

价格评估结论书

评估机构：新疆方诚价格有限责任事务所
电 话：0994-8312063 8312062
地 址：昌吉市长宁路6号长宁大厦4楼

价格评估报告

评估项目名称：申请人（李超群）申请执行被申请人（石亮）民间借贷纠纷一案中涉及的一套位于吉木萨尔县满城路西侧祥和西区11幢1单元301室石亮单独所有的住宅房地产拍卖价格评估报告

委 托 方：吉木萨尔县人民法院

委 托 书 号：吉法委字（2018）第106号

委 托 案 号：（2018）新2327执696号

评 估 方：新疆方诚价格有限责任事务所

评 估 人 员：彭学琳 王保强

评估作业日期：二〇一八年十二月二十四日-----

二〇一八年十二月三十日

评估报告编号：方诚评报字2018-106号

致评估委托方函

吉木萨尔县人民法院：

受贵院委托，就申请人（李超群）申请执行被申请人（石亮）民间借贷纠纷一案中涉及的一套位于吉木萨尔县满城路西侧祥和西区11幢1单元301室石亮单独所有的住宅房地产拍卖价格予以评估。

我所依据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规，按照规定的标准、程序和方法，本着合法、客观、公正、科学的原则，依法确定评估标的物在价格评估基准日（2018年12月24日）的拍卖价格为：

房地 产 总 价：人民币 434000 元
大 写：肆拾叁万肆仟元整
单位建筑面积单价：人民币 3527 元/平方米
大 写：每平方米叁仟伍佰贰拾柒元整

新疆方诚价格有限责任事务所

二〇一八年十二月三十日

评估报告专用章

价格评估结论书

一、价格评估标的

一套位于吉木萨尔县满城路西侧祥和西区11幢1单元301室石亮单独所有的住宅房地产。

二、价格评估目的

确定评估标的在价格评估基准日(2018年12月24日)的拍卖价值，为法院执行案件提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

2018年12月24日，与评估人员实际勘验现场日期一致。

四、价格定义

考虑评估结论用作委托方办理执行案件的价格参考，本次评估选取价格类别为清算价格。清算价格是指在评估标的处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价格估计数额。

价值内涵是评估对象在价格评估基准日，满足评估假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)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；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

五、价格评估依据

(一) 有关法律、法规及地方文件依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市规划法》。

(二) 评估标准依据

- 1、《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)。

(三) 评估委托人提供的资料依据

- 1、《司法鉴定委托书》(吉法委字(2018)第106号)；
- 2、《房屋所有权证书》(吉房权证2014字第00016299号)复印件。

(四) 评估机构及价格鉴证师搜集的资料依据

- 1、评估标的所在小区、楼栋及室外照片；
- 2、实地查勘记录；

3、当地市场调查和搜集的有关资料。

六、价格评估方法

市场比较法。

市场比较法，是将待评房地产与在评估基准日已经发生交易的类似房地产加以比较，从已经发生交易的类似房地产的价格，经各方面综合修正得出评估标的房地产比准价格的一种方法。

七、价格评估过程

本所接到委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案。评估人员于2018年12月24日，在申请人（李超群）的陪同下，对评估标的进行了实地勘察和拍照。由于被申请人（石亮）未到现场，评估标的室内未能进入，评估人员对评估标的外围，包括单元过道，所在楼栋外部，小区内进行了勘验和拍照。其内部装修以申请人口述和被申请人提供的照片为依据，假定其为精装修。

（一）评估标的财产范围

包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）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。

（二）评估标的基本状况

委估标的位于吉木萨尔县九区二丘满城路西侧祥和西区11幢1单元301室。其所在楼幢为砖混结构住宅楼，全栋共两个单元。总层数地上六层，地下负一层。地上一至六层为住宅，地下负一层为地下室。委评标的位于东侧1单元3层的左首，证载建筑面积为123.04平方米，规划用途及实际用途均为住宅，产权来源为买卖；所有权人为石亮，所有权证号为吉房权证2014字第00016299号，单独所有，建筑年代2011年，登记时间2013年12月24日。

（三）土地基本状况

1、四至：东临满城路，南临民主巷，西近孚远路，北近文化西路。周边标志性的建筑物有县人民法院大楼、鑫兴酒店、宏伟大酒店、县文博中心、基督教堂等。

2、土地使用权类型及土地使用期限：委托人未能提供有效的土地权属证明，评估人员根据其住宅小区现状及现场勘验判断，土地使用权类型为住宅出让，土地使用期限为70年。

3、规划条件：小区共规划建设11栋楼宇，其中10栋已经完工，尚余的7#住宅楼正在建设中，计划于2019年6月30日完工。更详细规划条件未知。

4、开发程度：委估标的所在的11#住宅楼位于小区的最北侧，完工于2011年。

（四）建筑物基本状况

1、建筑结构及朝向：砖混结构，南北朝向。

2、设施设备：七通一平，（指具备了道路、给水、排水、电力、通信、热力、燃气等设施及场地平整）；每单元内配有砼踏步楼梯，一梯两户。

3、装饰装修：建筑物外墙为深红色、橙色、白色真石漆间隔粉刷；单元门为蓝色誉诚牌电子对讲门，过道内墙面顶面刷白，砼踏步楼梯，钢管楼梯扶手，地面砼地坪；入户门为棕色兴旺牌钢制防盗门，过道净高2.57米；由于被申请人未到现场，室内未能进入，根据申请人的口述及被申请人提供的照片，室内已精装修，三室两厅一厨一卫户型，基本设施齐全。

4、建成时间及成新率：委估标的所在楼宇建成于2011年，年限法结合现场观察法确定其成新率为86%。

5、维护状况：维护保养情况适中，使用正常，为完好房。

价格评估人员根据国家有关房地产价格评估的规范和标准，严格按照涉案物品价格评估之程序和原则，在认真分析研究所掌握的资料的基础上，对邻近地区相类似二手住宅房地产交易情况进行了现场调查和咨询，对评估标的在价格评估基准日的拍卖价格进行了测算，测算过程详见《价格评估技术报告》。

八、价格评估结论

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，在认真调查，核实房地产现状，经分析和测算，并结合评估经验，确定评估标的于价格评估基准日（2018年12月24日），最可能实现的拍卖价格总计为：人民币肆拾叁万肆仟元整（¥434000元），平均单价人民币叁仟伍佰贰拾柒元/平方米（¥3527元/平方米）。

九、价格评估限定条件

（一）一般假设

1、评估委托人提供的评估标的权属证明等资料未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、评估标的室内未能进入，其内部装修情况以申请人（李超群）现场口述及被申请人（石亮）提供的照片为依据，假定其为精装修。

3、关注了评估对象的房屋安全等影响评估对象价值的重大因素，

假定房屋质量是安全的，在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。评估价格为评估设定条件下的咨询价格，其不作为最终市场成交价格的保证；若具体条件产生变化，评估价格应随之变化。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、不考虑评估对象被限制、原有可能的担保物权及其他优先受偿权对评估结果的影响。

2、根据《司法鉴定委托书》（吉法委字（2018）第106号）及委托方意见，不考虑评估标的可能有的用益物权对评估结果的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

十、声明

1、委托方提供资料的真实性由委托方负责；

2、价格评估结论仅对本次委托有效，不作它用。未经我所同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；

3、价格评估结论受结论书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、本结论一式陆份，一份本所存档，伍份送达委托方；

6、本结论书经加盖单位公章方可有效。

十一、价格评估作业日期

2018年12月24日至2018年12月30日。

十二、价格评估机构

机构名称：新疆方诚价格有限责任事务所

机构资质证号：新J65000005

十三、价格评估人员

姓名 资格证

彭学琳 注册价格鉴证师



王保强 注册价格鉴证师
十四、附件



15999165931

- 1、《价格评估技术报告》；
- 2、《司法鉴定委托书》复印件；
- 3、《现场勘验确认书》复印件；
- 4、评估标的权属证书复印件；
- 5、价格评估机构营业执照复印件；
- 6、价格评估机构资质证书复印件；
- 7、价格评估人员资格证复印件；
- 8、发票复印件；
- 9、照片。

新疆方诚价格有限责任事务所
二〇一八年十二月三日



价格评估技术报告

一、区位状况描述与分析

(一) 位置状况

1、坐落：吉木萨尔县九区二丘满城路西侧祥和西区小区最北侧。

2、方位：东临满城路，南临民主巷，西近孚远路，北近文化西路。周边标志性的建筑物有县人民法院大楼、鑫兴酒店、宏伟大酒店、县文博中心、基督教堂等。

3、与重要场所的距离：东距县客运站 600 米，南距乌奇公路 1600 米，西距县文博中心 800 米，北距县政府 1300 米。

4、临路状况：评估标的所在小区东临满城路，南临民主巷，临路状况较好。

5、朝向：南北朝向，单元门朝北。

6、楼层：地上六层，地下负一层，位于地上三层，层数好。

7、居住聚集度：评估对象所在区域位于吉木萨尔县中南部，属县城内已征收的老城区。周边较近的住宅小区有：天天家园、华洋绿景佳苑、北庭世纪花苑、北庭明珠小区等。全小区从南至北，规划有 11 栋楼宇，已建成的有 10 栋。勘验时小区整体入住率适中，居住聚集度适中。

(二) 交通状况

1、道路状况：区域内有满城路、民主巷、孚远路等，交通通达度适中。

2、出入可利用的交通工具：公交、出租车等；小区较近的满城路、孚远路上通市区公交车，班次适中；可乘坐出租车的方便度适中。

3、交通管制情况：无。

4、停车方便程度：小区内配有地上停车场，停车位数量适中，停车较方便。

(三) 外部配套设施状况

1、基础设施：基础设施已达到“七通”（上水、下水、路、电、通信、热、天然气），供应保证率较高，基础设施较完善。

2、公共服务设施：区域内有天地园、县文博中心、县法院、县环保局、县北庭体育场、基督教堂、县三小、县三中等，公共服务设施较完善。

(四) 周围环境状况

1、自然环境：吉木萨尔县位于天山北麓东端，准噶尔盆地东南

缘，东经 $88^{\circ} 30'$ ~ $89^{\circ} 30'$ ，北纬 $43^{\circ} 30'$ ~ 45° ，东邻奇台县，西与阜康市接壤，北越卡拉麦里岭和富蕴县相连，南以博格达山分水岭同吐鲁番地区、乌鲁木齐市为界。

地势南北高、中间低，地貌可分为南部山区、中部平原、北部沙漠三种类型。主要河流有二工河、西大龙口河、渭户沟河、白杨河等。属温带大陆性气候，冬季长而严寒，夏季短而炎热，春秋季节不明显，干旱少雨，昼夜温差大。

2、人文环境：小区及周边居民文化素质较好，治安状况良好。

3、景观：评估对象所在小区，绿化一般，楼间距较大，有专业物业管理，无空气、水等污染，但小区整体规划不够统一，景观一般。

(五) 区位优势度

综合分析评估对象的位置、交通、外部配套、环境状况，评估对象的区位整体适中，对评估对象的价值产生的影响适中。

二、实物状况描述与分析

(一) 土地实物状况描述与分析

1、名称：吉木萨尔县九区二丘满城路西侧，暨祥和西区小区所属土地。

2、四至：东临满城路，南临民主巷，西近孚远路，北近文化西路。

3、面积：委托人未提供土地权属证明。

4、用途：住宅。

5、形状：基本规则，有利用建筑物平面布局。

6、地形：平整，对评估对象价值产生有利影响。

7、地势：评估对象所在楼宇的地面高于道路标高，自然排水畅通，对评估对象价值产生有利影响。

8、土壤及地质：土壤未受污染，地质条件好，稳定性较强，有利于减少建设成本投入。

9、开发程度：2011年10月31日前已开发建设完成。

(二) 建筑物实物状况描述与分析

1、名称：吉木萨尔县满城路西侧祥和西区小区11幢1单元301室，一套平层的住宅房地产。

2、规模：产权登记建筑面积为123.04平方米。

3、建筑结构：砖混。

4、设施设备：外围“七通一平”，单元内配有砼踏步楼梯，地

下室等设施。室内电、上水、下水、暖、天然气、通讯等管线已入户。

5、装饰装修：建筑物外墙为深红色、橙色、白色真石漆间隔粉刷；单元门为蓝色誉诚牌电子对讲门，过道内墙面顶面刷白，地面砼地坪；由于被申请人未到现场，室内未能进入，根据申请人口述及被申请人提供的照片，室内已装修，水平为精装，基本设施齐全。

6、层高：过道净高 2.57 米。

7、空间布局：一梯两户，平层。

8、建筑功能：地下负一层主要作为库房，地上一层到六层为住宅。得房率和空间利用率适中；楼宇防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等一般，对评估对象价值产生影响不大。

9、工程质量：合格，对评估对象价值产生有利影响。

10、外观：一般，对评估对象价值产生影响不大。

11、新旧程度：楼宇建成于 2011 年 10 月 31 日前，成新率为 86%，对评估对象价值产生有利影响。

12、物业服务：有专业物业管理，有利于提升评估对象价值。

13、使用及维护状况：使用正常，维护状况正常，对评估对象价值产生影响一般；经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，未见有明显影响质量安全的问题。

三、权益状况描述与分析

1、用途：住宅。

2、规划条件：小区原计划共建设 11 栋建筑物。现 10 栋已竣工，7#楼尚在建设中。

3、所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为石亮，产权证号为吉房权证 2014 字第 00016299 号，单独所有，建筑面积 123.04 平方米，产权来源为买卖。

4、土地使用权：委托方未提供。

5、用益物权设立情况：国有建设用地使用权（出让）。

6、限制权设立情况：已被法院查封。

7、租赁或占用情况：自用。

8、权属清晰情况：权属清晰。

四、市场背景描述与分析

（一）当地经济社会发展简况

吉木萨尔县位于天山北麓东端，准噶尔盆地东南缘，地处东经

88° 30' ~89° 30'，北纬43° 30' ~45° 之间。东与奇台县为邻，西与阜康市接壤，北越卡拉麦里岭和富蕴相连，南以博格达山分水岭同吐鲁番地区、乌鲁木齐市为界。县城吉木萨尔镇。县域总面积8848平方公里，辖6镇3乡，境内有新疆生产建设兵团农六师一个团场，总人口约20万人，有汉、回、哈萨克、维吾尔等13个民族，其中汉族人口占75%。

吉木萨尔县位于新疆南北疆与东疆交汇地带，西距乌鲁木齐国际机场160公里，国道335线、216线、省道239线贯通东西南北。计划实施的吉木萨尔—吐鲁番大河沿公路将打通南北大通道，与横贯东西的G30线交汇，成为全疆南北东西经济廊道的十字交汇点。

全县矿产资源富集，已探明矿产资源30余种，有“油盆、煤海、气库、铝都”之称，预测有18亿吨石油，46亿吨油页岩，1600亿吨煤炭远景储量，1000亿立方米天然气，240万吨电解铝产能。

全县年平均气温7.1℃，年均降水量185毫米，年均无霜期166-170天，年均日照时数2037小时，独特的气候使全县成为全疆名优特产品主产区之一，享有“中国北庭白皮大蒜之乡”，“中国高淀粉马铃薯之乡”，“中国黑加仑之乡”，“红花原产地之乡”等称号，先后荣获国家园林城市、自治区历史文化名城、最佳卫生县城、旅游强县等荣誉。

2016年，全县地区生产总值达到132亿元，同比增长14.5%；一般公共预算收入15.5亿元，增长20.5%；全社会固定资产投资286亿元，增长10%。到2020年，预计地区生产总值将突破200亿元，年均增长14%以上；公共财政收入突破20亿元，年均增长8%以上。全社会固定资产投资5年累计突破1460亿元。持续稳定增长的经济让全县有了长足发展的底气和动力，全县社会大局和谐稳定，各族群众安居乐业。

（二）当地房地产市场总体状况

2017年，全县以中央城市工作会议和全国房地产市场形势分析电视电话会议精神为指导。按照管控源头、激活市场、货币化棚改安置为主，多元化施策的思路，做到消化存量、引导增量、主动减量、稳定消费预期、提振市场信心、化解房地产库存。为房地产业优化供给提供保障，尽快实现全县房屋总量平衡、供应结构合理的房地产开发新常态。积极推动存量普通商品住房市场和棚户区改造项目有效衔接。搭建货币化安置服务平台，引导房地产开发企业将库存普通商品

住房转化为安置住房，供居民自主选择购买。去库存：2017年预计900套，2018年546套，城南企业生活基地住宅555套不对外销售，由企业职工自住。各乡镇农民集资房由各乡镇出台实施方案进行消化。

从价格分布分析来看，全县房地产市场的价格分布遵循着地段原则，即由县中心向外价格逐渐降低，呈阶梯状。

（三）当地同类房地产市场状况

据评估人员实际调查，与评估标的类似的多层住宅房地产大多集中在县城的老城区，如华洋绿景佳苑，北庭世纪花苑，龙壹华庭小区，北庭明珠小区等。小区内一般楼栋适中，绿化一般，有物业管理，占有入学及购物的便利，入住率适中。

整体来看，2018年上半年全县住宅房地产市场基本保持了平稳健康发展，房价较往年同期稳中略升。

五、评估对象最高最佳利用分析

最高最佳利用原则要求房地产评估要以房地产的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是评估对象的一种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给评估对象带来最高价值的使用。根据评估对象的产权资料和实地查勘，评估标的法定用途及实际用途均为住宅，满足用途合法性；评估对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足现有技术的可能性；评估对象所在区域的住宅房地产有效需求适中，本次评估以评估对象保持合法用途及现状即住宅为最高最佳利用方式。

六、评估方法的适用性分析

（一）不选用的评估方法及理由

1、不选用成本法的理由

虽然评估标的理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出住宅房地产的现时市场价格，故不适用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

由于评估标的为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用，故不适用假设开发法。

3、不选用收益法的理由

经评估人员实际调查，与评估标的处于同一供需圈内的住宅，市场出租收益低，测算的收益价值偏离市场价值较多，故不选用收益法。

（二）选用的评估方法及理由

由于评估标的为住宅性房地产，且区域内有与评估标的相类似的住宅房地产交易实例可以调查取得，故选用市场比较法。

（三）评估技术路线

1、市场比较法评估

- （1）搜集回顾性的交易实例；
- （2）选取3个可比实例；
- （3）对可比实例成交价格进行适当处理；
- （4）求取比较价值。

该方法的基本公式如下：

评估标的价格=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、确定评估结果

参照评估标的比准价值，结合评估人员评估经验，结合评估目的，最终确定评估对象的房地产价值。

七、评估测算过程

市场比较法

评估标的测算过程：

（一）、选择可比实例

通过市场调查和向有关部门查询，收集了与评估标的有关的若干市场交易实例，根据相关替代原理，按用途相同、地区相近（或同一供需圈）、价格类型相同、评估基准日接近的要求，通过对评估标的附近区域类似的商品住宅项目的调查分析，筛选了三项可比实例作为比较对象。

经筛选确定 A、B、C 三个可比实例，基本情况见下表：

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
物业概况			
物业名称	私人住宅	私人住宅	私人住宅
物业位置	满城路西侧	满城路西侧	满城路西侧
小区名称	祥和西区小区	祥和西区小区	天天家园小区
交易单价（元/m ² ）	3433	3697	3761

成交日期	2018.05	2018.06	2018.06
交易情况说明	正常交易	正常交易	正常交易
结构	砖混	砖混	砖混
成新率	86%	86%	90%
楼层	6(5)	6(3)	6(3)
用途	住宅	住宅	住宅
建筑面积 m ²	85.93	83.86	87.74
装修	精装	精装	精装

各可比实例与评估标的的情况比较如下表所示：

项目名称		评估标的	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m ²)		未知	3433	3697	3761
位置		满城路西侧	满城路西侧	满城路西侧	满城路西侧
交易时间		2018.12	2018.05	2018.06	2018.06
交易情况		拍卖	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素	交通便捷度	适中	与评估标的相同	与评估标的相同	与评估标的相同
	居住聚集度	适中	适中	适中	适中
	外部配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	环境条件	一般	一般	一般	一般
	朝向	南北	南北	南北	南北
	楼层	6(3)	6(5)	6(3)	6(3)
个别因素	基础设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	建设规模	较大	一般	一般	一般
	采光	好	好	好	好
	通风	好	好	好	好
	室内装修	精装	精装	精装	精装
	配套外接设施	完备	完备	完备	完备
	质量	合格	合格	合格	合格
	房型	较好	较好	较好	较好
	新旧程度	86%	86%	86%	90%
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
专业物业管理	有	有	有	有	

(二)、对可比实例 A、B、C 实例成交价格进行相关修正。

各个因素比较修正系数表

项目名称		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/105	100/105	100/105
区域因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	居住聚集度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/95	100/100	100/100
	综合修正率	100/95	100/100	100/100
个别因素	基础设施	100/100	100/100	100/100
	建设规模	100/99	100/99	100/99
	采光	100/100	100/100	100/100
	通风	100/100	100/100	100/100
	室内装修	100/100	100/100	100/100
	配套设施	100/100	100/100	100/100
	质量	100/100	100/100	100/100
	房型	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/102
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	专业物业管理	100/100	100/100	100/100
	综合修正率	100/99	100/99	100/101

(三)、计算评估标的价格

计算比准价格 (见表)

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
成交单价 (元/m ²)	3433	3697	3761
交易时间修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/105	100/105	100/105
区域因素修正	100/95	100/100	100/100
个别因素修正	100/99	100/99	100/101

综合修正系数	1.0126	0.9620	0.9430
比准价格	3476	3557	3547

(四)、对调整后的比准价格进行综合平均，评估标的的平均比准单价为： $V_{单} = (3476 + 3557 + 3547) / 3 = 3527$ (元/平方米)

评估标的评估总值 = $3527 \times 123.04 \approx 434000$ (元)

评估标的平均单价： $434000 / 123.04 = 3527$ (元/平方米)

八、评估结果确定

综上所述，评估人员经实际测算，结合评估经验，最终确定评估标的在价格评估基准日的拍卖价格为：人民币肆拾叁万肆仟元整 (¥434000 元)，平均单价人民币叁仟伍佰贰拾柒元/平方米 (¥3527 元/平方米)。

九、说明

本次评估结果以委估对象现有及假设条件下完成的，为评估标的提供拍卖价值参考依据，若用作其它目的，应另行评估。

新疆方诚价格有限责任事务所
二〇一八年十二月三十日



新疆维吾尔自治区吉木萨尔县人民法院司法鉴定委托书

吉法委字（2018）第 106 号

新疆方诚价格有限责任事务所：

我院审理 (2018)新 2327 执 696 号李超群与石亮民间借贷纠纷一案，因有 李超群 申请，现需委托你所予以鉴定。现将有关材料送去，请指派专业人员进行鉴定，由鉴定部门和鉴定人提出书面鉴定结论，并在鉴定书上签名或者盖章。鉴定人鉴定的，由鉴定人所在单位证明鉴定人身份，加盖单位公章后，寄送我院。

委托内容：对被执行人石亮名下的位于吉木萨尔县祥和西区 11 幢 1 单元 301 室的房屋进行评估。

与案件相关的具体事宜请联系承办法官，我院送去的有关材料，请一并退还我院，收件人：马瑞雪 联系电话：
6735753 15559313176。

附件：

2018 年 12 月 21 日

（院印）



昌吉州中级人民法院
涉案司法鉴定、审计、评估、拍卖申请表
(吉木萨尔县法院)

案号: (2018)新 2327 执 696 号	承办人: 陶新芳	联系电话	09946735717 18199941559
案由: 民间借贷纠纷	标的额	29.9 万元	鉴定、审计、评估、拍卖
申 请 人: 李超群		联系电话: 13565600539	
被申请人: 石亮		联系电话: 15739636666	
鉴定 审计 评估 拍卖 目的	对被执行人石亮名下的位于吉木萨尔县祥和西区 11 幢 1 单元 301 室的房屋进行评估。		
	鉴定期限:		
合议庭 决 议	日 年 月	申请时间	2018 年 10 月 19 日
		结束(送达)时间	日 年 月
庭 室 负责人 审 批	同意付司 2018 年 12 月 17 日	市 领 审 院 导 批	2018 年 12 月 17 日
司 法 技术室 审 批	日 年 月	备 注	

复 印 无 效

现场勘验确认书

评估单位：新疆方诚价格有限责任事务所

勘验时间：2018年12月24日

勘验地点：吉木萨尔县满城路祥和西区11幢1单元301室

案由：申请人(李超群)与被申请人(石亮)民间借贷纠纷-案中涉及的一套石亮名下的位于吉木萨尔县满城路祥和西区11幢1单元301室住宅房地产拍卖价格予以评估。

到场人员：

委托方 签名：

____年 月 日

原告/ 申请人签名：李超群

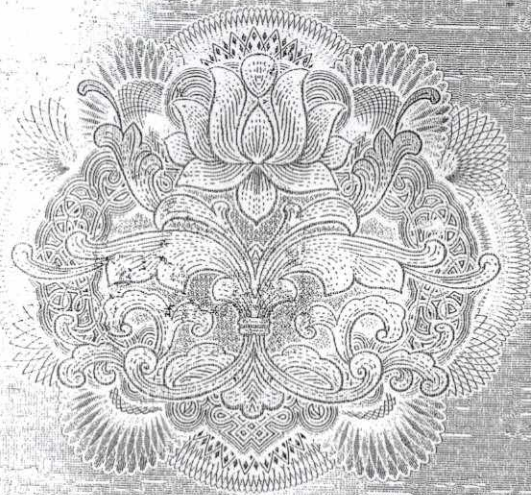
2018年12月24日

被告/被执行人签名：

____年 月 日

在场人员签名签名：

____年 月 日



جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى تۇرالغۇ ۋە شەھەر-يېزا قۇرۇلۇشى
مىنىستىرلىكى نازارەتچىلىكىدە يامالىدى (2008-يىلى نۇسخىسى)
中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

ت ش ق م رويخات نومۇرى

«جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ نەرسە ھوقۇقى قانۇنى» غا ئاساسەن،
ئۆي ئىگىدارلىق كىتىپكىسى ھەقدارنىڭ ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن
بەھرىمەن بولىدىغانلىقىنى ئىسپاتلايدىغان ئىسپاتتۇر.

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



نومۇرلۇق ئۆم ك
吉 房权证 2014 字第00016299 号

ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人				石亮			
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况				单独所有			
ئۆينىڭ ئورنى 房屋坐落				吉木萨尔县[九区]满城路西侧祥和西区11幢1单元301室			
تەسۋىرلەنگەن ۋاقتى 登记时间				2013-12-24			
ئۆينىڭ خاراكتېرى 房屋性质				住宅			
بىرەك بىنا قىلىش ئىشلىتىش ئورنى 规划用途				住宅			
ئۆينىڭ ئەھۋالى 房屋状况	ئومۇمىي قاتلام سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 建筑面积(m ²)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 套内建筑面积(m ²)	باشقىلار 其他			
	6	123.04	110.88	无			
بىر نومۇرى 地号		بىر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش تەكلى 土地使用权取得方式		بىر كىشىلىك مۇددىتى 土地使用年限			
بىر ئەھۋالى 土地							

قوشۇمچە ئىزاھات 附 记	
业务编号:31958	
产权来源:买卖	
李凤兰	房产抵押登记专用章 2014-11-04 2014.12.1
何建强	房产抵押登记专用章 2014-12-23 抵押注销
马薇	房产抵押登记专用章 2015-03-04 抵押注销
李力	房产抵押登记专用章 2015-10-13 抵押注销
傅用取	房产抵押登记专用章 2016-03-24 2017-4-20



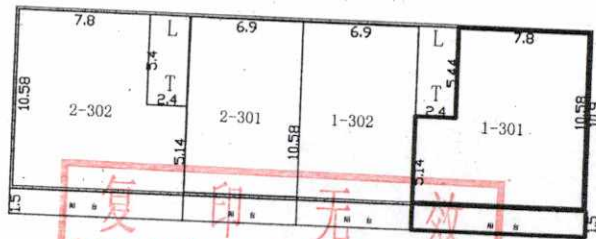
تولدىرۇپ تارقاقچى ئورۇن (نامغا)
填发单位 (盖章)

ئۆي-زېمىن تەكشۈرۈش خەرىتىسى

房地产平面图

房产分户图

丘号	九区二丘	结构	砖混	套内建筑面积	110.883M ²
幢号	11	层数	六层	共有分摊面积	12.153M ²
户号	1-301	层次	三层	产权面积	123.04M ²
产权主	石亮			建成年月	2011年



复 印 无 效
 新疆方诚价格有限责任事务所

标注单位: M 比例尺: 1:300

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司吉木萨尔分公司

دەققەت قىلىدىغان ئىشلار

1. بۇ كىنىشكا ھوقۇقدارنىڭ ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىدىن بەھرىمەن بولىدىغانلىقىنى ئىسپاتلايدىغان ئىسپات.
2. ئۆي ئىگىدارى، مەنبەئەدارلار ئۆي تىزىملاش ئاپپاراتلىرىغا بېرىپ، ئۆي تىزىملاش دەپتىرىنى قانۇن بويىچە سۈرۈشتۈرسە بولىدۇ.
3. بۇ كىنىشكىدا خاتىرىلەنگەن ئىشلار ئۆي تىزىملاش دەپتىرىدىكى مەزمۇن بىلەن بىردەك بولمىسا، ئۆي تىزىملاش دەپتىرىدە ھەقىقەتەن خاتالىق بارلىقىنى ئىسپاتلايدىغان دەلىل-ئىسپات بولغانلىرىدىن باشقىلىرىدا، ئۆي تىزىملاش دەپتىرىدىكى مەزمۇن ئۆلچەم قىلىنىدۇ.
4. ئۆي تىزىملاش ئاپپاراتلىرىدىن سىرت، باشقا ئورۇن ياكى شەخسلەرنىڭ بۇ كىنىشكىدا ئىش تۈرى ئىزاھاتى بېرىشىگە ياكى نامغا ئېسىشىغا بولمايدۇ.
5. بۇ كىنىشكىنى ئوبدان ساقلاش لازىم، ئەگەر يىتىپ كەتسە، بىرىنچى كەتسە، تولۇقلاپ بېرىشنى ئىلتىماس قىلسا بولىدۇ.

注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



تجارهت كىنشكىسى 营业执照

(ئۈزۈمچە نۇسخا)
(副本)

1-1

بىرلىككە كەلگەن كىشىلىكى ئىزاۋىت ۋەقەلىق نومۇرى

统一社会信用代码

916523017703960993

ئىسمى
نومۇرى
ئورۇنلۇق ئورنى
ئورنى
قانونىي ۋەكىلى
ئىزىملاشقان كاپىتالى
قۇرۇلغان ۋاقتى
مۇددىتى
مۇددىتى
دائىرىسى

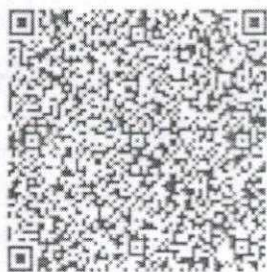
新疆方诚价格有限责任事务所
有限责任公司(自然人投资或控股)
新疆昌吉州昌吉市长宁路6号长宁大厦4楼

常建文
壹佰万元人民币
2005年02月28日
2005年02月28日至2055年03月28日

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(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)

ئىزىملىغۇچى ئورگان
登记机关 昌吉州昌吉市工商局

بىلى - كۈنى
2017年03月13日



中华人民共和国
价格评估机构资质证书
(副本)

证书编号: 新J65000005

行政许可机关: 新疆维吾尔自治区发展和改革委员会

有效日期: 至 2019年2月20日 止



机构名称: 新疆方诚价格有限责任事务所

法定代表人: 常建文

机构地址: 昌吉市长宁路6号长宁大厦4楼

资质等级: 乙级

资质类别: 综合涉诉讼类

执业范围: 价格评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评
新疆方诚价格有限责任事务所

签发日期: 2016年2月21日



本证书由中华人民共和国人事部和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.



approved & authorized
by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China



approved & authorized
by
National Development and Reform Commission
The People's Republic of China

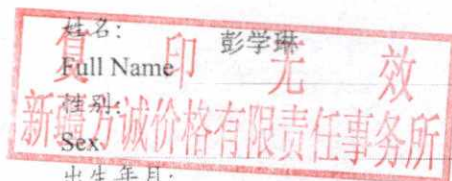
编号：
No. : 0011967



持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号: 07246542406650014
File No.:



姓名: 彭学琳
Full Name

性别:
Sex

出生年月: 1973.04
Date of Birth

专业类别:

Professional Type

批准日期: 2007.09.09
Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2008年7月23日

Issued on



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，取得价格签证师的执业资格。

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: 0014568
No.:



650104197708171619

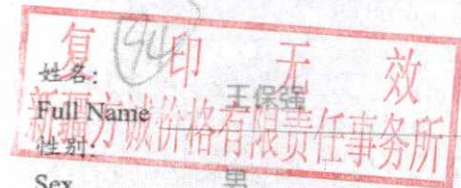
王保强

持证人签名:
Signature of the Bearer

王保强

管理号:
File No.:

20150246502420146501010003 Issued on



姓名:

Full Name

性别:

Sex

出生年月:

Date of Birth

专业类别:

Professional Type

批准日期:

Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期:

Issued on

男

19770817

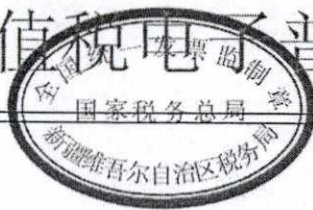
2015

2016年5月12日





新疆增值税电子普通发票



发票代码:065001800211

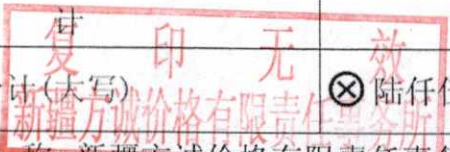
发票号码:32213797

开票日期:2019年01月04日

校验码:48776 60880 17423 20669

机器编号:661555618881

购 买 方	名称:李超群				密 码 区	-*/-+<8122<922/6+<991--+*<<		
	纳税人识别号:					*61*<09*>+122>280425>38+5++		
	地址、电话:					-591-12>+7++/<<42611+>9592-		
	开户行及账号:					-<+254<*<09*>+122>28042360*		
货物或应税劳务、服务名称 *鉴证咨询服务*评估费(方诚评报字 2018-106号)		规格型号	单位	数量	单价	金 额	税率	税 额
						6320.39	3%	189.61
合 计						¥6320.39		¥189.61
价税合计(大写) 陆仟伍佰壹拾圆整					(小写)¥6510.00			
销 售 方	名称:新疆方诚价格有限责任事务所				备 注			
	纳税人识别号:916523017703960993							
	地址、电话:新疆昌吉州昌吉市长宁路6号长宁大厦4楼 09948312062							
	开户行及账号:中国银行昌吉市开发区支行107006934707							



收款人:

复核:

开票人:周玉侠

销售方:(章)

发票专用章

