

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 6565070007201900049

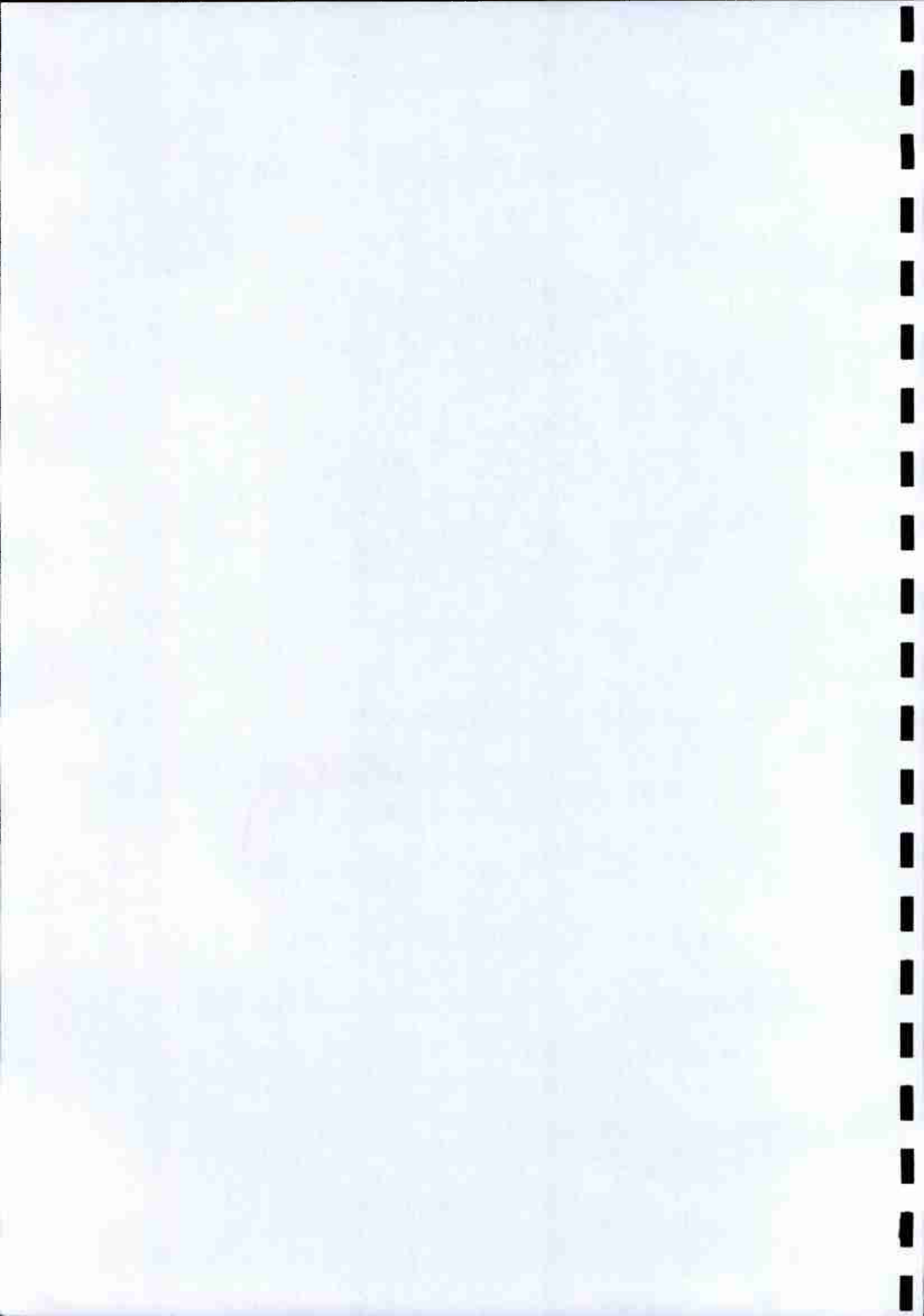
资产评估报告名称： 关于叶生俊与叶晓阳、卢艳玲法定继承一案所涉及房产的单项资产评估报告

资产评估报告文号： 新国评报字（2019）第071号

资产评估机构名称： 新疆国立资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 胡燧（资产评估师）、王玉艳（资产评估师）

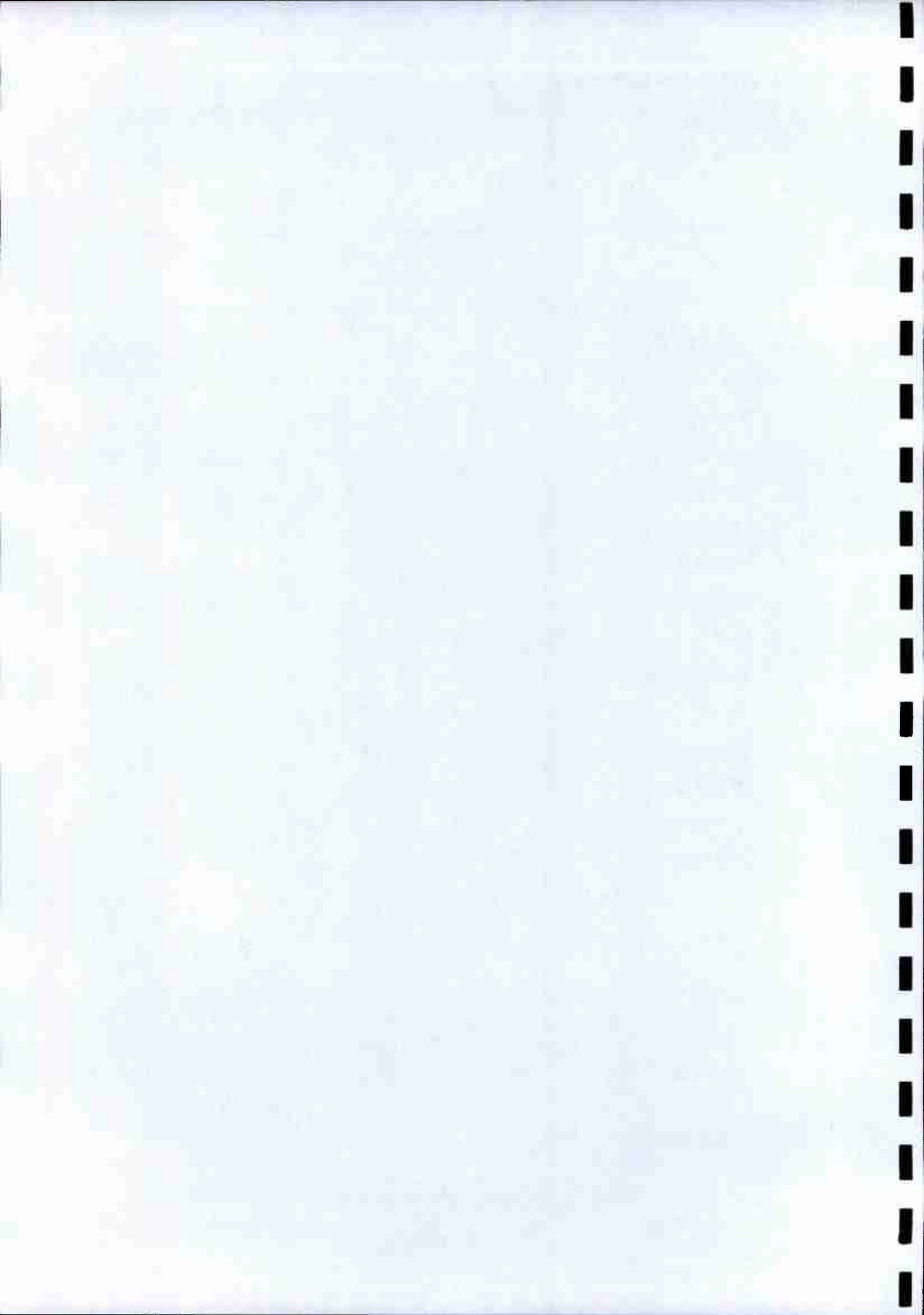
说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



# 资产评估报告

## 目 录

内容	页次
声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
评估报告 .....	5
一、委托方其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	5
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	7
八、评估程序实施过程和情况 .....	7
九、评估假设 .....	8
十、评估结论 .....	8
十一、特别事项说明 .....	8
十二、评估报告使用限制说明 .....	8
十三、评估报告日 .....	9
十四、评估机构、法定代表人和资产评估师签章 .....	9
附件 .....	9



## 声明

(一)本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三)资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六)资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

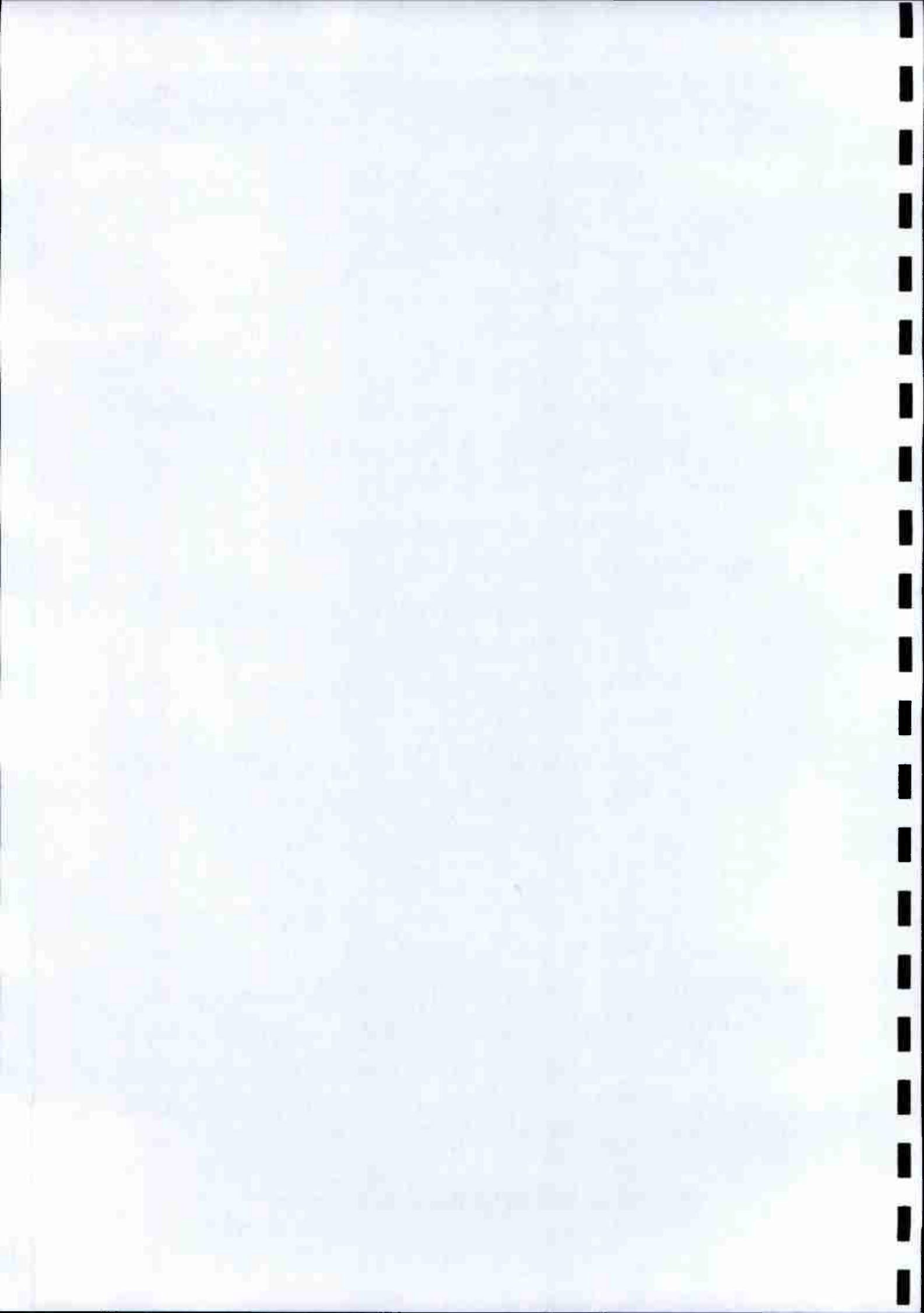
(七)评估对象涉及的资产由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(八)我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

(九)我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

(十)我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

(十一)根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告十日内以书面形式通过吉木萨尔县人民法院向我公司提出，逾期视为认同。



# 关于叶生俊与叶晓阳、卢艳玲法定继承一案所涉及房产 的单项资产评估报告

## 摘要

新疆国立资产评估有限责任公司接受吉木萨尔县人民法院的委托,根据有关法律、法规的要求,本着独立、客观、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对本案涉及的叶晓阳所有的房产价值进行了评估,评估人员执行资产评估业务的目的是为法院案件执行提供价值参考依据。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

### 一、委托方及其他资产评估报告使用人

委托方:吉木萨尔县人民法院

其他资产评估报告使用人:叶生俊、卢艳玲、叶晓阳

### 二、评估目的

本项目评估目的是为委托方拟执行案件核实资产价值进行评估,为该经济行为的实现在评估基准日提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为房产类实物资产。

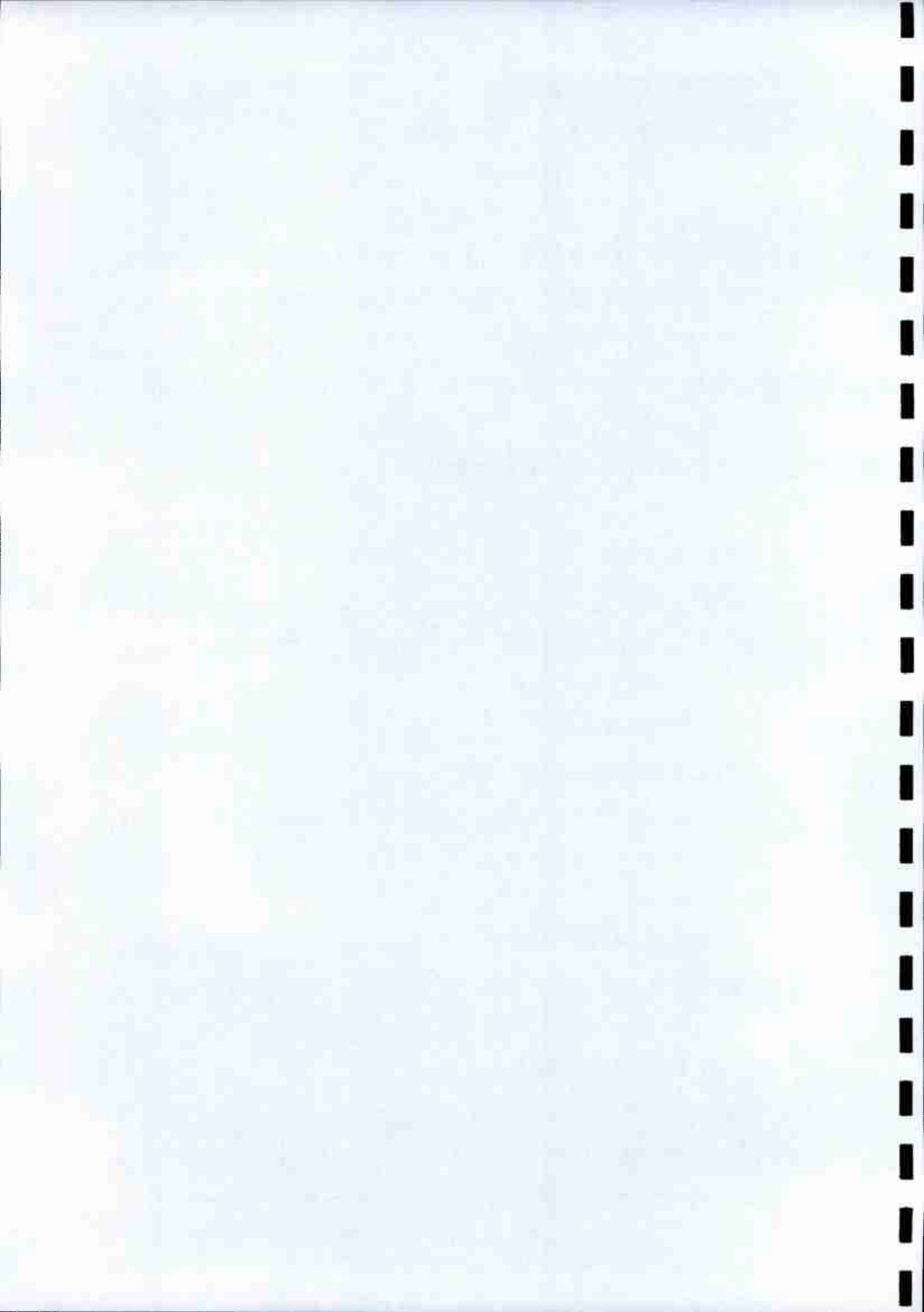
资产评估范围为委托方确定的叶晓阳所有的位于吉木萨尔县文化小区5幢1单元101室的房产。

### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2019年11月5日。评估基准日系由委托方确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

### 五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定,按照委托方的要求,我公司评估人员对资产进行实地察看与核对,进行了必要的市场调查和交易价格的比较,以及





我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

## 六、评估方法

本次评估所选用的评估方法是市场法等。

## 七、价值类型

本次评估为委托方拟用于案件执行而进行评估，根据本次评估目的的特性、市场条件及评估对象的自身条件等因素，确定本次评估所使用的价值类型为市场价值。

## 八、评估结论

截止评估基准日 2019 年 11 月 5 日，委估资产评估市场价值为 461651 元（人民币肆拾陆万壹仟陆佰伍拾壹元整）。

## 九、特别事项说明

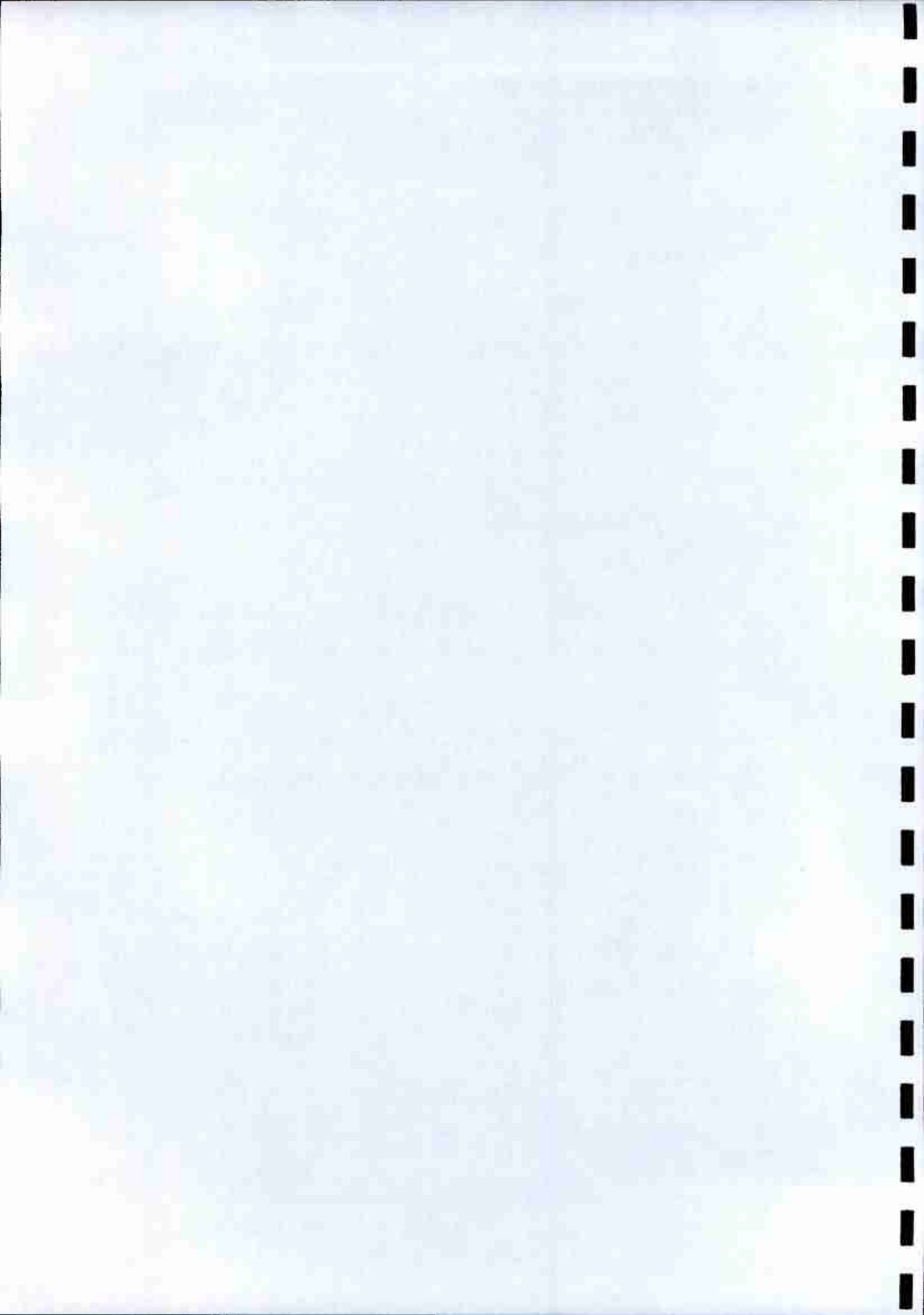
对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

1. 本次评估资产的以吉木萨尔县人民法院鉴定委托书中确定的资产范围为准；委托评估资产的面积和相关产权内容是按照法院查询记录确认的。

2. 本报告所采用的价值类型为市场价值，仅供委托方在执行案件过程中用于参考，不应当作为评估对象可实现的价值保证。未考虑委托资产的抵押，负债及欠缴的相关税费等对评估价值的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

[本页以下无正文]



# 关于叶生俊与叶晓阳、卢艳玲法定继承一案所涉及房产 的单项资产评估报告

新国评报字(2019)第071号

新疆国立资产评估有限责任公司接受吉木萨尔县人民法院委托,根据国家有关法律、法规和资产评估准则的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对贵院拟用于执行案件核实资产价值之目的而涉及的资产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证工作,对委托评估资产在2019年11月5日所表现的市场价值作出了公允反映,现将资产评估情况及评估结果报告如下:

## 一、委托方及其他资产评估报告使用人

委托方:吉木萨尔县人民法院

其他资产评估报告使用人:叶生俊、

卢艳玲、叶晓阳

## 二、评估目的

本项目评估目的是为委托方拟执行案件核实资产价值进行评估,为该经济行为的实现在评估基准日提供价值参考依据。

本报告结论专为吉木萨尔县人民法院委托的拟用于执行案件之目的涉及的资产而作,对于将本报告全部或部分用作除上述评估目的以外的其他目的的客观性和可行性,本公司未作研究,故对委托方和资产占有方不当利用而造成的任何后果本公司概不负责。

## 三、评估对象和评估范围

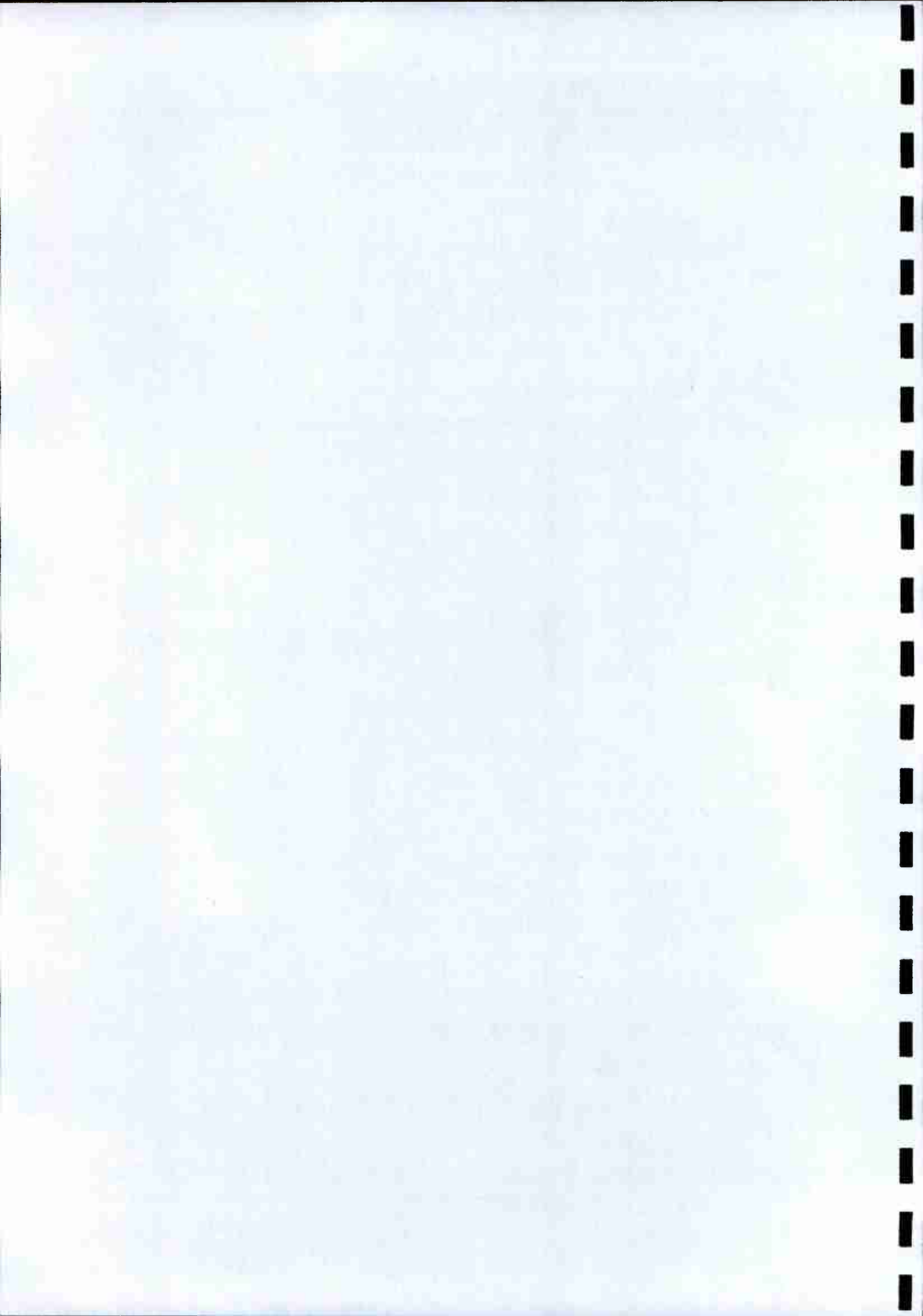
本次评估的对象为委托方确定的叶晓阳所有的房产类实物资产。

委托评估房产所有权人为叶晓阳,资产座落于:吉木萨尔县文化小区5幢1单元101室(现标识为文化佳苑西区4幢1单元101室)。产权证号为00011612号,建筑面积为110.39平方米,砖混结构,建筑物共计5层,委托评估房产位于第1层,用途为住宅,防盗门入户,塑钢窗安防盗栏杆,室外有带花园。现场勘查日被执行人未到现场,无法入户。

此次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的是为法院案件执行的特定目的及评估对象自身条件等因



素,确定本次评估所使用的价值类型为市场价值。

市场价值:指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2019年11月5日,由本公司评估人员根据经济行为的性质同委托方协商确定,本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,减少和避免评估基准日后的调整事项,准确划定评估范围,准确高效地清查核实资产,合理选取评估作价依据的原则,在委托方同意的基础上确定的。

本次评估报告中所采用的价格均为评估基准日有效的价值标准。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

吉木萨尔县人民法院吉法委字(2019)第102号司法鉴定委托书。

### (二) 法律法规依据

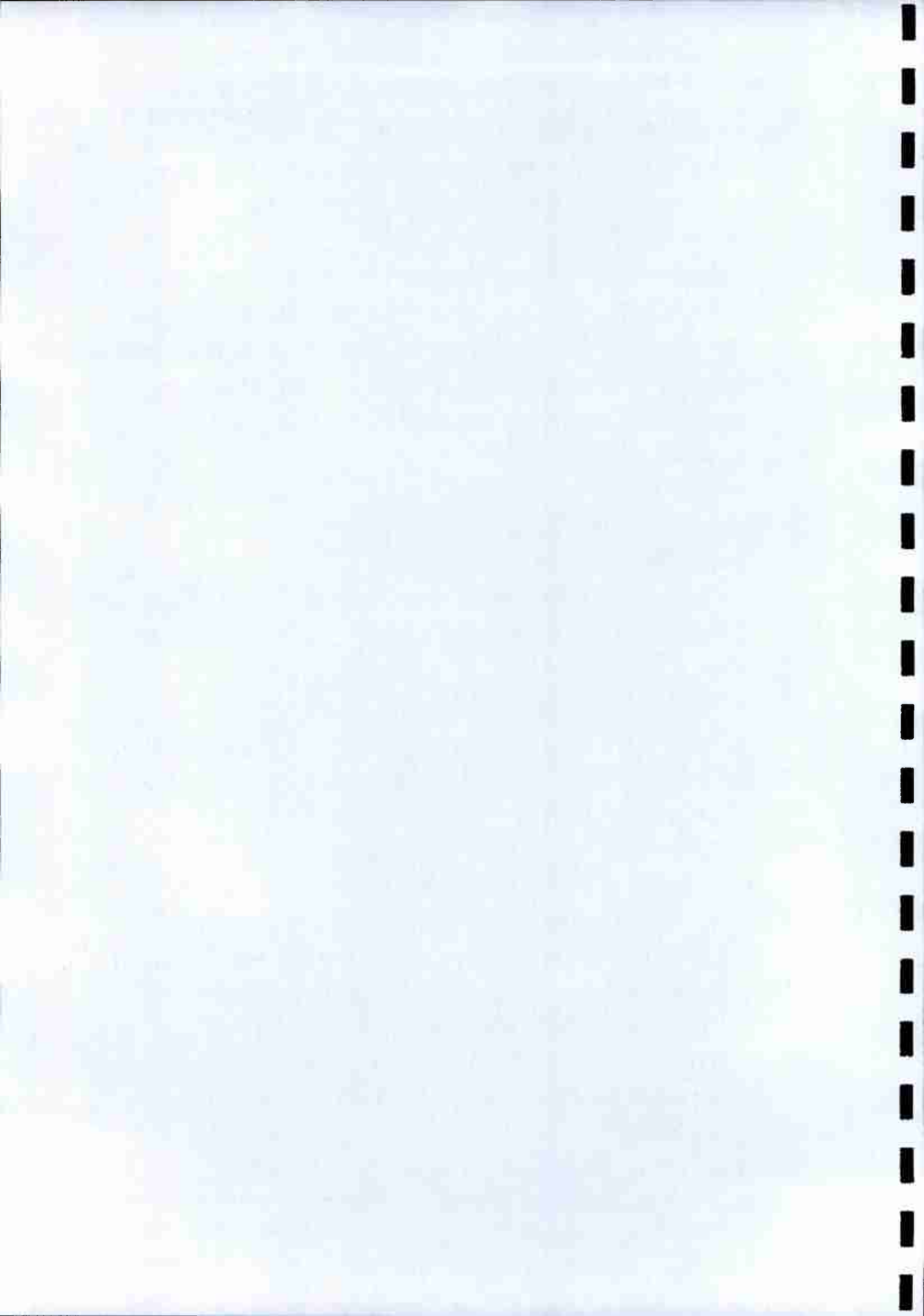
1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第46号;
2. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释(2011)21号;
3. 与资产评估相关的法律法规。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则—评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则—评估报告》(中评协(2018)35号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);
9. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
10. 资产评估所需其他资料。

### (四) 产权依据

吉木萨尔县人民法院协助查询房产信息通知书回执(复印件)。



### (五) 取价依据

1. 相关报价资料和本公司实施的市场调查及询价资料;
2. 评估常用数据与参数手册(第二版);
3. 本公司现场勘察、核对、鉴定的其他有关资料。

### 七、评估方法

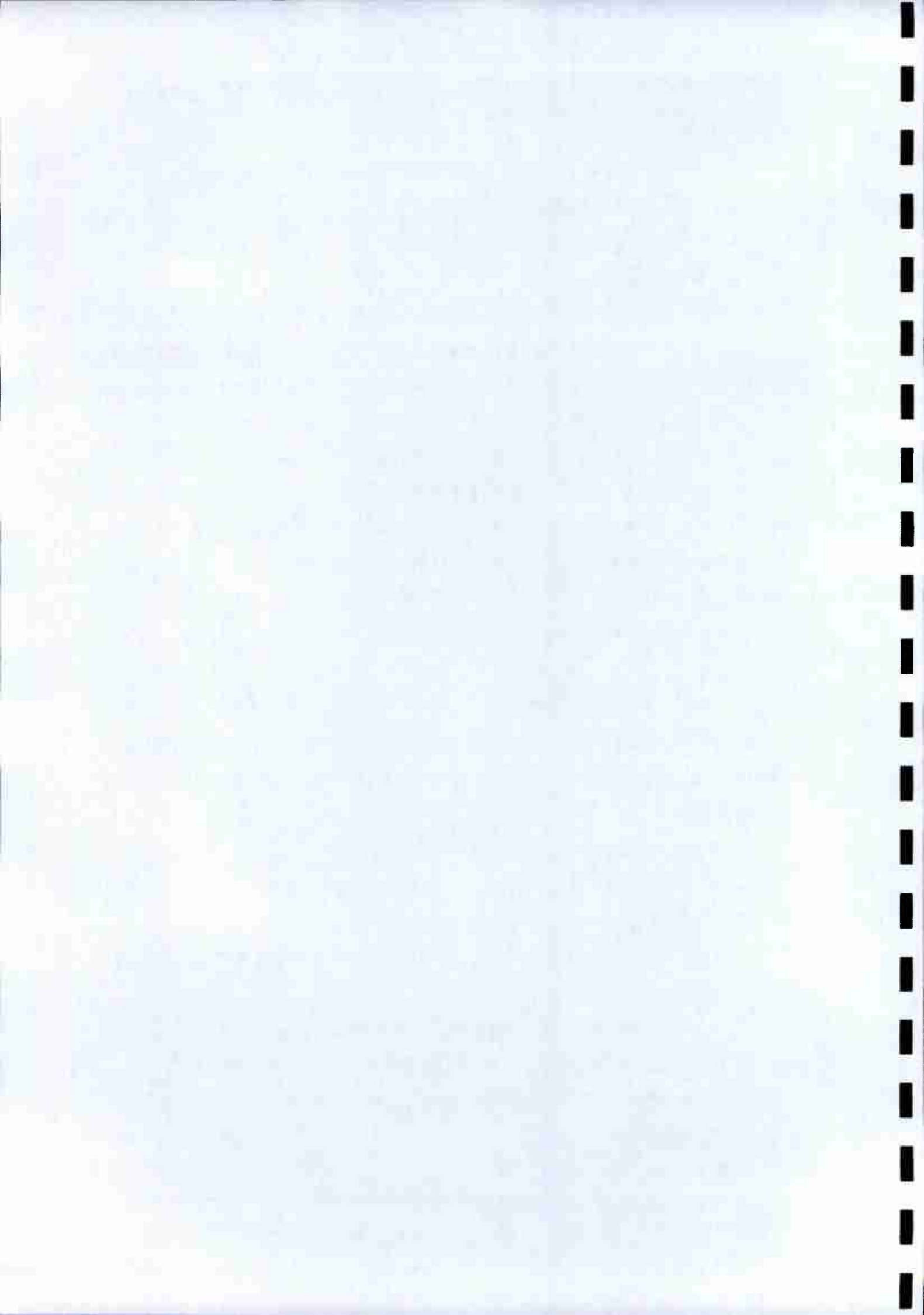
依据资产评估准则的规定,资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。收益法是委估资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是委估资产的预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。成本法,是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性、功能性、经济性陈旧贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值得方法,成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新,即求出成新率,然后用全部成本与成新率相乘,得到的乘积作为评估值。

根据委估资产的实际情况,结合本次资产评估目的,房屋建筑确定评估方法为市场法等。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据资产评估准则的有关原则和规定,对评估范围的资产进行了评定估算,本次评估工作自2019年11月5日至2019年11月21日出具评估报告日结束。具体步骤如下:

1. 本公司评估人员明确本次评估业务基本事项;
2. 本公司接受吉木萨尔县人民法院委托进行评估;
3. 针对本次评估资产情况,编制评估计划;
4. 本公司评估人员以委托书为依据,对委估资产进行了现场勘察、市场调查及相关询证;
5. 收集资产相关权属证明,调查评估所需各种资料;
6. 针对委估资产现实情况,结合评估目的,确定评估方法,进行评定估算;
7. 在评定估算后,进行本公司内部三级复核,核对确认无误后编制并提交评估报告书;
8. 整理工作底稿,并归档。





## 九、评估假设

本次评估是依据以下假设对评估资产做出公允的价值反映,如以下假设不成立,或是发生重大变化,评估结论将不具有参考价值。

1. 假设委托方及当事方提供的权属性文件、法律性文件和相关资料是真实的、合法的;
2. 假设委托评估的资产可按照原有用途正常使用;
3. 假设评估报告有效期内,评估市场与评估基准日市场没有发生大的变化;
4. 假设评估基准日内,资产的现状没有发生重大变化。

## 十、评估结论

根据上述评估方法和计价标准,对委托评估的资产进行评估。反映其在评估基准日(2019年11月5日)的资产现值。

委估资产评估价值为 461651 元(人民币肆拾陆万壹仟陆佰伍拾壹元整)。详细情况见资产评估结果明细表。

## 十一、特别事项说明

资产评估师提示:评估报告使用者应特别关注以下特别事项说明,以下特别事项可能对评估结论产生重大影响

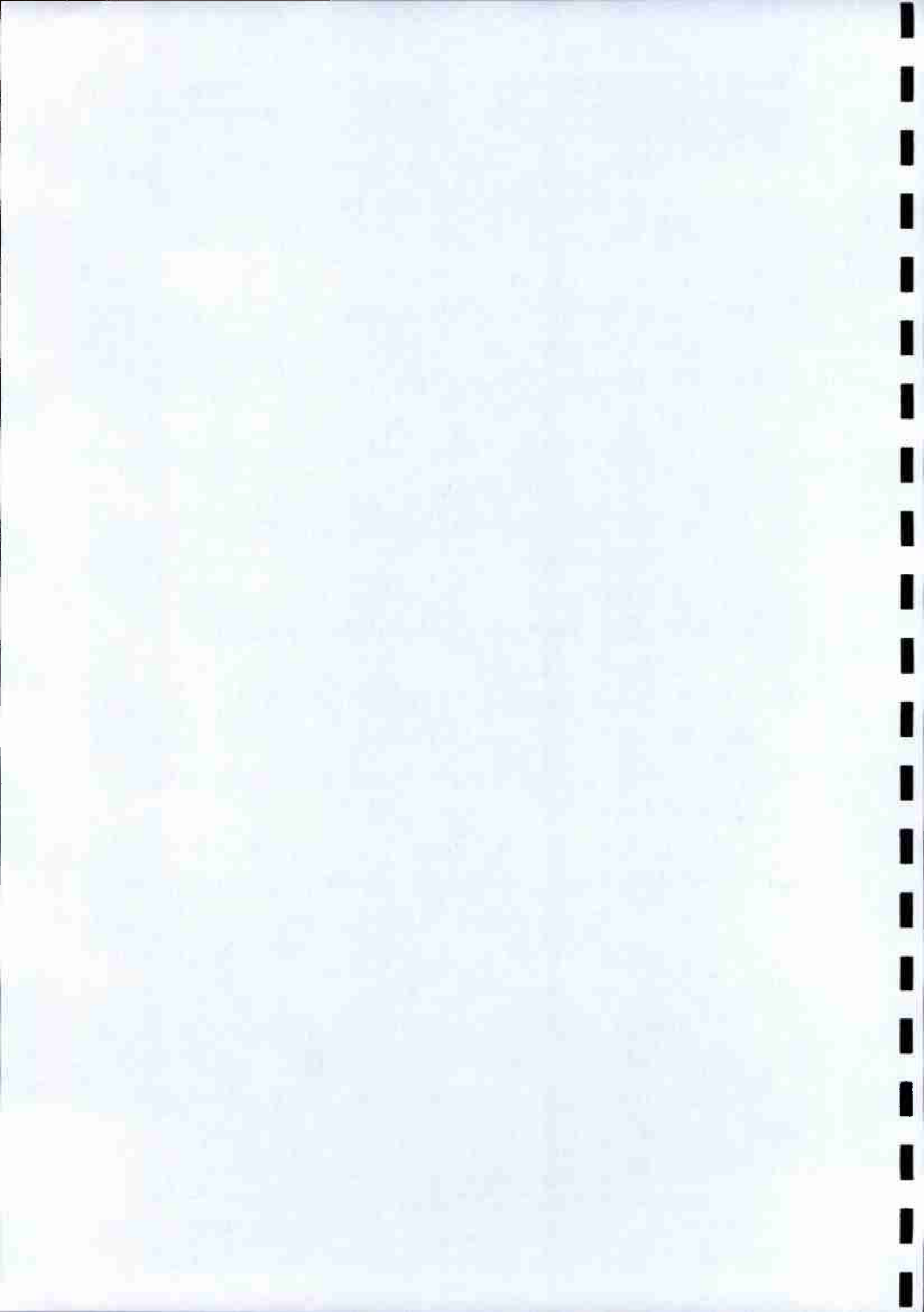
1. 对于纳入本次评估范围资产以吉木萨尔县人民法院鉴定委托书中确定的资产范围为准,如委托方及相关人员提供的资料中存在重大虚假或隐瞒事实真相的行为,本评估报告无效,由此引起的相关后果由委托方及相关当事人负责,本公司不承担相关的法律责任。

2. 本评估报告中委估资产的评估面积和相关产权内容,是按照法院提供的协助查询房产信息通知书确认的。未考虑委托资产的抵押,负债及欠缴的相关税费对评估价值的影响。现场勘查日被执行人未到现场,无法入户。

3. 本报告所采用的价值类型为市场价值,仅供委托方在执行案件过程中用于参考,不应当作为评估对象可实现的价值保证。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,评估报告使用者:委托方、相关当事人
3. 未征得本评估机构同意,评估报告的内容不得摘抄、引用或披露于公开



媒体、法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4. 本评估报告使用有效期：自报告评估基准日 2019 年 11 月 5 日起一年内有效。

### 十三、评估报告日

本评估报告的提出日期为二〇一九年十一月二十一日。

### 十四、评估机构、法定代表人和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：

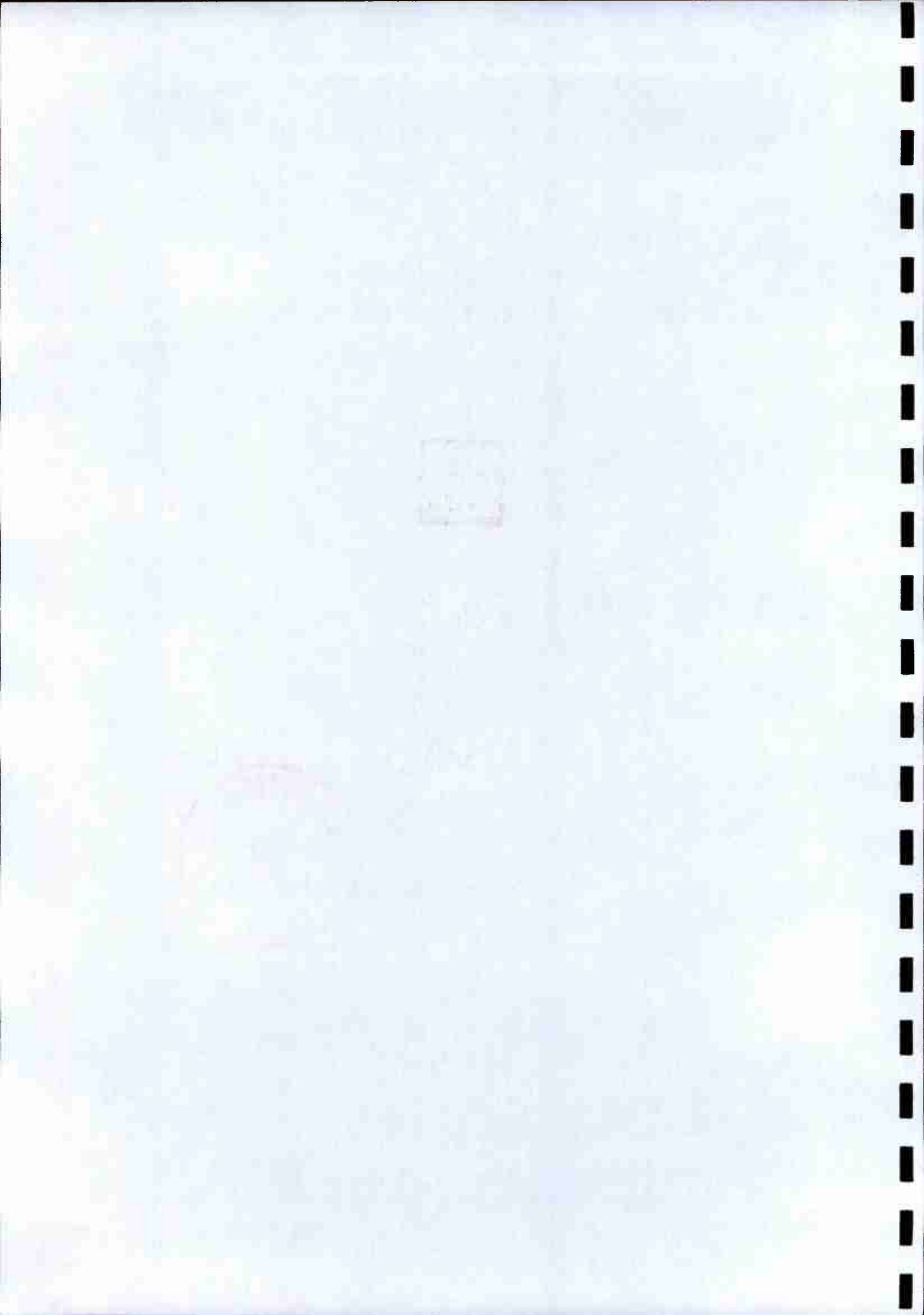


新疆国立资产评估有限责任公司

二〇一九年十一月二十一日

### 附件：

1. 资产评估明细表及照片；
2. 吉木萨尔县人民法院评估委托书（复印件）；
3. 评估机构营业执照、资格证书及评估师证书（复印件）。



# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2019年11月5日

表4-6-1





金额单位：人民币元

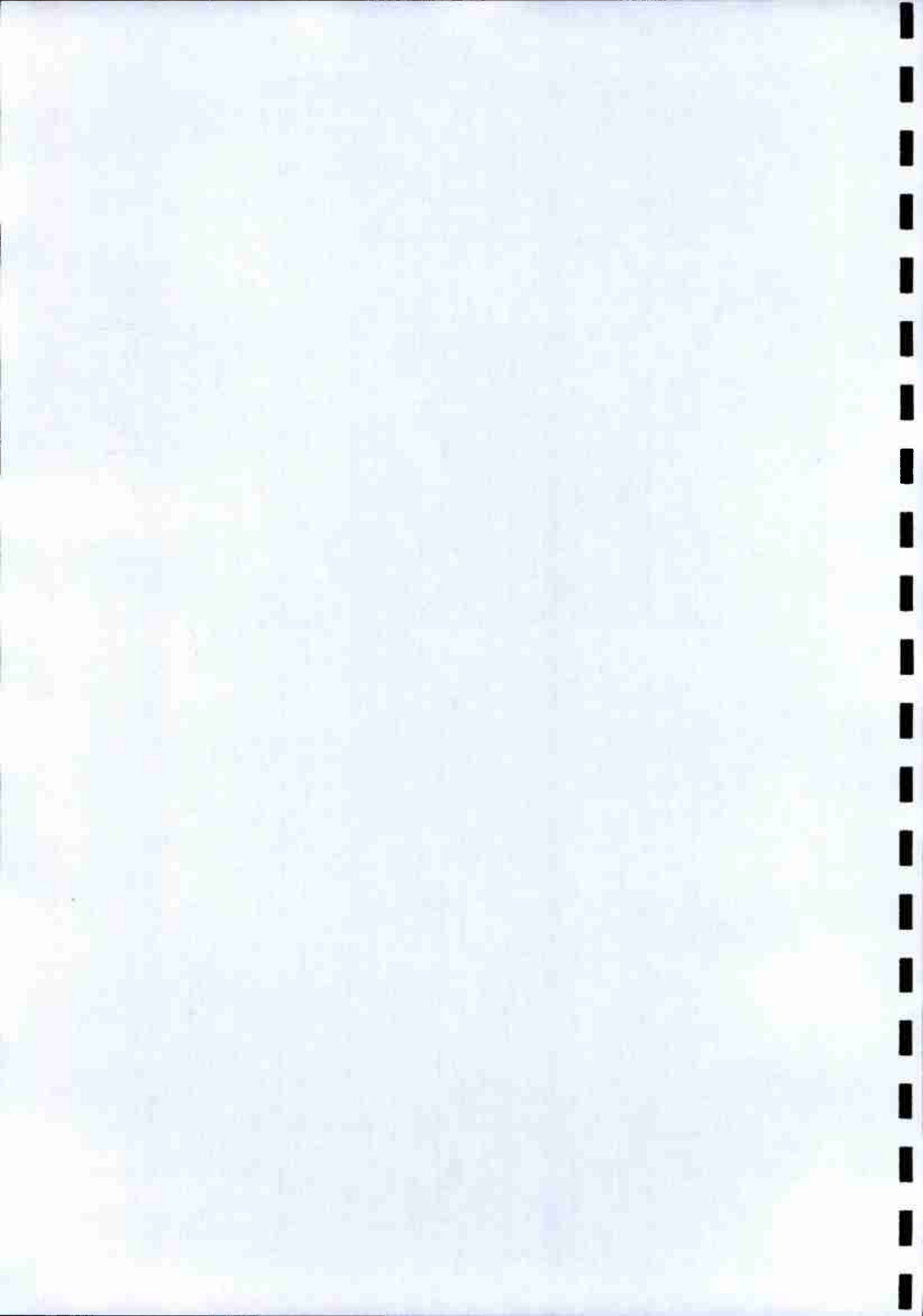
产权持有人：叶晓阳

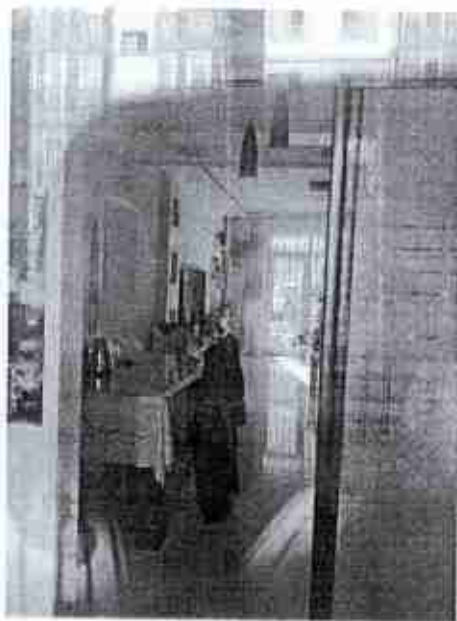
序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup>	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
								原值	净值	原值	成新率	净值		
1	00011612	文化小区5幢1单元101室	砖混	2009	平方米	110.39						461,650.98	4,182.00	4号楼
小 计												461,650.98		
减：房屋建筑物减值准备														
合 计												461,651		取整

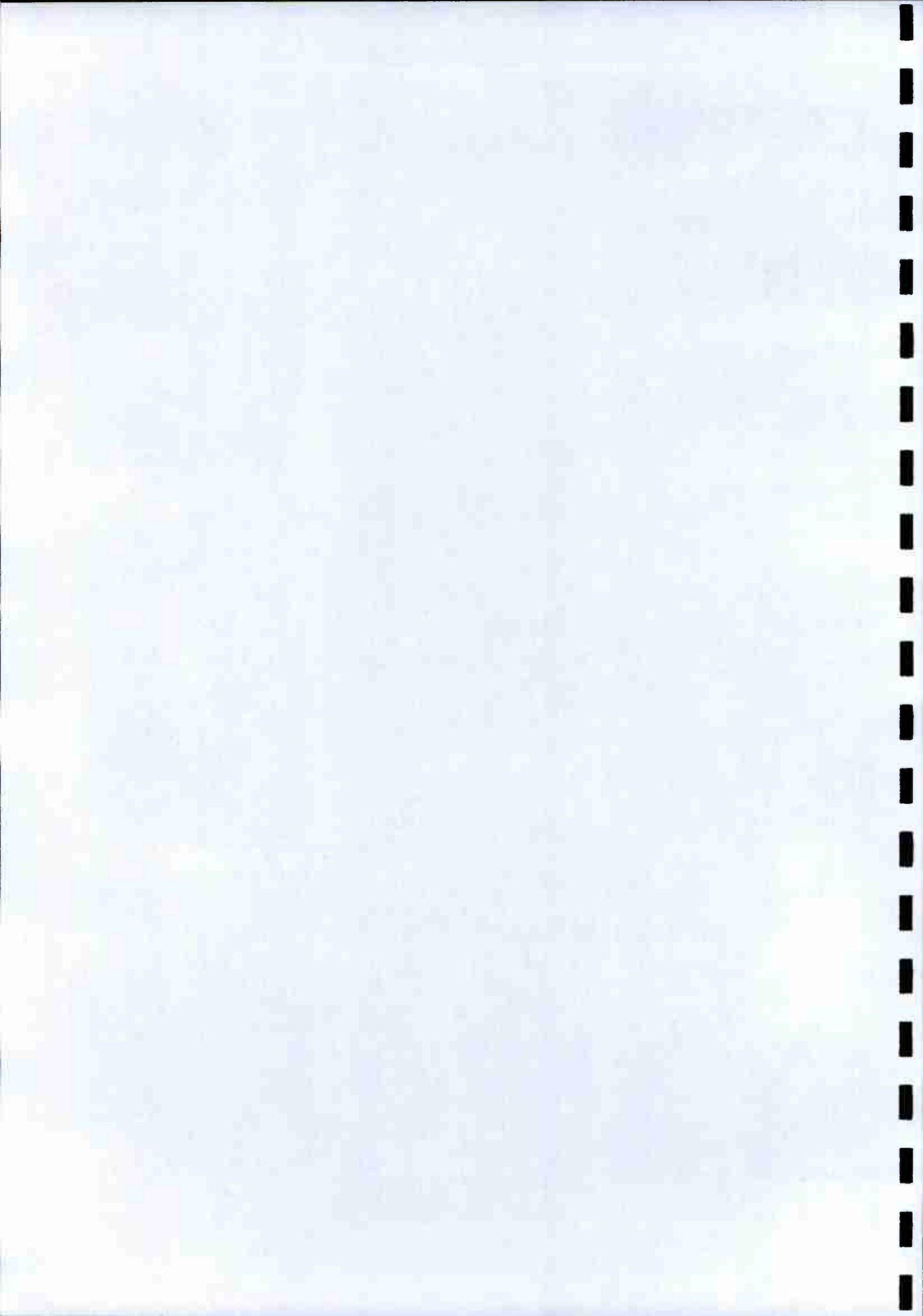
被评估单位填表人：  
填表日期：2019年11月5日

评估人员：









## 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（2019）第102号

新疆国立资产评估有限公司：

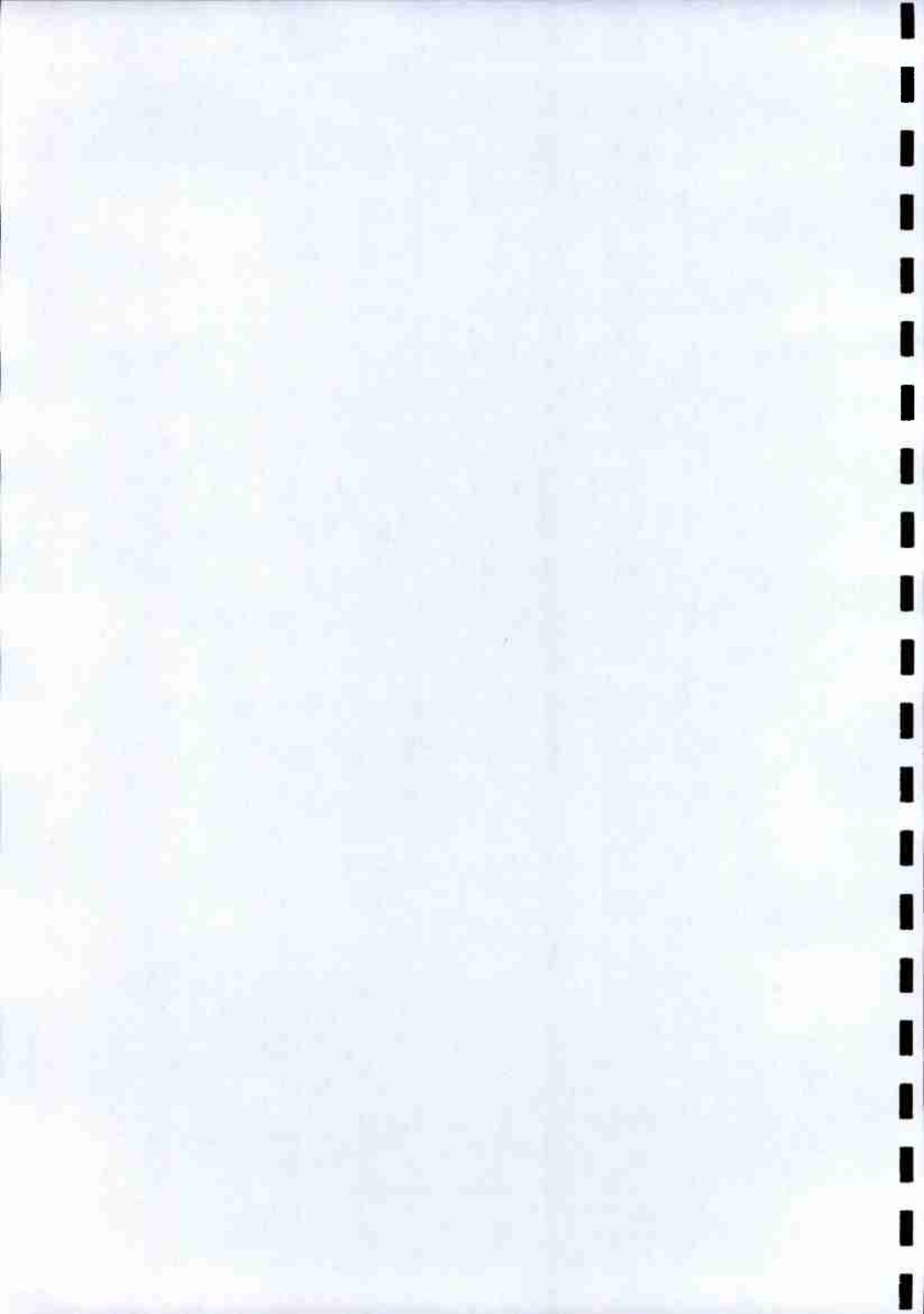
我院审理(2018)新 2327 执恢 143 号叶生俊与叶晓阳、卢艳玲法定继承一案，因叶生俊申请，现需委托你公司予以鉴定。现将有关材料送去，请指派专业人员进行鉴定，由鉴定部门和鉴定人提出书面鉴定结论，并在鉴定书上签名或者盖章。鉴定人鉴定的，由鉴定人所在单位证明鉴定人身份，加盖单位公章后，寄送我院。

委托内容：对被执行人叶晓阳名下的位于吉木萨尔县文化小区5幢1单元101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：罗芳 联系电话：15769018896。

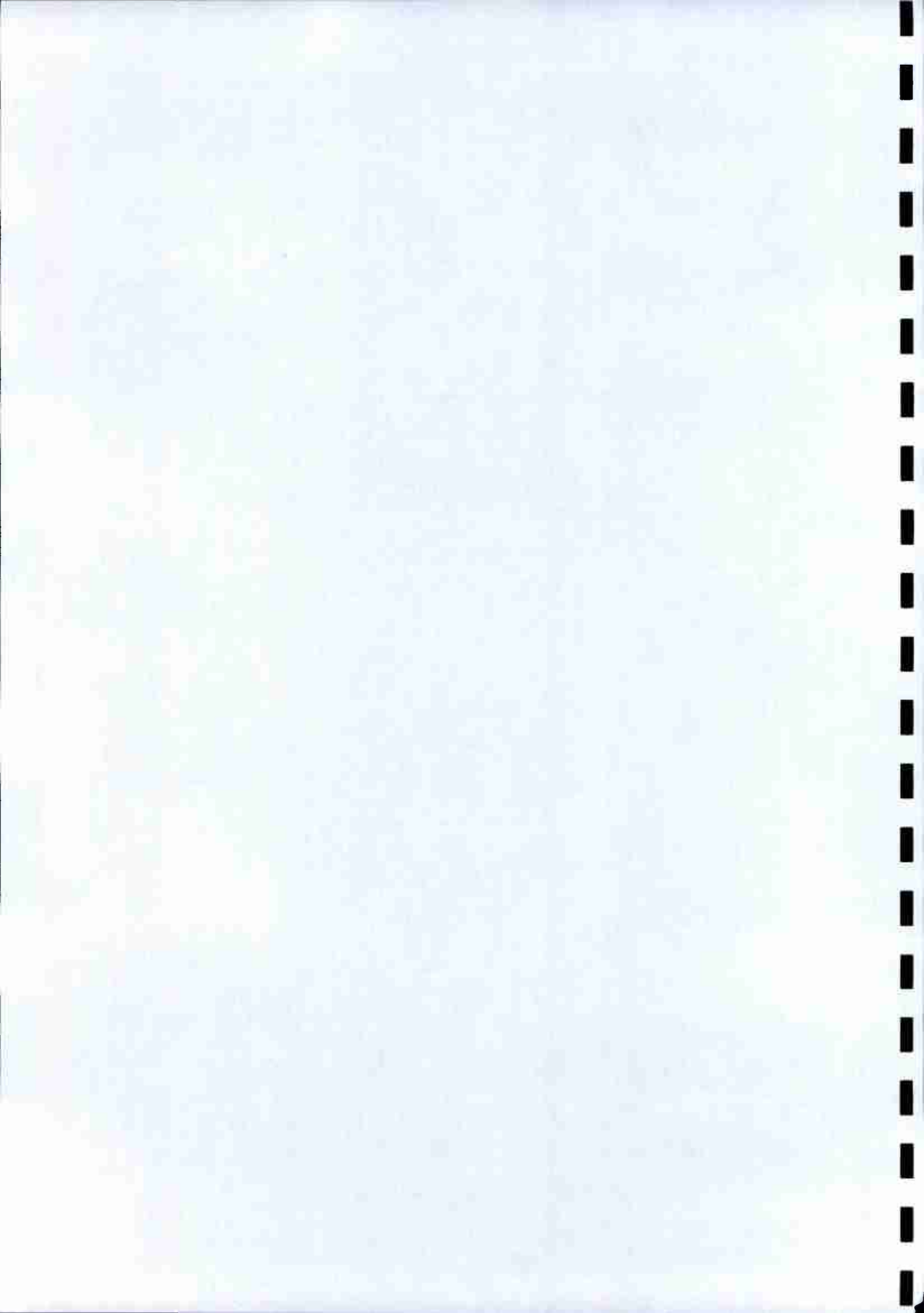
附件：

2019年8月8日  
吉木萨尔县人民法院



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 执恢 143 号	承办人: 陶新芳	联系电话	09946735717 18199941559
案由: 法定继承纠纷	标的额	76.07853 万元	鉴定、审计、评估、拍卖
申 请 人: 叶生俊		联系电话: 18799678529	
被申请人: 叶晓阳、卢艳玲		联系电话: 13579622993、 15500966639	
鉴定 审计 评估 拍卖 目的	对被执行人叶晓阳名下的位于吉木萨尔县文化小区 5 幢 1 单元 101 室的房屋进行评估。		
	鉴定期限:		
合议庭 决 议	陶新芳 2019 年 7 月 12 日	申请时间	2019 年 7 月 11 日
		结束(送达)时间	日            年            月
庭 室 负责人 审 批	李军 2019 年 7 月 12 日	市 院 领 导 审 批	王建国 2019 年 7 月 11 日
	陶新芳 2019 年 7 月 29 日	备 注	
司 法 技术室 审 批			





تېجارت كىشىسى  
**营 业 执 照**

(قوشۇمچە نۇسخا)

1-1

(副本) 社会信用代码 91650100666697326Q

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىزاھات ۋە كالىت نومۇرى

统一社会信用代码

ئىسمى  
 نام  
 تىپى  
 تۈرۈشلۈك تۈرى  
 ئورنى  
 قانۇنىي ۋەكىلى  
 تىزىملىق قىلىنغان كىشى  
 قۇرۇلغان ۋاقتى  
 تىجارەت مۇددىتى  
 تىجارەت دائىرىسى

新疆国立资产评估有限责任公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

新疆乌鲁木齐市天山区人民路 446 号南门国际城商业区 2 栋 18 层  
 3 单元 1801

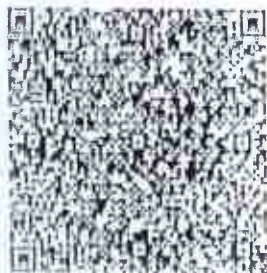
周林

叁拾万元人民币

2007 年 11 月 30 日

2007 年 11 月 30 日 至 长期

资产评估服务。(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)



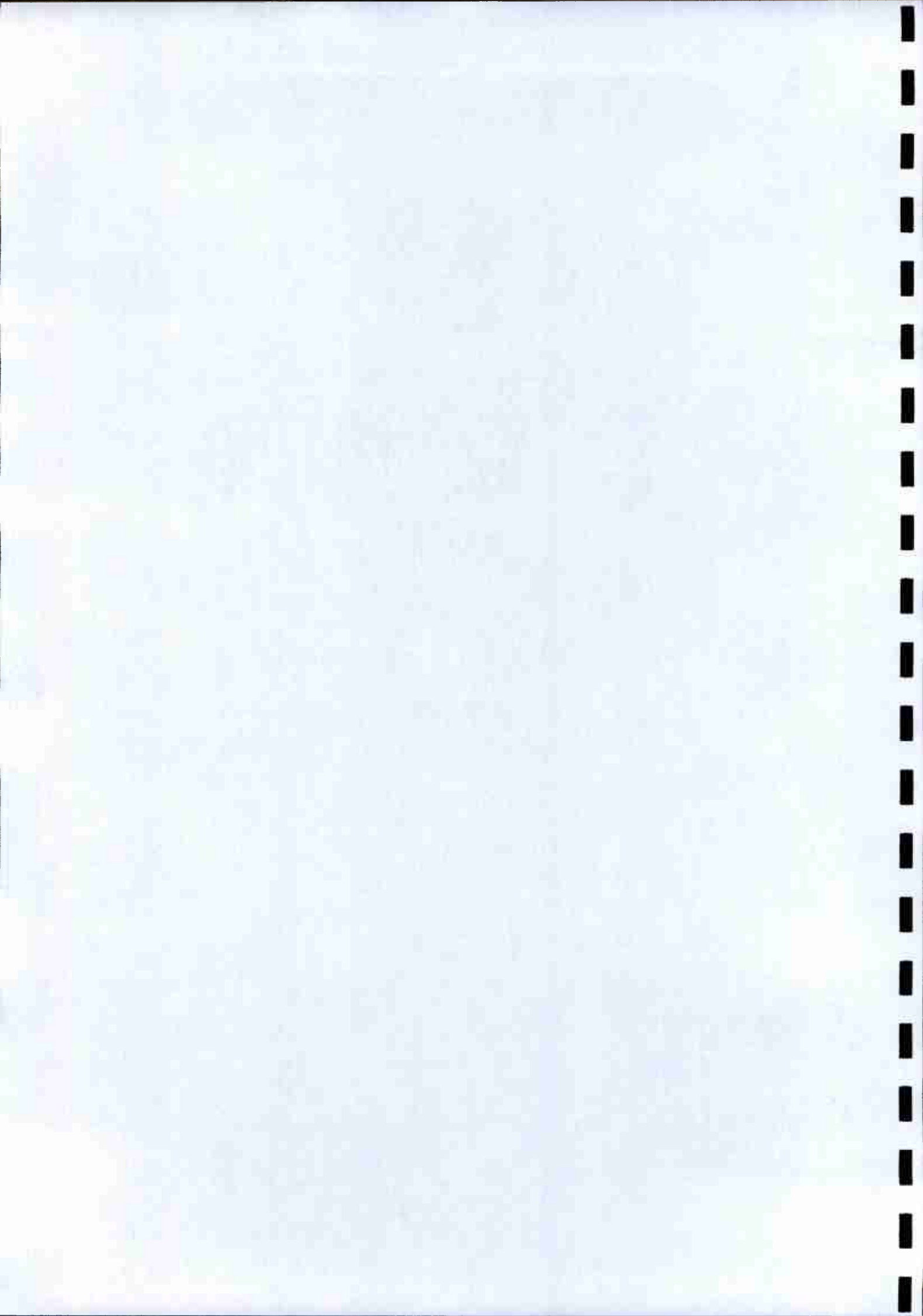
تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关

乌鲁木齐市天山区工商行政管理局



2017 年 11 月 20 日





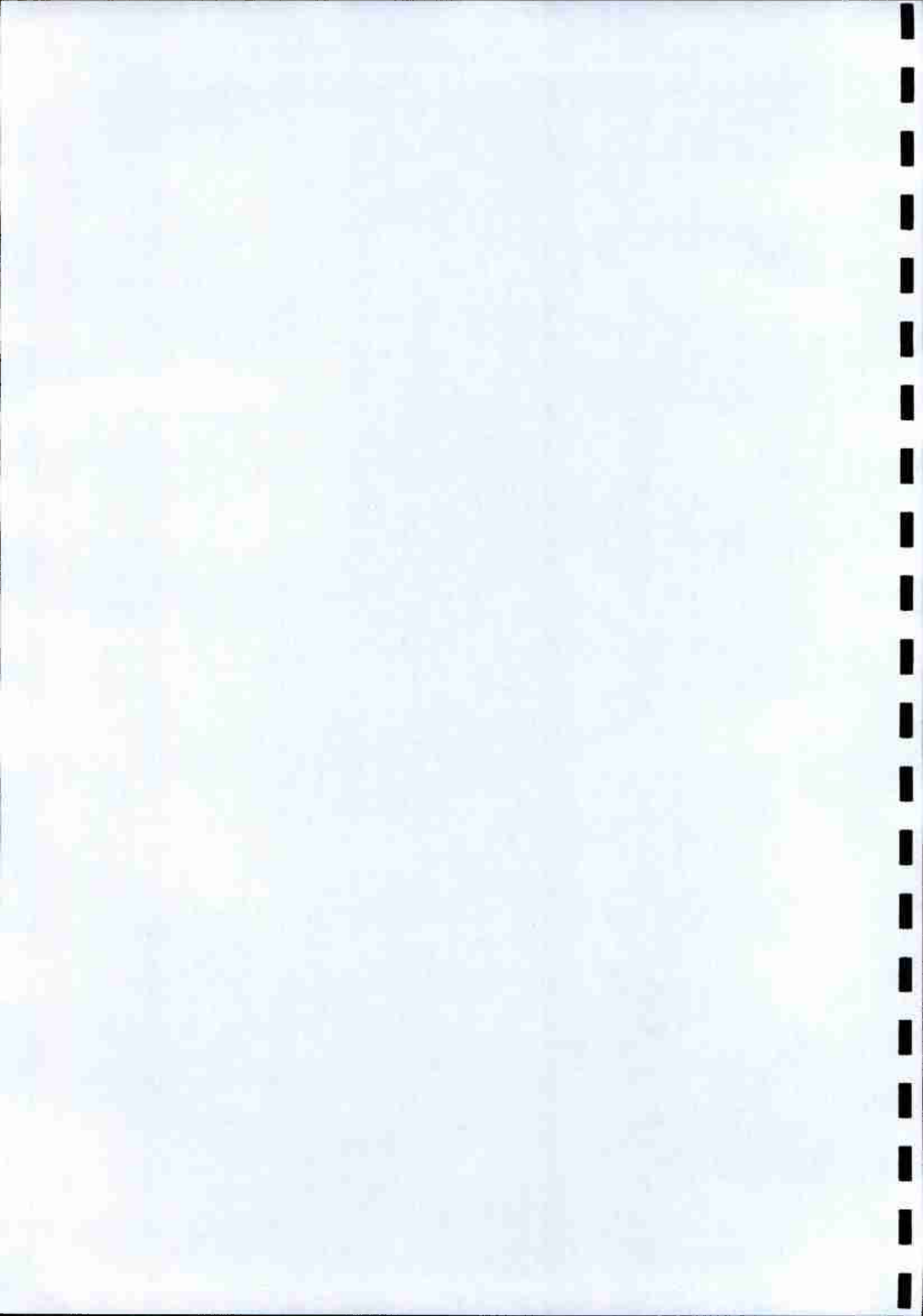
# 资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 新财企[2007]第23号  
批准机关: 新疆维吾尔自治区财政厅  
证书编号: 65070007  
发证时间: 2007年8月10日



机构名称	新疆国立资产评估 有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	周林
资产评估范围:  可从事各类单项资产评估、企业 整体资产评估以及市场所需的其他资 产评估或者项目评估	







# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡焱

性别：女

登记编号：65030035

单位名称：新疆国立资产评估有限  
责任公司

初次执业登记日期：2003-06-13

年检信息：通过（2019-09-03）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：胡焱

本人印鉴：

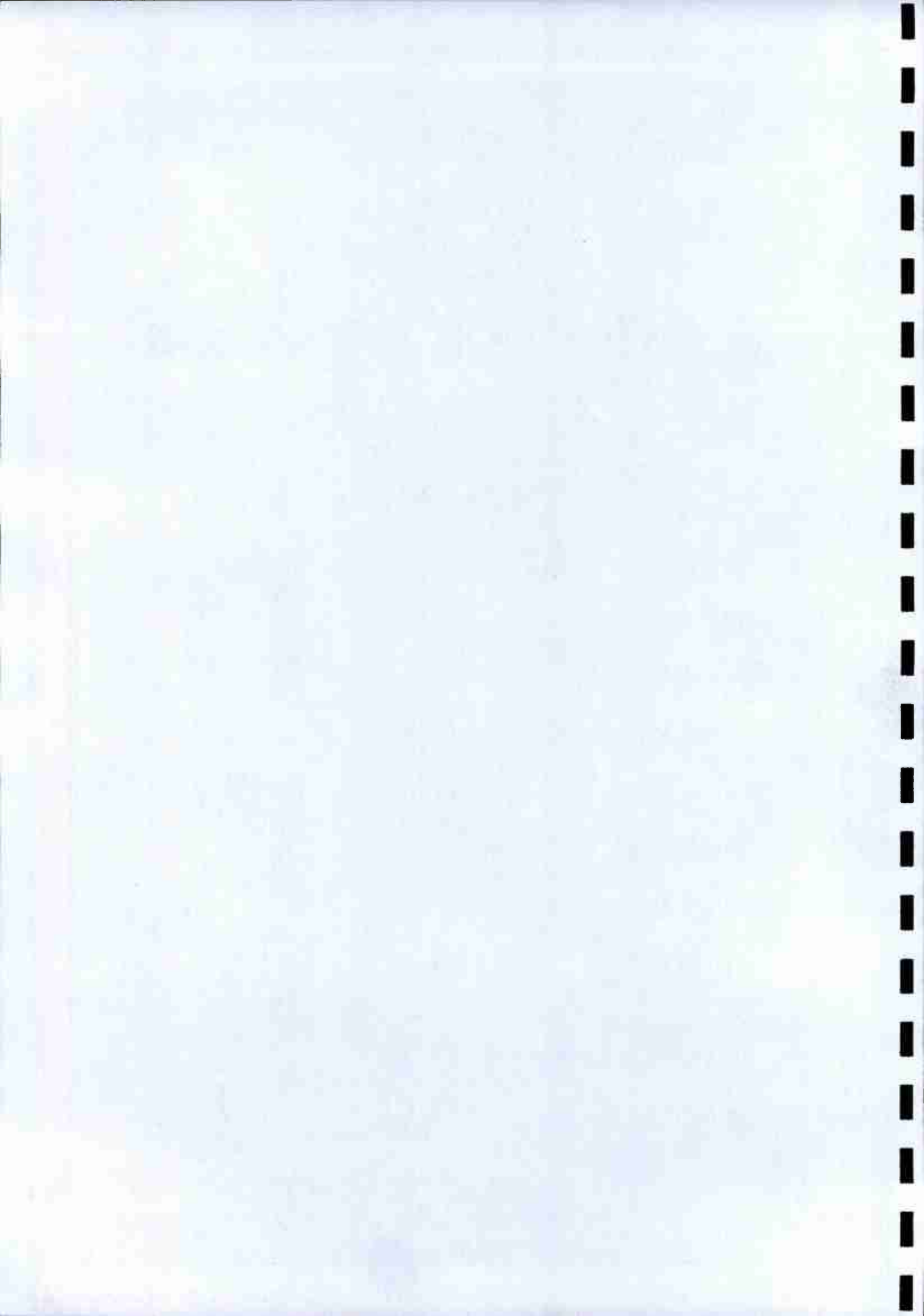


(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2019-09-20



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王玉艳

性别：女

登记编号：65070008

单位名称：新疆国立资产评估有限  
责任公司

初次执业登记日期：2007-08-30

年检信息：通过 (2019-09-03)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2019-09-25



(扫描二维码，查询评估师信息)



