

价格评估结论书

评估机构：新疆方诚价格有限责任公司

电 话：0994-8312063 8312062

地 址：昌吉市长宁南路6号长宁大厦4楼

价格评估报告

评估项目名称：申请人（杨在新）申请执行被申请人（王惠清）法定继承纠纷案中涉及的一套位于吉木萨尔县云海佳苑高层住宅楼3单元101室（实勘地址：吉木萨尔县七区二丘文明东路与老东南巷交汇处西南侧云海佳苑5号楼3单元101室），王惠清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（2020）第02号

委 托 案 号：（2019）新2327执恢178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：2020年1月10日

——2020年1月20日

评估报告编号：新方诚价估（2020）5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（杨在新）申请执行被申请人（王惠清）法定继承纠纷案中涉及的一套位于吉木萨尔县云海佳苑高层住宅楼3单元101室（实勘地址：吉木萨尔县七区二丘文明东路与老东南巷交汇处西南侧云海佳苑5号楼3单元101室），王惠清所有的住宅房地产拍卖价格评估报告予以评估。

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，依法确定评估对象在价格评估基准日（2020年1月10日）的拍卖价格为：

总 价：312200 元

大写金额：人民币叁拾壹万贰仟贰佰元整

单位建筑面积单价：3265 元/m²

大写金额：每平方米人民币叁仟贰佰陆拾伍元整

新疆方诚价格有限责任事务所

2020年1月20日

价格评估结论书

一、价格评估标的

一套位于吉木萨尔县云海佳苑高层住宅楼3单元101室（实勘地址：吉木萨尔县七区二丘文明东路与老东南巷交汇处西南侧云海佳苑5号楼3单元101室）王惠清所的住宅房地产。

二、价格评估目的

为法院执行案件提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

2020年1月10日，与评估人员现场勘验日期一致。

四、价格定义

本报告提供的评估结果是委估对象在价格评估基准日（2020年1月10日）的拍卖价值。即在不符合市场价值形成条件中“适当的营销”、“无被迫”条件下的价值。因房地产难以变现，如果在短时间内需要将其卖出，则价格较低。因此，拍卖价值通常低于市场价值。

五、价格评估依据

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 4、吉法委字（2020）第02号《司法鉴定委托书》；
- 5、委托方提供的新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司出具

的《吉木萨尔县七区二丘文明东路与老东南巷交汇处西南侧云海佳园5号楼住宅楼户型明细表》等相关资料；

- 6、评估人员实地勘察、市场调查所获得的资料；
- 7、其它与评估对象相关的资料。

六、价格评估方法

比较法、收益法。

1、比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。它适用于区域内同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

比较法的基本公式如下：

评估对象比准价格=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、收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。它适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

收益法的基本公式如下：

$$V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]+V_n/(1+r)^n$$

式中：V-表示房地产在评估基准日的收益价格

a-表示房地产纯收益

r-表示报酬率

n -表示房地产持有期

V_n -表示期末转售收益

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。并于2020年1月10日在申请人的带领下，对评估对象及周边进行了实地勘察和拍照。

（一）评估对象财产范围

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）评估对象基本状况

委评对象位于吉木萨尔县文明东路与老东南巷交汇处西南侧云海佳苑七区二丘5号楼3单元101室，为一套王惠清所有的住宅房地产。其所在楼幢为框架结构住宅楼。地上总层数十一层，地下一层。其中地下一层为设备间。委评对象位于3单元1层的101室。据新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司出具的《吉木萨尔县七区二丘文明东路与老东南巷交汇处西南侧云海佳苑5号楼住宅楼户型明细表》显示建筑面积为95.62平方米，建筑年代2015年。

（三）土地基本状况

四至：以云海佳苑所在地块为中心，其东临老城巷，南近团结巷，西近苇湖巷，北近文明路。周边标志性的建筑物有北庭路农贸市场，吉木萨尔县中医医院，吉木萨尔县质量技术监督局，第一

商业街等。

（四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构及朝向：框架结构，南北朝向，单元门朝北。
- 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）；5号楼共3个单元，一梯两户，一部电梯，单元内配有砼踏步楼梯。
- 3、装饰装修：建筑物外墙刷涂料。单元过道内墙面顶面刷白，室内简单装修。
- 4、维护状况：维护正常、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，对同一供需圈内相类似住宅房地产进行实地调查，并采用两种方法对委估对象房地产的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》。

评估结果汇总表

币种：人民币

估价方法 相关结果		比较法	收益法
		(权重 50%)	(权重 50%)
测算结果	单价(元/平方米)	3367	3163
	总价(元)	322000	302400
评估价值	单价(元/平方米)	3265	
	总价(元)	312200	

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（2020年1月10日），最可能实现的拍卖价格为：

总 价：312200 元

大写金额：人民币叁拾壹万贰仟贰佰元整

单位建筑面积单价：3265 元/m²

大写金额：每平方米人民币叁仟贰佰陆拾伍元整

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、本次评估对象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、除委估对象已被法院查封外，其余涉及到的拖欠税费等可能影响委估对象完整权益的情况，本次评估中未做考虑。

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对象没有利害关系，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、本结论有效期为一年，自出具评估报告之日开始计算。

十一、价格评估作业日期

2020年1月10日至2020年1月20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	执业资格	证号	联系电话
彭学琳	价格鉴证师	0011967	09946589809
王保强	价格鉴证师	0014568	09946561933

十四、附件

- 1、吉法委字（2020）第02号《司法鉴定委托书》复印件；
- 2、新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司出具的《吉木萨尔县七区二丘文明东路与老东南巷交汇处西南侧云海佳园5号楼住宅楼户型明细表》复印件；
- 3、《现场勘验确认书》复印件；
- 4、《企业法人营业执照》复印件；

- 5、《价格评估机构资质证书》复印件；
- 6、《价格评估人员资格证》复印件；
- 7、《发票》复印件；
- 8、照片。

新疆方诚价格有限责任事务所

2020年1月20日

新疆维吾尔自治区吉木萨尔县法院司法鉴定委托书

吉法委字（2020）第 02 号

新疆方诚价格有限责任事务所：

我院审理 (2019)新 2327 执恢 178 号杨在新与王惠清法定继承纠纷一案，因 杨在新 申请，现需委托你所予以估价鉴定。现将有关材料送去，请指派专业人员估价鉴定，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：

对被申请人王惠清所有的吉木萨尔县云海佳苑高层住宅楼 3 单元 101 室房屋价值进行评估。

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：朱岩琴 联系电话：15899088850。

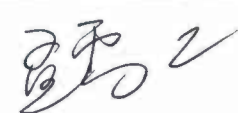
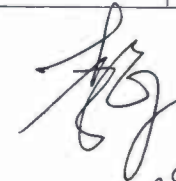
附件：

吉木萨尔县人民法院

2020 年 1 月 3 日

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: (2019)新 2327 执恢 178 号		承办人: 孟雪莲		联系电话	15999359742
案由: 法定继承纠纷		标的额	99440.67 元	评估	
申请人: 杨在新			联系电话: 18709943222		
被申请人: 王惠清			联系电话: 13619901015		
鉴定 审计 目的	对被申请人王惠清所有的吉木萨尔县云海佳苑高层住宅楼 3 单元 101 室房屋价值进行评估。				
	鉴定期限: 180 日				
承办人 意见	 2019 年 12 月 3 日		申请时间	2019 年 12 月 3 日	
			结束(送达)时间	年 月 日	
庭室 负责人 审批	年 月 日		市 院 领导 审批	 2019 年 12 月 3 日	
司法 技术室 审批	年 月 日		备 注		

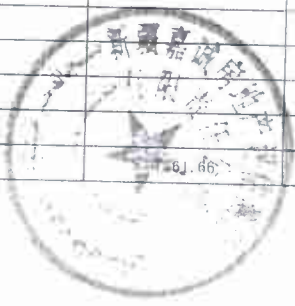
吉木萨尔县七区二丘文明东路与老东南巷交汇处西南侧云海佳园5#号住宅楼户型明细表

用途分类	楼层	房间号	套内建筑面积 (M ²)	分摊系数	分摊面积 (M ²)	建筑面积 (M ²)	备注
一单元	一至十一层	1-101	84.80	0.213278	18.09	102.89	三室二厅
		1-102	76.33	0.213278	16.28	92.61	二室二厅
		1-201	98.14	0.213278	20.93	119.07	三室二厅
		1-202	76.33	0.213278	16.28	92.61	二室二厅
		1-301	98.14	0.213278	20.93	119.07	三室二厅
		1-302	76.33	0.213278	16.28	92.61	二室二厅
		1-401	98.47	0.213278	21.00	119.47	三室二厅
		1-402	76.51	0.213278	16.32	92.83	二室二厅
		1-501	98.47	0.213278	21.00	119.47	三室二厅
		1-502	76.51	0.213278	16.32	92.83	二室二厅
		1-601	98.47	0.213278	21.00	119.47	三室二厅
		1-602	76.51	0.213278	16.32	92.83	二室二厅
		1-701	98.47	0.213278	21.00	119.47	三室二厅
		1-702	76.51	0.213278	16.32	92.83	二室二厅
		1-801	98.47	0.213278	21.00	119.47	三室二厅
		1-802	76.51	0.213278	16.32	92.83	二室二厅
		1-901	98.47	0.213278	21.00	119.47	三室二厅
		1-902	76.51	0.213278	16.32	92.83	二室二厅
		1-1001	98.47	0.213278	21.00	119.47	三室二厅
		1-1002	76.51	0.213278	16.32	92.83	二室二厅
		1-1101	153.76	0.213278	32.79	186.55	五室三厅
		1-1102	131.30	0.213278	28.00	159.30	四室三厅
二单元	一至十一层	2-101	73.32	0.213278	15.64	88.96	三室二厅
		2-102	83.77	0.213278	17.87	101.64	三室二厅
		2-201	81.70	0.213278	17.42	99.12	三室二厅
		2-202	83.77	0.213278	17.87	101.64	三室二厅
		2-301	81.70	0.213278	17.42	99.12	三室二厅
		2-302	83.77	0.213278	17.87	101.64	三室二厅
		2-401	81.88	0.213278	17.46	99.34	三室二厅
		2-402	83.96	0.213278	17.91	101.87	三室二厅
		2-501	81.88	0.213278	17.46	99.34	三室二厅
		2-502	83.96	0.213278	17.91	101.87	三室二厅
		2-601	81.88	0.213278	17.46	99.34	三室二厅
		2-602	83.96	0.213278	17.91	101.87	三室二厅
		2-701	81.88	0.213278	17.46	99.34	三室二厅
		2-702	83.96	0.213278	17.91	101.87	三室二厅
		2-801	81.88	0.213278	17.46	99.34	三室二厅
		2-802	83.96	0.213278	17.91	101.87	三室二厅
		2-901	81.88	0.213278	17.46	99.34	三室二厅
		2-902	83.96	0.213278	17.91	101.87	三室二厅
		2-1001	81.88	0.213278	17.46	99.34	三室二厅
		2-1002	83.96	0.213278	17.91	101.87	三室二厅
		2-1101	134.92	0.213278	28.78	163.70	五室三厅
		2-1102	138.42	0.213278	29.52	167.94	五室三厅
		3-101	78.81	0.213278	16.81	95.62	三室二厅
		3-102	107.66	0.213278	22.96	130.62	三室二厅
		3-201	90.44	0.213278	19.29	109.73	三室二厅
		3-202	107.66	0.213278	22.96	130.62	三室二厅
		3-301	90.44	0.213278	19.29	109.73	三室二厅

三单元

一至十一层

3-302	107.66	0.213278	22.96	130.62	三室二厅
3-401	90.63	0.213278	19.33	109.96	三室二厅
3-402	107.99	0.213278	23.03	131.02	三室二厅
3-501	90.63	0.213278	19.33	109.96	三室二厅
3-502	107.99	0.213278	23.03	131.02	三室二厅
3-601	90.63	0.213278	19.33	109.96	三室二厅
3-602	107.99	0.213278	23.03	131.02	三室二厅
3-701	90.63	0.213278	19.33	109.96	三室二厅
3-702	107.99	0.213278	23.03	131.02	三室二厅
3-801	90.63	0.213278	19.33	109.96	三室二厅
3-802	107.99	0.213278	23.03	131.02	三室二厅
3-901	90.63	0.213278	19.33	109.96	三室二厅
3-902	107.99	0.213278	23.03	131.02	三室二厅
3-1001	90.63	0.213278	19.33	109.96	三室二厅
3-1002	107.99	0.213278	23.03	131.02	三室二厅
3-1101	144.60	0.213278	30.84	175.44	五室三厅
3-1102	172.57	0.213278	36.81	209.38	五室三厅
合计	6232.42		1329.24	61.66	



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：2020年1月10日

勘验地点：昌吉市吉木萨尔县

案由：申请人(杨在新)与被申请人(王惠清)法定继承
纠纷一案中涉及的王惠清所有的位于吉木萨尔县云海佳苑高
层住宅楼3单元101室进行评估。现进行现场勘验、记录
拍照工作。

到场人员：

委托方 签名：

____年 月 日

原告/ 申请人签名：杨在新

2020年1月10日

被告/被执行人签名：

____年 月 日

在场人员签名：刘玉芳

2020年1月10日



价格评估机构执业登记证书

证书编号: XJJD2019-005

机构名称: 新疆方诚价格有限责任事务所

机构类别: 综合涉诉讼类

机构地址: 新疆昌吉州昌吉市长宁路6号长宁大厦4楼

资质范围: 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)

证书有效期: 2021年3月1日

发证单位: 新疆维吾尔自治区价格协会

2019年3月1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.



Ministry of Personnel
The People's Republic of China



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: 0014568
No.:



650104197708171619

王保强

持证人签名:

Signature of the Bearer

王保强

管理号:
File No.:

2015024050242014550101-0022 Issued on

姓名: ¹⁹⁴ 王保强
Full Name

性别: 男
Sex

出生年月: 19770817
Date of Birth

专业类别:

Professional Type

批准日期: 2015
Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2016年5月12日
Issued on





新疆增值电子普通发票



发票代码:065001900211

发票号码:75687605

开票日期:2020年03月16日

校验码:56637 76021 27850 52347

机器编号:661555618881

买 方	名称:杨在新				密 码 区	+0<88>9>808*9633012-993987*	
	纳税人识别号:					642660<966*07-1143+6<1>710/	
地址、电话:				9-9*+/1*86-47*8192>40027103			
开户行及账号:				8+30>6/660<966*07-1143+078-			
货物或应税劳务、服务名称		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率
*鉴证咨询服务*评估费(方诚评报字2020-5号)						4554.46	1%
合						¥4554.46	¥45.54
价税合计(大写)				<input checked="" type="checkbox"/> 肆仟陆佰圆整		(小写)¥4600.00	
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



