

关于玛纳斯县乌伊路永安巷13号 撒忠新所属的房产、租赁住宅用地使用权 拍卖价格评估报告

一、价格评估标的

A、房产

南北朝向，土木结构，南侧带外檐廊，未办房产证，实测建筑面积为237.77平方米，坡顶。南外墙草泥抹面刷白，其余外墙草泥抹面未刷；大小共6间，木门、木窗、简单装修，铺地砖/红砖，墙面刷白，顶部为纸顶棚/木梁草席；室内平均净高3.2米，通电；建成于2009年，维护水平差，大部分木窗、木门已被拆除，属基本完好房，成新率70%；位于南侧的砖木结构房产已经全部被拆除。

B、租赁住宅用地使用权

本次评估的两宗住宅用地，座落于玛纳斯县乌伊路永安巷13号，地号32-109/32-110，用途为住宅，租赁用地，使用权面积为395.10/231.88平方米，土地使用权人为撒忠新，权属证号为玛国用(2009)第10132007/10132008号，登记日期为2009年8月21日。

二、价格评估目的

确定标的物在价格评估基准日的价格，为法院执行案件提供拍卖价格参考依据。

三、价格评估基准日

2019年11月1日，与评估人员现场勘验日期一致。评估中所选用的价格、参数均为评估基准日有效的价格标准。

价格评估标的市场价格会随着市场条件的变化而不断改变，在价格评估时，市场条件应固定在某一时点，此时点就是价格评估基准日。

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。

五、价格评估依据

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；

- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》。

(二) 自治区政府及有关部门颁布的法规、规章及政策性文件

- 1、《新疆维吾尔自治区实施〈土地管理法〉办法》；
- 2、《新疆维吾尔自治区工程造价管理办法》。

(三) 有关技术标准

- 1、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2008；
- 2、《新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额》（实体项目）2010年；
- 3、《昌吉地区2019年6月份建设工程综合价格信息》。

(四) 其他资料

- 1、（2019）昌中法委字第70号鉴定委托书；
- 2、评估标的房屋权属登记卡，房产面积测量成果报告复印件；
- 3、评估人员实地勘察、市场调查所获得的与评估对象相关的资料。

六、价格评估方法

成本法。

成本法，是测算评估标的在价格评估基准日的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到评估标的价值或价格的方法。

收益法。

收益法是预计评估标的未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估标的客观合理价格或价值的方法。

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2019年11月1日对评估标的进行了实地勘测和拍照。

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。

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。

价格评估人员根据国家有关资产评估的规程和标准，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，对邻近地区相类似资产进行调查之后，对委估标的拍卖价格进行了测算。具体采用房地分估的评估方法，首先房产采用成本法进行测算，暨以其建安成本为基础，并考虑管理费、投资利息等费用；租赁住宅用地使用权采用收益法进行测算；最后以房产价格加上土地使用权价格作为最终评估结果。

（一）、房产价格的测算

采用成本法进行评估。

成本法，是测算评估标的在评估基准日的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到评估标的价值或价格的方法。评估价格见后附表一。

（二）、国有租赁住宅用地使用权价格的测算

本次评估的两宗住宅用地，座落于玛纳斯县乌伊路永安巷13号，地号32-109/32-110，用途为住宅，租赁用地，使用权面积为395.10/231.88平方米，土地使用权人为撒忠新，权属证号为玛国用（2009）第10132007/10132008号，登记日期为2009年8月21日。

土地四至：东近建设南路，南近乌伊东路，西近巷道，北近青年路。

经委托方在玛纳斯县自然资源局查询，撒忠新位于玛纳斯县乌伊路永安巷13号的土地档案无租赁合同。

经调查，国有住宅租赁用地的承租人需要每年按时向国土部门缴纳租赁费，逾期不缴纳的，可以加收滞纳金，或采取强制措施，或解除租赁合同，提前收回出租的土地。结合委估标的实际，本次国有租赁住宅用地评估值=0。评估价格见后附表一。

(三)、委估标的评估总值

评估总值= (一) + (二)

=105073+0

=105073 (元)

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，核实宗地现状，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11月1日），最可能实现的拍卖价格总计（取整数）为：评估总额：¥105073

大写：人民币壹拾万伍仟零柒拾叁元整

| 序号 | 评估标的 | 评估值（元） |
|----|-----------|--------|
| 1 | 房产 | 105073 |
| 2 | 租赁住宅用地使用权 | 0 |
| | 小计 | 105073 |

九、价格评估限定条件

1、在评估基准日，房地产市场为平等、公开、公平的均衡市场；
2、待评估标的房产土地登记状况、面积的确定等有关评估对象的运作方式、程序符合国家、自治区的有关法律、法规。

3、待评估标的现状与原规划用途相一致，并且是其最佳的利用方式，可与其它生产要素有机结合，产生预期的经济收益或使用功效。

4、评估对象在可知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的使用状态；委估标的建筑面积的确定，以评估人员现场测量、记录并按规程核算的为准，今后若有资质的测绘机构出具的测绘报告面积不一致，其建筑面积应做相应调整。

5、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；若具体规划条件或开发程度产生变化，评估价格应随之变化。

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，

XJFCH 新疆方诚价格有限责任事务所 XJFCH

地址：昌吉市长宁路6号长宁大厦4楼

电话：8312063

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；

7、本结论书有效期为一年，自出具报告日起开始计算。

十一、价格评估作业日期

2019年11月1日至2019年11月10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：XJJD2019-005

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

1、附表一：《玛纳斯县乌伊路永安巷13号撒忠新所属的房产、租赁住宅用地使用权价格评估一览表》；

2、《司法评估委托书》复印件；

3、土地权属证书、协助执行通知书复印件；

4、《现场勘验确认书》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、《价格评估人员执业资格证》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

二〇一九年十一月十日



附表一：玛纳斯县乌伊路永安巷13号撒忠新所属房产及租赁住宅用地使用权价格评估一览表

| 一、房产 | | | | | | | |
|-------------|-----------|-----|--------|--------|-----|---------|---------------------|
| 序号 | 评估标的 | 单位 | 数量 | 评估单价 | 成新率 | 评估总价（元） | 备注 |
| 1 | 土木结构房产 | 平方米 | 237.77 | 631.30 | 70% | 105073 | 未办证 |
| 2 | 小计 | | | | | 105073 | |
| 二、租赁住宅用地使用权 | | | | | | | |
| 1 | 租赁住宅用地使用权 | 平方米 | 395.10 | 0 | | 0 | 玛国用（2009）第10132007号 |
| 2 | 租赁住宅用地使用权 | 平方米 | 231.88 | 0 | | 0 | 玛国用（2009）第10132008号 |
| 3 | 小计 | | 626.98 | | | 0 | |
| 一至二项总计 | | | | | | 105073 | |

新疆方诚价格评估有限公司
无效