约限制，无租金损失。	租赁面积为建筑面积，租金于每年年初支付，承租方承担物业费、水电费燃气费。出租方负担管理费、维修费、税金等费用、保险费，无租约限制，无租金损失。	租赁面积为建筑面积，租金于每年年初支付，承租方承担物业费、水电费燃气费。出租方负担管理费、维修费、税金等费用、保险费，无租约限制，无租金损失。
区位状况	估价对象与可比实例位于同一供需圈内的同一区域，区位状况基本一致，故不做比较		

◆可比实例调整

租金单价的日期与估价时点相近，不必进行市场状况调整；可比实例与估价对象租金内涵已统一，不必建立比较基础。所选用的租金可比实例与估价对象区位相当，区位状况、实物状况中



大部分比较因素基本相似，估价对象房产登记用途为商业，土地登记用途为住宅，所选可比实例 A、B、C 房产及土地登记用途均为商业，经分析计算，商业用途的楼面地价与住宅的楼面地价相差不大，对估价对象的价值影响不大，故不再对可比实例的权益状况进行修正，只下表中的比较因素进行调整。

比较因素条件说明表

名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	估价对象
用途	商业用房	商业用房	商业用房	商业用房
结构	其它结构	其它结构	其它结构	其它结构
面积 m^2	83.87	83.87	83.87	83.87
楼层	2(1-2)	2(1-2)	2(1-2)	2(1-2)
装修	基本装修	基本装修	基本装修	基本装修
室内设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
新旧程度	维护一般，功能折旧较明显	维护一般，功能折旧较明显	维护一般，功能折旧较明显	维护一般，功能折旧较明显

◆指数表

名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金单价	11.7 (元/ m^2 ·月)	14.9 (元/ m^2 ·天)	11.1 (元/ m^2 ·天)
结构	100	100	100
朝向	100	100	100
面积 m^2	100	100	100
楼层	100	100	100
装修	100	100	100
位置	100/96	100/96	100/96
室内设备	100	100	100
建筑年代	100	100	100
修正系数	1.042	1.042	1.042
租金比准价格 (元/ m^2 ·月)	12.19	15.53	11.57
算平均数价格 (元/ m^2 ·月)	13.10 (保留两位小数)		

(2) 租约限制

无租约限制。

(3) 租赁面积确定

租金内涵为建筑面积，估价对象建筑面积为 83.87 平方米（不动产权登记证上记载面积），确定本次租赁面积为 83.87 平方米。

(4) 空置和租金损失

空置的面积没有收入，租金损失是指出租的面积因拖欠租金，包括延迟支付，少付或不付租金所造成的的收入损失，空置和收租损失通常按照潜在毛收入的一定比例来估算。根据估价对象实际情况，在交易时一般要求缴纳 12 个月的押金，可以有效降低租金损失发生率，故本次评估仅考虑空置的影响。根据估价人员对类似物业的调查和分析，该区域内租赁情况一般，但不可避免在换组期间发生空置，该区域内商业用房的空置率约为 5%，则根据上诉公式。

◆有效毛收入

根据市场调查，估价对象周边有医院及银行营业网点等公共服务配套设施，地理位置优越，交通便利，停车位基本满足要求，假设该物业的出租率为 95%。估价对象建筑面积为 83.87 平方米，有效使用面积为 100%，其它收入为押金利息收入，利率为按中国人民银行公布的一年期存款年利率。经估价师调查，承租经营性房地产的押金一般为 12 个月的租金，押金期限为整个租赁期，考虑到经营性房地产物业的特点，一般按 12 月计算。因一

般经营性房地产的出租租金价值较低,经调查估价对象无租约限制。

$$\begin{aligned} \text{则: 房地产年有效毛收益} &= \text{潜在毛收益} - \text{空置和收租损失} \\ &= 13.1 \times 12 \times (1-5\%) \times 83.87 \\ &= 12525.15 \text{ 元} \end{aligned}$$

3、其他收入

本次评估中其他收入主要为押金利息收入,根据调查了解,在租赁此类房屋时,租金的缴纳方式最低为一年一付,不动产权证中载明该房地产剩余使用年限为 27 年,根据估价对象实际情况及市场情况,缴纳押金为一年的租金,利率取价值时点中国银行三年期定期存款利率 2.75%,则:

$$\begin{aligned} \text{其他收入} &= \text{面积} \times \text{月租金} \times \text{出租率} \times 12 \text{ 个月租金} \times \text{存款利率} \\ &= 83.87 \times 13.1 \times (1-5\%) \times 12 \times 2.75\% \\ &= 344.44 \text{ 元} \end{aligned}$$

4、估算运营费用

出租房地产的运营费用是指由出租人负担的费用,一般包括维修费、管理费用、保险费、税费及其他相关费用。

$$\text{年运营管理费} = \text{维修费} + \text{管理费} + \text{保险费} + \text{综合税费} + \text{其他相关费用}$$

$$=1107.08+125.25+138.39+1823.66+50.10$$

$$=3244.48 \text{ 元}$$

① 管理费

管理费是指对出租房屋进行的必要的管理所需要的费用，一般按有效毛收入的百分比确定为1%-3%，现结合估价对象的具体使用情况和利用方式，估价对象为出租型房屋，利用现状为农资店，其需要投入的管理费用一般，因此本次评估管理费按照有效毛收入的1%确定，即：

$$\text{年管理费} = \text{有效毛收入} \times 1\% = 12525.15 \times 1\% = 125.25 \text{ 元}$$

② 维修费

按照阿克苏市的实际情况，该类房屋的年维修费一般按照房屋重置价的1-2%，本次评估中房屋重置价格主要依据《新疆维吾尔自治区省建筑工程计价办法》和《新疆维吾尔自治区建筑工程综合定额》，结合目前阿克苏市建材市场信息，并参照类似房地产的开发资料，综合考虑建筑物的建筑结构，装饰装修等情况，确定建筑物重置价格为1650元/平方米。

$$\text{维修费} = 1650 \times 0.8\% \times 83.87 = 1107.08 \text{ 元}$$

③ 保险费

保险费是指房地产所有人为使房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，参照现行的永安财产保险公司关于房

屋保险费率一般为 0.1%-0.2%，本次评估根据估价对象建筑结构简单，根据建成时间的较短，选择 0.2% 计算，计算标准为房屋重置价格，则：

$$\text{保险费} = 83.87 \times 1650 \times 0.1\% = 138.39 \text{ 元}$$

④ 综合税费

指房屋所有人因房地产经营需按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等。其中商业房产税租金的 12% 征收，住宅房产税租金的 4% 征收；营业税按 5% 征收；城市维护建设税为增值税的 7%、建制镇为 5%、农村 1% 征收；教育附加按营业税的 3% 征收。估价对象位于阿克苏市，属于商业用房，商业房产税按 12% 计，城市维护建设费以营业税的 7% 计，则税费共计按有效毛收入的 14.56% 计算，则：

$$\text{综合税费} = 12525.15 \times 14.56\% = 1823.66 \text{ 元}$$

⑤ 其他相关费用

在租赁过程中，会发生中介代理、租金登记等其他相关费用，其中中介代理为主费用，一般中介机构收取的费用为月总租金的 30%-100%，连同其他费用，约占年租金收入的 0%-1%，根据估价对象的情况，估价对象较小，发生的其他费用比例相对较低，因此本次评估确定相关费用为年租金收入的 0.4% 计算，则：



其他相关费用=12525.15 × 0.4%=50.10 元

5、净收益确定

年净收益=有效毛收入+其他收入-年运营费用

=12525.15+344.44-3244.48

=9625.11 元

6、期末转售收益

(1) 期末转售价格

根据未来价格每年的上涨率测算期末转售价格。

(2) 转售成本

指转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金，估价对象无转售成本

(3) 期末转售收益

期末转售收益为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。

7、净收益变化趋势分析

根据阿克苏南疆农民综合市场今年租赁合同的租金水平变化情况，估价类似区域在租赁期间的年增长率一般为 3%-6%，结合估价对象所在区域的同类供求状况，由于处于限定内区域及城市规划的要求，新增供应逐年减少，预计估价对象值时点起在可



收益期里逐年减少、保持状况不稳定、幅度内的年增长租金会有所下降、所以本次评估取租金年增长率为 3%。

8、报酬率测算

本次评估中，采用累加法来求取报酬率。

累加法是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，即为报酬率=安全率+风险调整值（投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率）。

①安全利率：根据本次评估的特定限制条件，本次评估采用 2020 年中国人民银行最近公布的 3-5 年定期存款利率为安全利率，即 2.75%。

②投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定，具有一定风险的房地产时，必会要求对所承担的额外风险有所补偿，根据市场结构的分析以及流动性的强弱，投资风险报酬率取值范围为 0-10%。本次评估依据估价对象所处位置和本市场物业的出租、销售以及经营情况，确定投资风险报酬率为 1.0%。

③管理负担补偿率：是指一项投资所要要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者，必然要求对所承担的额外管理有所补偿。估价对象流动率最强和最差的在其他方面一致的情况下之间的报酬率差约为 4%，故管理负担补偿率取值范围在 0-4%之间。本次评估区域内的出租、销售都收到一定的限制，确定其管理负担补偿率为 1.0%。

④缺乏流动性补偿率:是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比,买卖要困难,变现能力弱,根据市场结构的分析,估价对象流动性最强和最差的在其他方面一致情况下之间的报酬率差约4%左右,故管理负担补偿取值范围在0-4%之间。本次评估区域内的出租、销售都收到一定的限制,确定其缺乏流动性补偿率为1.0%。

⑤投资带来的优惠率:是指由于投资房地产可能获得某些额外好处,如容易获得融资,从而投资者会降低所求的报酬率。因此,针对投资估价对象可以获得的额外好处,投资者之间竞争的结果也会要求相应的扣减,主要为易于获得融资的优惠率和所得税扣减的优惠率,其综合取值为0-4%之间,本次评估根据实际情况,确定为2%。

则:报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资者带来的优惠率

$$=2.75\%+1.0\%+1.0\%+1.0\%-2\%$$

$$=3.75\%$$

9、收益价格计算

收益法计算公式: $V = a / (r - g) [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$

式中: V-表示房地产在估价时点的收益价格

a—表示未来第 i 年的净收益

r—表示报酬率

g—表示年净收益递增率

n—表示未来可获收益的年限

$$V = a / (r - g) [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$
$$= 228304 \text{ 元}$$

五、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：¥228,304.00 元（人民币大写：贰拾贰万捌仟叁佰零肆元整）。

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 执字第 309 号

新疆佳益价格评估有限公司：

我院受理的申请执行人 申请执行 借款合同
纠纷一案，现需对被执行人 名下所有的位于阿克苏
市英巴扎区友谊路南疆农民综合市场 3 栋 14 号商铺的市场
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，并及时将评估结果告知我院。

二〇二〇年五月二十四日





现场勘查笔录

勘查时间：2020年5月15日

勘查地点：阿克苏市的浪街道巴格莫社区友谊路阿克苏南疆农民综合市场3栋14号商铺

勘查单位：新疆佳益价格评估有限公司 孙永新 魏云

现场人员：刘军 2020.05.15. 高峰 2020.5.15. 张思远 2020-5.15

马红军 2020年5月15日 18963841285

注：我公司估价人员于2020年5月15日12:42给杜建军电话联系
而杜建军未接电话，
于2020年5月15日13:24打后说不是本人

勘查事项：

我们公司估价小组于2020年5月15日，对评估标的进行了现场勘察，勘察地址位于阿克苏南疆农民综合市场3栋14号商铺。

商铺内情况：分为上下两层，室内地面为瓷砖铺
建设，墙面、顶面均为白色乳胶漆，水电暖齐全为地采暖。
消防、安保均齐全。

现场勘查情况图示



勘察时间：2020年5月15日

勘察地点：阿克苏市英巴扎区友谊路南疆农民综合市场

评估机构：新疆佳益价格评估有限公司

勘察标的：阿克苏市英巴扎区友谊路南疆农民综合市场 3 栋 14
号商铺

勘察照片：16 张





佳益鉴定评估报告章



新疆佳益

بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ نەرسە ھوقۇقى قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-نەزاملارغا ئاساسەن، كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقلىرىنىڭ قانۇنلۇق ھوقۇق-مەنپەئەتىنى قوغداش مەقسىتىدە، كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقلىرى تىزىملاشقا ئىلتىماس قىلغان دۇشۇ گۇۋاھنامىدا كۆرسىتىلگەن كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى تەكشۈرۈلۈپ تىزىملىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى زىمىن بايلىقى مىنىستىرلىقى نازارەت قىلىپ باسقۇچى
中华人民共和国国土资源部监制
نومۇرلۇق
编号 NO D 65000292040



价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J310010

机构名称：
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：





تجارەت كىشىسى
营 业 执 照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 1-1

بىلىككە ئىگىلىك ئىشلىرى ئىدارىتى تەرىپىدىن

统一社会信用代码 91653101MA776NQE11



ئىسمى
 名 称
 تىپى
 类 型
 تۇرۇشلۇق كورس
 住 所
 قانۇنىي ۋەكىلى
 法定代表人
 تىزىملىتىلگەن كاپىتالى
 注册 资 本
 قۇرۇلغان ۋاقتى
 成 立 日 期
 تىجارەت مۇددىتى
 营 业 期 限
 تىجارەت دائىرىسى
 经 营 范 围

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

تىزىملىغۇچى ئورگان
 登记机关

喀什地区喀什市工商局

2016 年 08 月 08 日



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

正常

2019/7/16 12:32:33新疆维吾尔自治区高级人民法院终核通过

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



您当前位置: 首页 > 用户中心 > 人员信息

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

注册账户



人员信息

姓名	专业类别	资质证书号	职称	有效期至	发证机关	操作
刘学森	价格鉴证	0006213	价格鉴证师	长期	国家人事部、发...	预览 修改 删除
齐平	价格鉴证	0006215	价格鉴证师	长期	国家人事部、发...	预览 修改 删除
张思远	价格鉴证	0013587	价格鉴证师	长期	国家人事部、发...	预览 修改 删除
王汉成	土地评估	98310067	土地估价师	2027-12-31	国家人事部、国...	预览 修改 删除
颜军江	二手车评估	1530001028400101	二手车估价师	长期	新疆自治区职业...	预览 修改 删除
苏文革	二手车评估	1530001028400103	二手车估价师	长期	新疆自治区职业...	预览 修改 删除
高峰	价格鉴证	0012958	价格鉴证师	长期	国家人事部、发...	预览 修改 删除
徐建梅	价格鉴证	0010472	价格鉴证师	长期	国家人事部、发...	预览 修改 删除
石守福	森林资源...	XJJ6SL-001073	专项评估人员	2020-11-01	新疆维吾尔自治区...	预览 修改 删除
刘军	森林资源...	XJJ6SL-001072	专项估价人员	2020-11-01	新疆维吾尔自治区...	预览 修改 删除

[新增](#)

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、工程造价、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、应付款、无形资产、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、有损服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



中国价格协会印制



姓名：高峰

性别：男

身份证号：[Redacted]

执业单位：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：

新疆达飞合信价格评估有限公司

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



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.: