

价格评估报告

评估项目名称：申请人（沙依拉·马那普）申请执行被申请人（叶尔布拉提·叶尔哈孜）婚姻家庭纠纷一案中涉及的一套叶尔布拉提·叶尔哈孜单独所有的位于玛纳斯县学子西路玉缘新城小区 55-1-501 室住宅房地产司法拍卖价格评估报告

委 托 方：玛纳斯县人民法院

委 托 书 号：（2018）玛法委字第 92 号

案 号：（2018）新 2324 执恢 92 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：二〇一九年一月八日-----

二〇一九年一月十五日

评估报告编号：方诚评报字第（2019）002 号

致评估委托方函

玛纳斯县人民法院：

受贵院委托，就申请人（沙依拉·马那普）申请执行被申请人（叶尔布拉提·叶尔哈孜）婚姻家庭纠纷一案中涉及的一套叶尔布拉提·叶尔哈孜单独所有的位于玛纳斯县学子西路玉缘新城小区 55-1-501 室住宅房地产司法拍卖价格予以评估。

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（2019年1月8日）的拍卖价格为：

房 地 产 总 价：¥280000 元

大 写：人民币贰拾捌万元整

单位建筑面积单价：¥1970 元/平方米

大 写：人民币壹仟玖佰柒拾元每平方米

新疆方诚价格有限责任事务所

二〇一九年一月十五日

价格评估结论书

一、价格评估标的

一套叶尔布拉提·叶尔哈孜单独所有的位于玛纳斯县学子西路玉缘新城小区 55-1-501 室住宅房地产。

二、价格评估目的

确定评估标的在价格评估基准日(2019年1月8日)的**拍卖**价格，为法院执行评估标的提供价值参考依据。

三、价格评估基准日

2019年1月8日，根据委托方要求和评估人员现场勘验日期综合而确定。

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、《评估委托书》；
- 2、《房屋所有权证》复印件。

（四）评估机构及注册价格鉴定师搜集的资料依据

- 1、评估标的照片；
- 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2019年1月8日在申请方的陪同下，对评估标的物进行了实地勘察和拍照。

价格评估人员根据国家有关房地产价格评估的规程和标准，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，对邻近地区相类似房地产进行调查之后，对评估对象房地产的市场拍卖价格进行了测算，测算过程详见《房地产价格评估技术报告》。

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，确定评估对象于价格评估基准日（2019年1月8日），最可能实现的拍卖价格为：人民币贰拾捌万元整（¥280000元），平均单价：人民币每平方米壹仟玖佰柒拾元整（¥1970元/平方米）。

九、价格评估限定条件

- 1、假定委托方提供的资料真实可靠；
- 2、在此周期内房地产市场状态和价格水平保持稳定；
- 3、本次评估不考虑特殊买家的附加出价；
- 4、本次评估标的物的状况以现场勘察为准；
- 5、本次评估没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变等因素对房地产价值的影响；
- 6、本报告评估结果是指在目前房地产市场状况下、评估对象在现状条件下假定未设定法定优先受偿权利下的房地产公开市场拍卖价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值；

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

2019年1月8日至2019年1月15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	执业资格	证号	联系电话
彭学琳	价格鉴证师	0011967	13899667568
王保强	价格鉴证师	0014568	15999165931

十四、附件

- 1、《房地产价格评估技术报告》；
- 2、《评估委托书》复印件；
- 3、《房屋所有权证》复印件；
- 4、《现场勘验确认书》复印件；
- 5、评估机构营业执照复印件；
- 6、评估机构资质证书复印件；
- 7、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

二〇一九年一月十五日

房地产价格评估技术报告

一、评估标的实物状况描述与分析

评估标的位于玛纳斯县学子西路玉缘新城小区 55-1-501 室。评估标的所在的 55#住宅楼为一南北朝向，砖混结构的 5 层住宅楼，竣工于 2013 年 7 月，单元门朝北。其地上总层六层，地下负一层。55#住宅楼自东至西，共有四个单元，评估标的位于东侧 1 单元 5 层的左首，靠东边墙。

外墙：一层贴红色防脱面砖，二至六层涂料刷白。外凸单元门为双扇木门，内单元门阔牌电子对讲门，单元内砼踏步，木质楼梯扶手钢管架，一梯两户。入户门为棕色钢制防盗门，过道内净高 2.7 米。地暖，塑钢窗。

室内为五跃六楼层，其中：五层为三室两厅一厨一卫客餐通户型，平层顶；五层书房设置转角楼梯可通至六层。室内整体为中等装修，地面铺地砖，客厅部分墙面贴壁纸，一级石膏吊顶，做造型电视背景墙，瓷砖踢脚线；餐厅一级石膏吊顶，部分墙面贴墙砖，以铝合金玻璃推拉隔断与厨房分隔；厨房全贴墙砖，顶为铝合金吊顶，落地柜吊柜已做，燃淋、油烟机、燃气灶、洗菜盆等设施基本齐全；洗脸间与卫生间以铝合金隔断干湿分离，贴墙砖，铝合金吊顶，洗脸面盆、化妆镜、座式马桶、花洒等卫生设施基本齐全；卧室内墙面顶面刷白，石膏顶角线，南北共用衣帽间，净高 2.52 米。

六层为一室一卫户型，人字形顶；铺地砖，墙面刷白，顶为黄色防潮板贴面，卫生间干湿分离，设有座式马桶和洗脸面盆，平均净高 2.9 米；通过一扇钢制防盗门可通至室外晒台，1.2 米高女儿墙围护，净使用面积约 45 平方米。

根据室内外现场勘察，评估标的结构施工质量合格，装饰装修维护一般，未发现基础沉降、结构变形等现象，用年限法和现场观察法确定其成新率为 88%。

二、评估标的权益状况描述与分析

根据委托方提供的房屋权属证书，评估人员了解到：评估标的已办房屋所有权证，登记的座落位置为 F1 区 1215 幢建设路玉缘新城小区 55-1-501，证号为玛房权证玛字第 28793 号，所有权人为叶尔布拉提·叶尔哈孜，身份证号：652324197405203511，无共有人；规划用途为住宅，建筑面积 142.11 平方米，属于统建房。

已在住房公积金设置抵押，期限 2013 年至 2023 年。至价格评

估基准日，抵押尚未解除。勘验时，评估标的由被申请人作为住宅自用。

三、评估标的区位状况描述与分析

1、玛纳斯县基本概况

玛纳斯县隶属昌吉回族自治州，其位于新疆维吾尔自治区中北部，昌吉州最西部。东接呼图壁县，西邻石河子市，南与和静县为界，北邻和布克赛尔蒙古自治县。县城东距首府乌鲁木齐市126公里，距州府昌吉市91公里。兰新铁路、G30国家高速横贯全线，“西气东输”二、三线增压分输站，“西电东送”首站750KV凤凰站均落户玛纳斯县。

截止2013年，全县总面积1.1万平方千米，辖14个乡镇场站、5个驻县团场。全县有汉、回、哈萨克、维吾尔等32个民族，总人口28万人。

从价格分析来看，玛纳斯县住宅房地产市场的价格分布遵循着地段原则，即由县城中心向外价格逐渐降低，呈阶梯状。

2、评估标的区位状况

位置：评估标的位于玛纳斯县城区中西部，以其所在玉缘新城住宅小区为中心，其东近西海路，南临学子西路，西近苗圃地，北近乌伊西路；与重要场所的距离：其东距县汽车站2公里，南距县政府2公里，西距玛河公园5.1公里，北距北公园2.3公里；地理位置一般。

交通：小区南侧紧临学子西路，沿路东西两侧设有商业停车场，小区内外停车便利，区域内通2路公交车、出租车，出行较方便。

基础设施状况：评估标的所在区位属于县城新区，小区是在原园艺场农地上征收后新建的，土地现状开发程度达到宗地外“七通”（即通上水、通下水、通电、通路、通信、通热力、通燃气），宗地内“一平”（场地平整），基础设施状况基本可以满足居民生活需要。

外部配套设施：小区周边有县农信社、便利多超市、园艺场商务中心、玉缘社区、县人民武装部、县政府、县卫生局、县审计局、县一中、县一小等，外部配套设施基本齐全。

居住聚集度：离评估标的较近的小区较少，稍远的有凤城小区、梧桐居、五彩家园、澳洋小区、丽都家园等，目前居住聚集度一般。

自然环境和人文环境：评估标的小区由汇安物业公司专业管理，卫生清洁；小区在东、南、西侧开有大门，全小区共有66栋住宅楼，均为5-6层的多层；各楼栋之间楼间距较大，绿化率较高，设

有小区广场、假山等配套设施。勘验时，小区内实际入住率适中，自然环境和人文环境一般。

四、评估标的市场背景描述与分析

玛纳斯县依托澳洋科技、中信国安、中粮屯河、天康生物等农业产业化大企业，已建成50万亩棉花、5万亩加工番茄、6万亩酿酒葡萄、15万亩制种玉米、40万头生猪、100万只肉羊、1200万羽肉鸡生产基地，是“中国优质棉花之乡”、“中国优质酿酒葡萄之乡”、“中国优质加工番茄之乡”。

全县围绕混纺、能源、煤化工等“三个百亿”产业集群，建成全国重要的混纺产业基地和新疆重要的电力生产基地，建有一个自治区级工业园区。全县农民年人均收入曾连续19年保持全疆第一，共有经济连续8年保持30%以上的高增长。

至2017年底，全年实现地区生产总值177.5亿元，增长8%；全社会固定资产投资150.9亿元，增长48.8%；全社会消费品零售总额36亿元，增长8.1%；一般公共预算收入10.2亿元；城镇居民人均可支配收入达到29124元，增长8%；农村居民人均可支配收入达到20598元，增加999元。

近年来，全县的房地产发展以突出特色、提高住宅使用功能和居住环境为目标，坚持：“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的原则，大力开展精品小区建设，先后建成了峰景苑、御景雅苑、玛河生态城、碧水玉城、翡翠名门、玉城新居等一批代表全县形象的优质住宅小区，县城住房建设成为直接拉动全县经济主要增长点。

从长远趋势看，随着县城城市化程度的提高，由于快速城镇化带来的新增人口需求，由于原有居民的改善型需求，由于人口的变化，旧城改造、市政建设的征收带来的刚性需求等等，全县居民对房屋的需求仍会较强，短期的调整改变不了房地产市场长期发展的趋势。

近几年，中央和地方不断加大保障性住房建设，加上县级政府的统建房集中入市，势必将影响到房地产市场的供求状况，影响主要集中在：分流商品房市场的需求，对周边商品房房价形成较大压力；加大商品房的库存压力；大量保障性住房的集中入市可能会加剧购房者的观望情绪。随着S115线县城段改扩建、城市棚户区改造、牧民新居等工程全面实施，城乡供水管网实现全覆盖，一批街头游园、停车场、公厕建成投用，极大改善了城乡居民生产生活环境。城市绿化覆

盖率达到 44%，人均公园绿地面积达到 21 m²，实现了“开门见绿、500 米见游园、1 千米见公园”目标，成功创建为国家级园林县城。

纵观全县来看，全县城以乌伊公路为界，南区征收开发力度大，目前在建的商品楼盘较多，属于县城新区，楼价较高；北区开发量小，在售楼盘少，属于县城旧区，楼价较低。

总体来看，2018 年上半年全县住宅房地产价格保持了持续稳定，有小幅上升趋势，但升幅压力较大。从价格分布分析来看，南区楼盘价格较北区稍高。评估标的所在小区属于县城 2013 年前后建成的小区，目前来看位置一般，房地产价格一般。

五、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则要求房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是评估标的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，并能给评估标的带来最高价值的使用。是经过充分合理的论证，能给评估标的带来最高价值的使用。根据评估标的所处区域的位置、交通条件、周边自然和人文环境，并结合房地产市场调查分析，我们认为评估标的的规划用途为其最佳用途，即本次评估土地以住宅用地，建筑物作为普通住宅并保持继续使用为前提。

六、评估方法选用

常见的房地产评估有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。根据评估标的的特点和评估目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对评估标的的实地勘察，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，选取市场比较法作为本次评估的基本方法，来求取评估标的的价值，主要基于以下几个方面的考虑：

评估标的属于开发后已用的多层住宅，从投入产出及建筑环保角度不应再开发，不适合假设开发法；由于房地产超额垄断利润的存在使得其价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法+基准地价系数修正法难以反映其目前正常的价格水平；作为住宅有出租收益，但实际测算后的出租现值也偏离市场价格较多，不宜采用收益法；类似住宅在周边有较多的交易，且交易价格可以采集得到，可以采用市场比较法。综合上述，本次评估只采用市场比较法一种评估方法进行测算。

市场比较法是将评估标的的房地产与在近期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的房地产比准价格的一种方法。

七、评估测算过程

市场比较法

具体评估思路：在近期房地产市场中选择与评估标的处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据评估标的和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出评估标的的市场价格。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

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	学子西路	学子西路	学子西路
小区名称	玉缘新城	玉缘新城	玉缘新城
交易单价（元/m ² ）	2178	2157	2183
成交日期	2018.03	2018.04	2018.04
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	88%	88%	88%
楼 层	6（5-6）	6（5-6）	6（5-6）
用 途	住宅	住宅	住宅
建筑面积 m ²	142.33	144.65	133.76
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 B	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m ²)	未知	2178	2157	2183
位置	学子西路	学子西路	学子西路	学子西路
交易时间	2019.01	2018.03	2018.04	2018.04
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	一般	与评估标的相同	与评估标的相同
	居住聚集度	一般	一般	一般
	外部配套设施	齐全	齐全	齐全
	环境条件	一般	同评估标的	同评估标的
	朝向	南北	南北	南北
	楼层	6(5-6)	6(5-6)	6(5-6)
个别因素	基础设施	七通一平	七通一平	七通一平
	建设规模	大	大	大
	采光	好	好	好
	通风	好	好	好
	室内装修	中等	精装	精装
	配套外接设施	完备	完备	完备
	质量	合格	合格	合格
	房型	户型结构设计较好	户型结构设计较好	户型结构设计较好
	新旧程度	88%	88%	88%
	建筑结构	砖混	砖混	砖混
	专业物业管理	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
交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	100/100	100/100	100/100

区域因素	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	100/100	100/100	100/100
	综合修正率	100/100	100/100	100/100
个别因素	基础设施	100/100	100/100	100/100
	建设规模	100/100	100/100	100/100
	采光	100/100	100/100	100/100
	通风	100/100	100/100	100/100
	室内装修	100/105	100/105	100/105
	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	100/100
	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	100/105	100/105	100/105

(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 ）	2178	2157	2183
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	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/105	100/105	100/105
综合修正系数	0.9070	0.9070	0.9070
比准价格	1975	1956	1980

(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： $V_{\text{单}} = (1975 + 1956 + 1980) / 3 = 1970$ （元/平方米）

评估标的估价总值 = $1970 \times 142.11 \approx 280000$ （元）（百位以下取整）

评估标的平均单价： $280000 / 142.11 = 1970$ （元/平方米）

八、评估结果确定

根据评估目的及评估标的的特点，结合该区房地产市场状况，经综合考虑，确定该房地产在评估基准日拍卖价值（取整数）为人民币：

房地产总价：¥280000元

大写：人民币贰拾捌万元整

单位建筑面积单价：¥1970元/平方米

大写：人民币壹仟玖佰柒拾元每平方米

九、说明

本次估价结果以委估物业现有条件下完成的，为评估标的提供拍卖价值参考依据，若作用其它目的，应另行评估。

新疆方诚价格有限责任事务所

二〇一九年一月十五日