

轮台县人民法院在执行轮台县佳禾农资有限公司
与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷
一案中需确定位于轮台县团结路南侧
法检小区 2 栋 6 层 1 单元 602 号
房产处置参考价

资产评估报告

华联评报字【2021】第 046 号

评估基准日：2021 年 10 月 14 日

报告提交日：2021 年 10 月 19 日

巴州华联资产评估事务所

邮政编码 (Post Code) : 841000

目 录

资产评估报告声明.....	2
摘 要.....	4
资 产 评 估 报 告.....	6
一、委托人、申请执行人、被执行人和其他资产评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	19
备查文件目录.....	20

资产评估报告声明

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、《轮台县人民法院委托书》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。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示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。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对

已经发现的问题进行了如实披露,并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制,资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

轮台县人民法院在执行轮台县佳禾农资有限公司

与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷

一案中需确定位于轮台县团结路南侧

法检小区2栋6层1单元602号

房产处置参考价

资产评估报告

华联评报字【2021】第046号

摘要

巴州华联资产评估事务所（普通合伙）接受轮台县人民法院的委托，就法院在执行轮台县佳禾农资有限公司与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷一案中需确定位于轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号房产处置参考价之经济行为，于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为轮台县人民法院在执行轮台县佳禾农资有限公司与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷一案中所涉及的位于轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号的一处共有住宅房产。

评估基准日为2021年10月14日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，本次主要采用市场法和收益法对委估资产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等资产评估程序，得出在本次评估目的下的单项资产在评估基准日2021年10月14

日的评估结论如下:

轮台县人民法院在执行轮台县佳禾农资有限公司与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷一案中需确定位于轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号的一处共有住宅房产处置参考价,经评估,评估价值139,226.00元(大写人民币:壹拾叁万玖仟贰佰贰拾陆元整)(含装修)。

评估结果一览表

房屋所有权人	不动产权证号	用途	坐落	使用期限	面积(m ²)	单位面积价格(元/m ²)	总价(元)	备注
张灵养、熊万香	新(2017)轮台县不动产权第0000181号	住宅	轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号	2008年07月02日-2058年07月01日	88.28	1577.10	139226	

此次评估所涉及的资产,相关当事人仅提供了“房地产权登记信息表”,未提供产权证明及相关登记手续,此事项请报告使用者予以关注。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特别事项以及期后重大事项。

本资产评估报告的评估结果使用有效期一年,即自2021年10月14日至2022年10月13日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目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。

轮台县人民法院在执行轮台县佳禾农资有限公司

与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷

一案中需确定位于轮台县团结路南侧

法检小区2栋6层1单元602号

房产处置参考价

资产评估报告

华联评报字【2021】第046号

轮台县人民法院：

巴州华联资产评估事务所(普通合伙)接受贵法院的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对轮台县人民法院在执行轮台县佳禾农资有限公司与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷一案中需确定位于轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号房产处置参考价,在评估基准日2021年10月14日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、申请执行人、被执行人和其他资产评估报告使用者

(一) 委托人概况

名称: 轮台县人民法院

联系人: 麦尔丹·伊力哈木

联系电话: 18699622742

(二) 申请执行人概况

名称: 轮台县佳禾农资有限公司

统一社会信用代码：91652822MA78C50140

企业类型：有限责任公司(自然人独资)

注册资本：伍万人民币

法定代表人：何敏

注册地址：新疆巴州轮台县314国道625公里处磊金城7-D-8号

成立日期：2019年05月08日

经营范围：销售：农药（限制使用农药除外）、不再分装的包装种子、化肥、地膜、农业薄膜、农用器械、滴灌材料、滴灌肥、叶面肥、微肥、植物生长调节剂、五金交电、日用百货、其他日用品、针纺织品、建材、农副产品，房屋租赁。（管控要素除外）（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）

登记机关：轮台县市场监督管理局

（三）被执行人及产权持有人概况

自然人：张灵养

身份证号码：412922197903214518

自然人：熊万香

身份证号码：411322198107085744

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本资产评估报告的使用者为委托人、申请执行人、经济行为相关的当事人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用者。

二、评估目的

本次资产评估目的是轮台县人民法院在执行轮台县佳禾农资有限公司与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷一案中需确定位于轮台县团结

路南侧法检小区2栋6层1单元602号房产处置参考价之经济行为,为上述经济行为于评估基准日的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为轮台县人民法院在执行轮台县佳禾农资有限公司与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷一案中所涉及的位于轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号的一处共有住宅房产。

根据《轮台县人民法院委托书》(2021)新2822执808号的要求,我事务所仅对涉案资产的价值做出评估,反映的是涉案资产在2021年10月14日的市场价值,而不对判定金额做出评估。

(一) 委估主要资产情况

纳入评估范围内的资产为位于轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号的一处共有住宅房产。该委估资产的《不动产权证》证号:新(2017)轮台县不动产权第0000181号,房地坐落于轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号,房屋所有权人为张灵养、熊万香,房屋共有情况为共同共有。分摊土地面积31.28 m²,土地使用期限2008年07月02日起2058年07月01日止。规划用途为住宅,房屋结构为混合结构,房屋总层数为6层,所在层数为6层,建筑面积88.28 m²,专有建筑面积79.34 m²,分摊建筑面积8.94 m²,登记时间为2017年04月12日。

委估资产所在小区四至:东临轮台县地震局,南临轮台县第一幼儿园,西临轮台县公安局,北临轮台县博物馆。

委估资产状况:该小区室内简易装修,进户防盗门,塑钢窗,室内地面地砖,墙面乳胶漆,内门木门,卫生间贴墙砖、地砖,内安装浴霸、沐浴器、马桶,卫浴设施齐全;厨房贴墙砖、地砖,内装厨柜、灶、抽油烟机、壁挂炉;上、下水、电、暖、天然气等设施齐全,正常使用。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一

致。

四、价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》第十六条规定，执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本次评估，评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求，因此确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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是2021年10月14日。

评估基准日是根据《轮台县人民法院委托书》（2021）新2822执808号的要求及现场勘察日期确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《轮台县人民法院委托书》（2021）新2822执808号。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日起施行）；

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十

三届全国人大常委会第十二次会议修改，2020年1月1日起施行）；

3、 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

4、 《房屋登记管理办法》（2007年7月1日起实施）；

5、 《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》（1996年12月14日新疆维吾尔自治区第八届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，1997年1月1日起施行）；

6、 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

7、 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101号）

8、 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；

9、 地方政府及有关部门颁布的相关法规、文件。

（三）评估准则依据

1、 《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、 《资产评估准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4、 《资产评估准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5、 《资产评估准则—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、 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

10、 《资产评估执业准则-资产评估方法》（2020年3月1日）。

(四) 评估参考依据

- 1、《中华人民共和国民法通则》及最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》；
- 2、最高人民法院《关于审理经济纠纷案件若干问题的解答》；
- 3、《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》；
- 4、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

(五) 资产权属依据

- 1、不动产登记中心调取“房地产权登记信息表”（复印件）。

(六) 取价依据

- 1、《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》（1996年12月14日新疆维吾尔自治区第八届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过，1997年1月1日起施行）
- 2、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 4、市场询价、网站查询及其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次评估目的是需确定位于轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号房产处置参考价，根据评估目的及委估对象的基本特点，本次评估采用市场法和收益法。

(1) 评估方法选择的理由：

① 选用市场法的理由

委估资产是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用市场法。

②选用收益法的理由

由于委估资产为收益性房地产，且区域内有与委估资产类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

(2) 评估方法不选择的理由：

①不选用成本法的理由：由于委估资产受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

②不选用假设开发法的理由：由于委估资产为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，故不适合选用假设开发法。

(二) 评估方法概述：

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，测算委估资产价值或价格所采用的方法包括：市场法、收益法、成本法、假设开发法等。具体评估时要根据委估资产、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

(1) 市场法

市场法是将被评估的房地产和市场近期已销售的相同或相类似的房地产相比较，找出委估资产与每个参照物之间的房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的评估值。

应用市场法中的可比实例主要通过下列途径获得：

- ①查阅政府有关部门关于房地产交易的资料；
- ②查阅各种报刊上有关房地产出售、出租的广告；

- ③查阅网上各种相同或相近房地产的出售出租及交易资料;
- ④与出售出租、地产的经办人员洽谈;
- ⑤从房地产交易中心获取资料;
- ⑥向购房方了解报价与实际成交价的折扣率。

对于搜集到的具有可比性的可比实例,主要掌握交易价格、交易时间、交易时的状况(商品房的坐落位置、用途、土地状况、建筑物状况、环境条件、交易时的情况等),然后对可比实例进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正,综合得出评估基准日委估资产的评估值。

计算公式为:

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

(2) 收益法

收益法是预测委估资产未来的各期的净收益(净现金流量),选用适当的报酬率(折现率)将其折算到评估基准日后累加,以此求取委估资产的客观合理价格或价值的一种方法。

收益法测算房地产价值的基本公式:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中: V——收益价值(元或元/m²);

A_i——未来第 i 年的净收益(元或元/m²);

Y——未来第 i 年的报酬率(%);

n——收益期(年)。

- ①选用报酬资本化法,并选用持有加转售模式;
- ②有效毛收入按出租型求取;

③委估资产没有租赁合同约束，直接采用市场租金求取收益价值；

④确定报酬率，并假设报酬率每年不变，期间收益不变，求取评估基准日起持有期5年内的收益价值折现到评估基准日；

⑤求取委估资产5年后的转售收益并折现到评估基准日；

⑥利用持有加转售模式的收益公式求得委估资产的收益价值(单价)。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、2021年10月12日，委托人电话召集本项目各方，就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，于10月14日现场再次确定以上事项，并由评估人员制订出本次资产评估工作计划。

2、由评估人员根据委托书信息填报资产评估申报明细表等工作。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年10月14日。由委托人、申请执行人、社区工作人员及评估人员四方组成进驻现场，主要工作如下：

1、听取有关人员介绍委估资产的总体情况和历史及现状，了解委估资产现实状态等情况。

2、对房产进行了清查核实。

3、查阅收集委估资产的权属资料及其他相关资料。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

5、对房产类资产，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

6、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

2021年10月15日至10月18日在该阶段，对委估资产评估的初步结果进

行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2021年10月19日至10月20日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、本次评估的资产以评估基准日的实际存量及状况为前提，有关资产的价值以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设委托人及相关当事人提供的基础资料真实、准确、完整。

4、评估范围仅以《轮台县人民法院委托书》（2021）新2822执808号为准，未考虑委托人委托评估范围以外可能存在的或有资产。当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行必要的资产评估程序，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评定估算，采用市场法及收益法，得出在本次评估目的下的资产在评估基准日2021年10月14日的评估结论如下：

轮台县人民法院在执行轮台县佳禾农资有限公司与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷一案中需确定位于轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号的一处共有住宅房产处置参考价，经评估，评估价值139,226.00元（大写人民币：壹拾叁万玖仟贰佰贰拾陆元整）（含装修）。

评估结果一览表

房屋所有权人	不动产权证号	用途	坐落	使用期限	面积(m ²)	单位面积价格(元/m ²)	总价(元)	备注
张灵养、熊万香	新(2017)轮台县不动产权第0000181号	住宅	轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号	2008年07月02日-2058年07月01日	88.28	1577.10	139226	

十一、特别事项说明

(一) 需要说明的产权及其他事项

此次评估所涉及的资产，相关当事人仅提供了“房地产权登记信息表”，未提供产权证明及相关登记手续，此事项请报告使用者予以关注。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无法确定。

（三）重大期后事项

无法确定。

（四）其他需要说明的事项

1、本报告仅为法院执行案件提供价值参考依据，评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，至于判定金额的多少，要由法庭根据有关法律法规最终判定。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、评估过程中，有关涉案范围的基础资料是由委托人及相关当事人提供的。

3、本次评估基准日是根据《轮台县人民法院委托书》（2021）新 2822 执 808 号的要求及现场勘察日期确定的。

4、本次评估范围及采用的数据及有关资料，是在委托人轮台县人民法院的监督下，由评估人员现场勘察及清查盘点后认可的数据。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产

实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

报告专用章

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、《轮台县人民法院委托书》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)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(六)评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法

轮台县人民法院在执行轮台县佳禾农资有限公司与张灵养、艾麦提·阿木提买卖合同纠纷一案中需确定位于轮台县团结路南侧法检小区2栋6层1单元602号房产处置参考价·资产评估报告

定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2021年10月14日至2022年10月13日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年十月十九日。



巴州华联资产评估事务所（普通合伙）

评估机构法定代表人：



资产评估专业人员：



资产评估专业人员：



二〇二一年十月十九日

备查文件目录

- 1、《轮台县人民法院委托书》（2021）新 2822 执 808 号；
- 2、不动产登记中心调取的“房地产权登记信息表”（复印件）；
- 3、现场勘查照片；
- 4、签字资产评估专业人员承诺函；
- 5、巴州华联资产评估事务所（普通合伙）企业法人营业执照（复印件）；
- 6、巴州华联资产评估事务所（普通合伙）资产评估资格证书（复印件）；
- 7、签名资产评估专业人员的备案文件（复印件）。

轮台县人民法院 委托书

(2021)新 2822 执 808 号

巴州华联资产评估事务所（普通合伙）：

我院在执行轮台县佳禾农资有限公司与张灵养,艾麦提·阿木提 买卖合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

房产。

2021年10月12日

房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

业务号		24747	24752	24632	201703070010
内容					
房屋所有权人	付惠斌	付慧斌	付惠斌	张灵养、熊万香	
证件种类	身份证	身份证	身份证	身份证	
证件号	652827198309221614	652827198309221614	652827198309221614	412922197903214518、 411322198107085744	
房屋共有情况				共同共有	
权利人类型	个人	个人	个人	个人	
登记类型	注销登记	其他登记	其他登记	转移登记	
登记原因	遗失权证注销	遗失补证	遗失补证	国有建设用地使用权及 房屋所有权转移登记	
土地使用权人				张灵养、熊万香	
独用土地面积 (m ²)					
分摊土地面积 (m ²)				31.28	
土地使用期限	起 止	起 止	起 止	2008年07月02日 起 2058年07月01日 止	
房地产交易价格 (万 元)					
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
房屋性质					
房屋结构	其他结构	其他结构	其他结构	混合结构	
所在层数/总层数	6/6	6/6	6/6	6/6	
建筑面积 (m ²)	88.28	88.28	88.28	88.28	
专有建筑面积 (m ²)	79.34	79.34	79.34	79.34	
分摊建筑面积 (m ²)	8.94	8.94	8.94	8.94	
竣工时间					
不动产权证书号		所有权证:轮房权字第2 00900261号	所有权证:轮房权字第2 00900261号	新(2017)轮台县不动 产权第0000181号	
登记时间	2016年05月17日 10时0 0分55秒	2016年05月17日 10时2 3分24秒	2016年05月05日 17时5 5分38秒	2017年04月12日 00时0 0分00秒	
登簿人				发证	
附记				持证人:张灵养 身份 证号:41292219790321 4518 共有人:熊万香 身份证号:4113221981 07085744	





