

沙雅县英买力镇政府附近房产及机井 价值评估报告

[新百价评字(2019)第052号]

新疆百家价格评估事务所
二〇一九年七月三日

沙雅县英买力镇政府附近房产及机井 价值评估报告

委 托 方：新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院

估 价 方：新疆百家价格评估事务所



鉴 证 人 员：.....

估价作业日期：2019年06月26日至2019年07月03日

目 录

- 一、致委托方函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、估价结果报告
 - 1、委托方
 - 2、估价方
 - 3、估价对象
 - 4、估价目的
 - 5、估价时点
 - 6、价值定义
 - 7、估价依据
 - 8、取价依据
 - 9、估价原则
 - 10、估价方法
 - 11、估价结果
 - 12、估价人员
 - 13、估价作业日期
 - 14、估价报告应用的有效期
- 五、附件

致委托方函

新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院：

我所接受贵院委托，本着客观、公正、科学、独立的原则，对你院审理的（2019）新 2924 执 37 号案件需要，需对申请人_____与被申请人_____民间借贷一案中，需对申请人_____名下位于沙雅县英买力镇政府附近的一套房产及机井价值进行评估，估价时点为 2019 年 06 月 26 日，估价目的为新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院案件提供客观公正的价值依据。

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为壹年，但市场状况变化很大时，估价目的有效期不超过半年。故本所根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算确定委估对象位于_____名下位于沙雅县英买力镇政府附近的一套房产及机井总价值为：详见评估明细表

人民币大写：陆拾贰万零伍佰肆拾伍元整

(¥620, 545)

新疆百家价格评估事务所

法定代表人：



二〇一九年七月三日

估 价 师 声 明

我们郑重说明：

1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本次报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《资产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了现场勘察，并对勘察的客观性真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前资产评估一般标准或相关规范进行评估。

6、本估价报告依据了委托方及当事人提供的相关资料，委托方及当事人对资料的真实性负责。因资料失实造成的估价结果有变动，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、本报告的结论是根据现有证据确定的，如出现新的证据可要求我公司进行调整。

8、本报告仅为沙雅县人民法院执行案件提供公正、客观的市场价值参考依据。

9、本评估结论仅供委托方的工作需要提供价值参考依据，不作为其他经济目的使用，报告的使用权归委托方所有。

10、未征得我所同意或得到我所授权，任何人不得利用或摘录本报告中的全部或部分内容，亦不可在公开媒体上发表，本报告对第三者不承担责任。

11、当事人对本评估报告有异议的，可于评估报告送达之日起 10 日内和我所联系，由我所负责解释或答疑。

参加本次价格鉴证的注册价格鉴证师

中国注册价格鉴证师：

(注册证号：0001670)



中国注册价格鉴证师：

(注册证号：0011963)



新疆百家价格评估事务所

二〇一九年七月三日



估价的假设和限制条件

估价假设条件

1、估价对象利用现状与规划用途相一致，并且是其按规划的法定用途持续使用为假设前提。

2、估价对象的权属状况符合国家法律、法规的规定，且无权属纠纷为假设前提。

3、委托方提供的资料均为真实、合法、有效的。如提供虚假资料，一切责任由委托方承担。

报告使用的限制条件

1、本报告是受新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院的委托，为法院执行案件提供客观、公正的价值依据，不作为其他估价目的使用。

2、未经本所同意，本报告不得公开发表或用于其它方面。

3、报告的评估结果是估价对象在估价时点的现值，超出本报告的有效期，本报告的内容将进行调整，甚至重估。

4、本次评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力等特殊情况对估价结论的影响。

沙雅县英买力镇政府附近房产及机井 价值评估报告

一、委托方

委托方：新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院

联系电话：18096970950

二、估价方

价格鉴定机构：新疆百家价格评估事务所

联系电话：0991-2337061 15160977055

三、估价对象

估价对象为沙雅县英买力镇政府附近的一套房产及机井价值评估。

四、估价目的

为新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院提供案件价值参考依据。

五、估价时点

2019年06月26日

六、价值定义

本报告所确定的价值，是指估价对象在估价基准日，公开市场条件下，形成的客观合理价值。

七、估价依据

1. 《中华人民共和国价格法》。
2. 政府及有关部门颁布的有关法规和政策文件。
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
4. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38

号；

八、取价依据

- 1、当事人提供的相关资料；
- 2、评估人员现场勘查测量及调查所得的有关资料；

九、估价原则

(一) 遵循合法的原则，以国家、自治区有关法律、法规为依据；

(二) 估价时点原则要求估价对象估价结果是估价对象在委估方委托的估价时点时的客观合理价格或价值。

十、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究对估价对象采用市场法进行评估。

十一、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在估价对象进行了实地查勘、市场调查，了解当地市场行情以及认真分析现有资料的基础上，采用市场法，经过周密测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定委估对象位于沙雅县英买力镇政府附近的一套房产及机井在估价时点时的市场总价值为：

名称	单位	数量	单价 (元)	原值(元)	成新 率	现有价 值(元)
房屋	m ²	603	1000	603000	—	603000
变压器	台	1	7100	7100	95%	6745
机井	米	160	150	24000	45%	10800
合计						620545

人民币大写：陆拾贰万零伍佰肆拾伍元整

(¥620, 545)

相关结论见评估明细表，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

十二、估价人员

参加本次价格鉴证的注册价格鉴证师

中国注册价格鉴证师：

(注册证号：0001670)



中国注册价格鉴证师：

(注册证号：0011963)



十三、估价作业日期

2019年06月26日至2019年07月03日

十四、估价报告应用的有效期

本造价报告应用的有效期为1年。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。

新疆百家价格评估事务所

二〇一九年七月三日



附 件

- (一) 委托方出具的《鉴定委托书》复印件。
- (二) 估价标的资料复印件。
- (三) 价格鉴定机构营业执照复印件。
- (四) 价格鉴定机构资质证书复印件。
- (五) 估价明细表

新疆维吾尔自治区沙雅县人民法院
司法评估委托书

(2019)新 2924 执 37 号

新疆百家价格评估事务所:

本院在执行申请人_____与被申请人
_____民间借贷纠纷一案中，申请人|
都拉申请对被申请人|_____名下位于沙雅县英买
力镇政府附近的一套房产及机井价值进行评估，我院审批同
意决定进行价值评估。经本院在备案评估机构中双方协商选
定，由你单位进行评估工作。现委托你单位对上述所列资产
进行评估。根据自治区高级人民法院《人民法院对外委托鉴
定、审计、评估、拍卖工作的暂行管理规定》的有关规定，
上述评估工作，评估基准日为 2019 年 6 月 26 日。请你单位
在 30 个工作日内完成。



联系人：张法官

联系方式：

قۇرۇلتاغ جۇمھۇرىيىتىنىڭ
中华人民共和国
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
乡村建设规划许可证

بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى

بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى

بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى

بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى

بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى

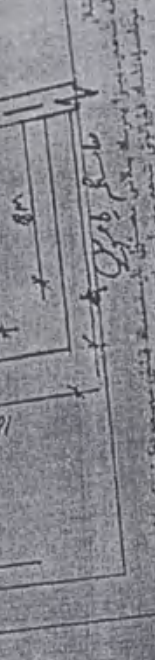
بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى



بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى

بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى

بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى	بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى	بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى	بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى	بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى	بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى



بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى

بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى

بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى




بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى
 بىزا - كەنت قۇرۇلۇشى بىلەنلاش ئىجازەتنامىسى

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，在集体土地上有关建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、合法取得本证，但未取得本证或违反本证规定的，均属违法行为。
- 三、依法发证机关可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交相关资料。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

大农村危房改造试点农户档案管理信息系统

分析 数据录入 农户查询 用户信息 乡镇建设 村镇建设交流论坛 退出

下一条	户主姓名	身份证号	快速定位	保存	
省	新疆维吾尔自治区	地区	阿克苏地区	县	沙雅县
区、直辖市		(市、州、盟)		(市、区、旗)	
乡(镇)	英买力镇	村民委员会	也克先拜巴扎村	村民小组	四组
缺少乡镇请点击(这里)					
户主姓名	木协热甫·阿塔吾墩	身份证号	652924198611271045	家庭人数	4
		校验	身份证校验合格	是否贫困	否
民族	维吾尔族	农户贫困类型	一般户	残疾人家庭	否
年家庭年收入	9828 元/年	农户联系电话	0997-8500860	旧住房建造年代	1990年-1999年
旧住房建筑面积	50 平方米	旧住房结构类型	土坯、夯土房(无立柱)		
改造原因	C级危房	改造方式	原址翻建	建设方式	自建
改造后房屋结构	砖木、石木、土木结构(木)	改造后房屋面积	91 平方米	改造后房屋产权	旧农户
列入计划的年度	2011年	批准日期	2011-07-07	开工日期	2011-07-08
竣工日期	2011-11-14	是否已验收	是		
享受补助资金类型	中央补助	总投资	38000 元	各级政府补助资金	19000
对口援疆补助资金	10000 元	农户危房改造贷款	5000 元	农户其他自筹资金	4000
是否建筑节能示范户	否	建筑节能示范内容	墙体门窗 屋面地面	建筑节能增加的投资	
改造前照片		改造中照片		改造后照片	
删除照片		删除照片		删除照片	
打印		删除		保存	

操作历史

页面加载中

意见征集

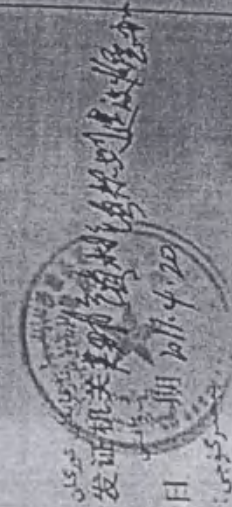
主办单位：住房和城乡建设部村镇建设司 地址：北京市海淀区三里河路9号 电话：010-58934446、58934542
 承办单位：住房和城乡建设部信息中心 邮编：100635 mail:xtc@mail.e.cn

جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ
中华人民共和国
 ئىجازەت نامىسى
乡村建设规划许可证

بىزدا
 5

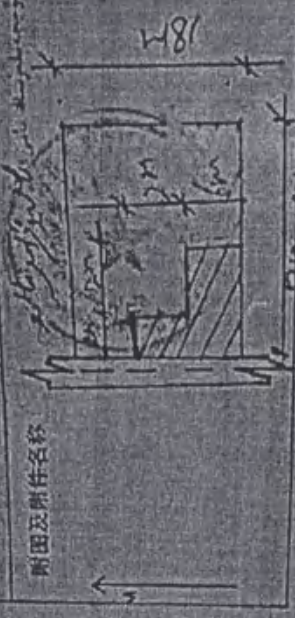
«جۇڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر - يېزا يىرىك پىلانى قانۇنى» نىڭ
 ۱۱ - ماددىسىدىكى بەلگىلىگەن تەلەپلەرگە، بۇ قۇرۇلۇشنىڭ شەھەر - يېزا يىرىك
 پىلانى تەلەپلىرىگە ئۇيغۇنلۇقى تەكشۈرۈلۈپ، ئىجازەت نامە بېرىلدى.

根据《中华人民共和国城乡规划法》第
 四十一条规定，经审核，本建设工程符合城
 乡规划要求，颁发此证。



发证机关: 阿克苏地区阿瓦提县
 日期: 2011.4.20
 经办人:

建设单位 (个人): 木林森 木塔香林
 建设项目名称: 房屋建设工程
 建设位置: 阿克苏地区阿瓦提县
 建设规模: 96 ㎡






1. 建设地点: 阿克苏地区阿瓦提县
 2. 建设单位: 木林森 木塔香林
 3. 建设规模: 96 ㎡

遵守事项

1. 本证是城乡规划主管部门依法审核，在集体土地上有关建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
2. 依法应当取得水证，但未取得水证或地籍证明的，不得进行建设。

扩大农村危房改造试点农户档案管理信息系统

数据维护 数据录入 农户查询 用户信息 乡镇建设 管理員信息

下一条	户主姓名: <input type="text"/>	身份证号: <input type="text"/>	快速定位
省 (自治区、直辖市)	新疆维吾尔自治区	地区 (市、州、盟)	阿克苏地区
县 (市、区、旗)	沙雅县	村民委员会	也克先拜巴扎村
村民小组	五组	家庭人数	2
户主姓名	阿提普拉·阿塔伍拉	身份证号、校验	652924198401061015
民族	维吾尔族	农户贫困类型	一般户
是否贫困残疾人家庭	否	旧住房建造年代	1990年-1999年
上年家庭年纯收入	4914 元/年	农户联系电话	0997-8500860
旧住房建筑面积	50 平方米	旧住房结构类型	土坯、夯土房(无立柱)
改造原因	C级危房	改造方式	原址翻建
建设方式	自建	改造后房屋面积	102 平方米
改造后房屋结构	砖木、石木、土木结构(木柱)	改造后房屋产权	旧农户
列入计划的年度	2011年	批准日期	2011-07-20
开工日期	2011-10-31	是否已验收	是
资金情况	享受补助资金类型: 中央补助	总投资	31800 元
对口渠道补助资金	10000 元	农户危房改造贷款	0 元
各级政府补助资金	19000	农户其他自筹资金	52800
建筑节能示范户	否	建筑节能示范内容	墙体 门窗 屋面 地面
建筑节能增加的总投资			
图像信息	改造前照片 	改造中照片 	改造后照片 
	<input type="button" value="删除照片"/>	<input type="button" value="删除照片"/>	<input type="button" value="删除照片"/>

操作历史

C 页面加载中...

意见征集

主办单位: 住房和城乡建设部村镇建设司
承办单位: 住房和城乡建设部信息中心

地址: 北京市海淀区三里河路9号
邮编: 100835

电话: 010-58934416、58934542
mail: xtc@mail.cin.gov.cn

证 明

相关部门：

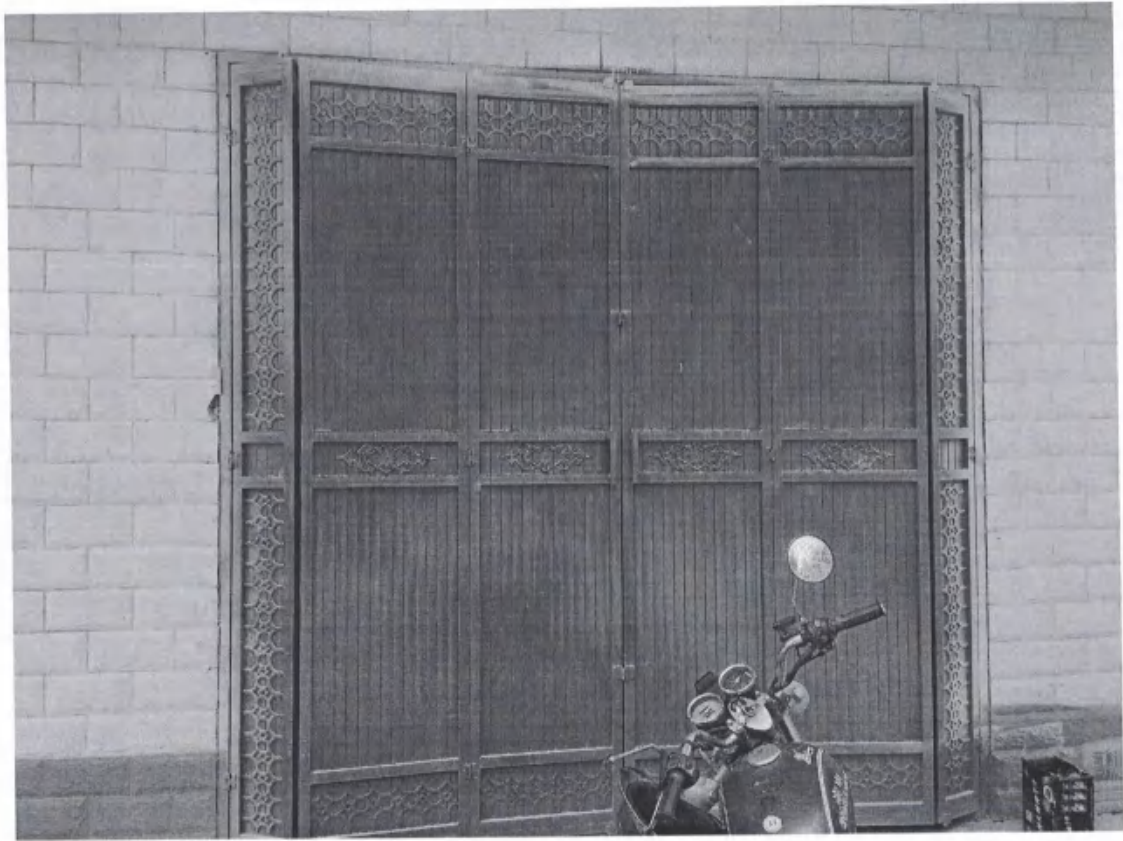
兹有英买力镇和平村村民 [REDACTED]，男，维吾尔族，身份证号：65292419550903105X，该人有英买力镇和平村 3 组共面积 0.9 亩房屋基地、房屋面积 643 平方，共 14 间，

英买力镇和平村委会

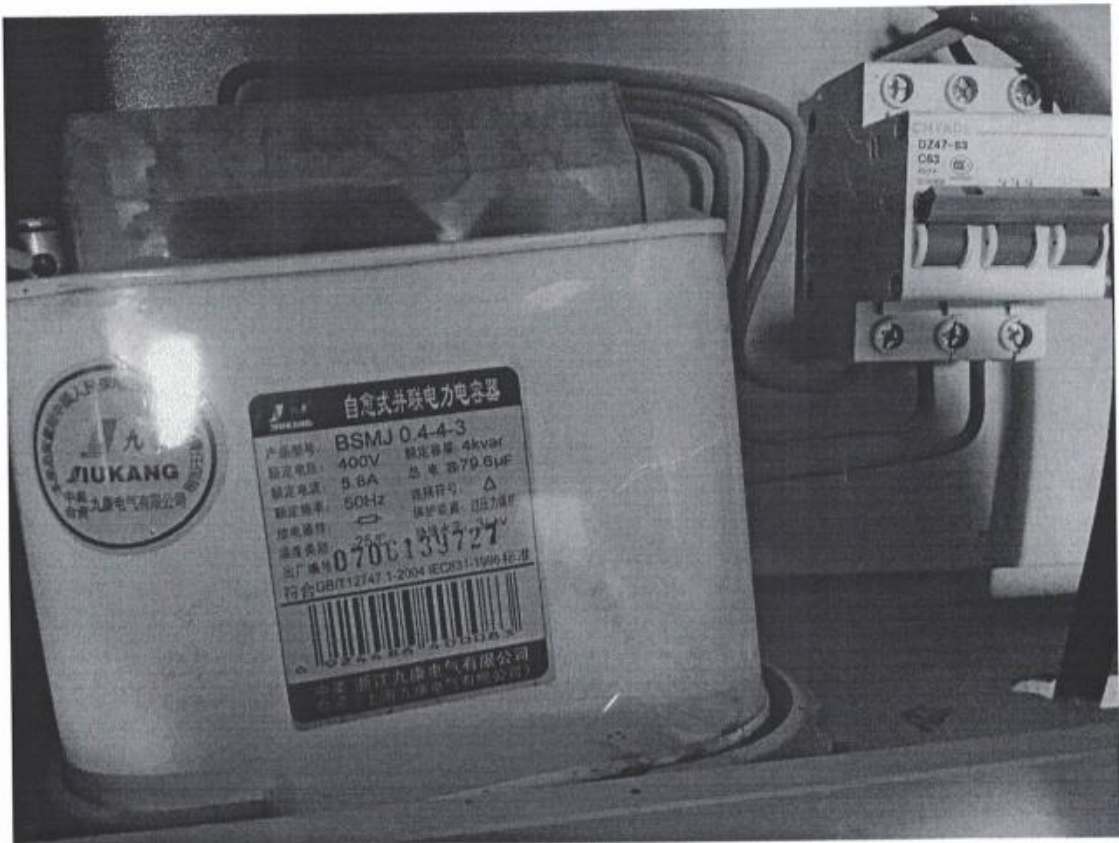
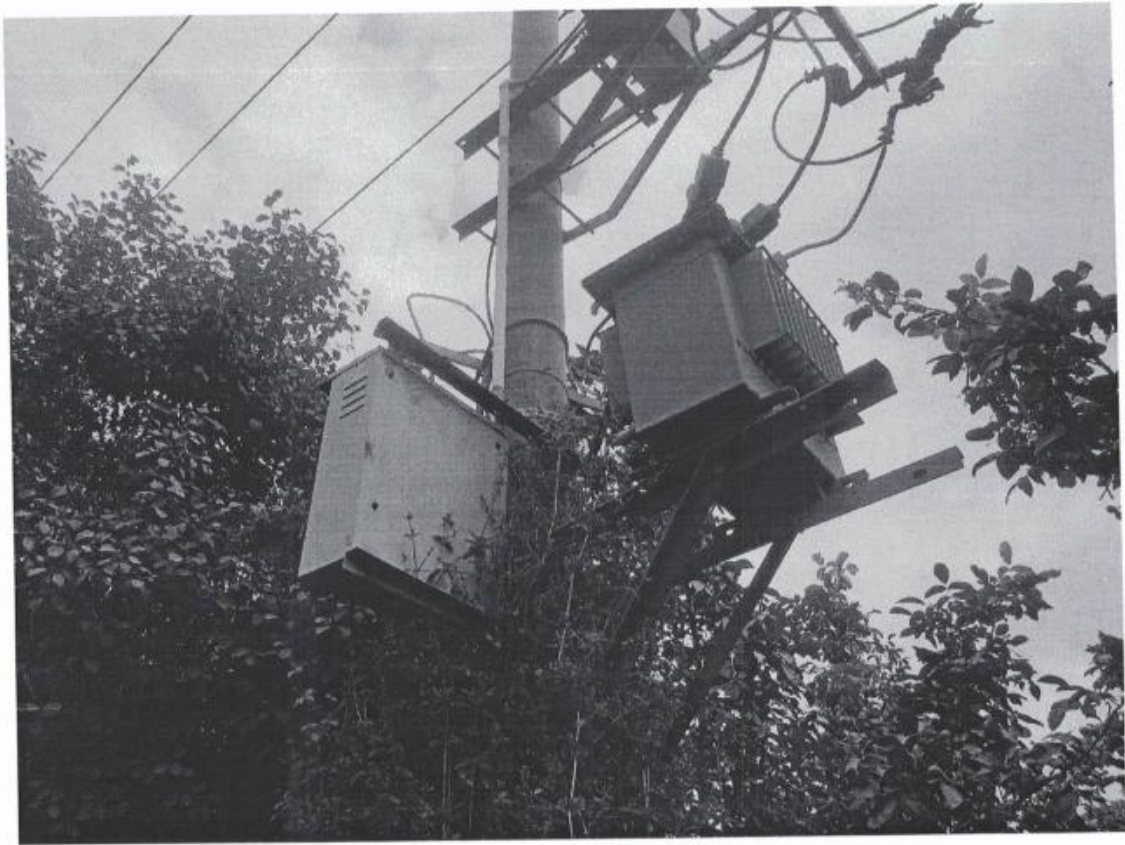
2019年3月19日

斯迪克·麦麦提

艾力热合买提









تجارەت كىشىسى 营业 执 照

(قوشۇمچە نۇسخا)

91650102660612889A

(副本)

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىنايەت ۋەكىلەت ئورنى
统一社会信用代码

نامى
تىپى
تۈرۈشلۈك ئورنى
مەبلەغ سالغۇچى
قۇرۇلغان ۋاقتى
تىجارەت دائىرىسى

新疆百家价格评估事务所

个人独资企业

新疆乌鲁木齐市天山区文艺路 39 号市总工会 214 室

廖小清

2007 年 04 月 13 日

经营范围

服务:商品及服务价格评估,包括土地、房地产、资源性资产、理赔索赔物、抵押物、无主物、工程造价等价格评估;价格咨询服务;民事涉诉涉讼案件中当事人委托的价格评估。(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)



تىزىملىغۇچى ئورگان
登记机关



2017 年 07 月 20 日



价格评估机构执业登记证书

证书编号: XJJJD2018---003

机构名称: 新疆百家价格评估事务所

机构类别: 个人独资企业

机构地址: 新疆乌鲁木齐市天山区文艺路39号市总工会214室

资质范围: 商品及服务价格评估, 包括土地、房地产、资源性资产、理赔索赔物、抵押物、无主物、工程造价等价格评估; 价格咨询服务; 民事诉讼案件中当事人委托的价格评估。(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: 2020年6月29日

发证单位: 新疆维吾尔自治区价格协会

2018年6月8日

中华人民共和国
价格鉴证师执业注册证书



姓名：段朝晖

性别：男

身份证号：65230219690503001X

执业单位：乌鲁木齐市发展和改革委员会价格
认证中心

持证人签名：段朝晖
证书编号：0011963

签发日期：2008-05-16

中华人民共和国
价格鉴证师执业注册证书



国家发展和改革委员会 印制

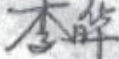


姓 名: 李 晖

性 别: 女

身份证号: 650102197112102126

执业单位: 乌鲁木齐市发展和改革委员会
价格认证中心

持证人签名: 
证书编号: 0001670

签发日期: 2008-05-16

