

与 位于博乐市建国路博景苑47号楼2单元502  
室一处住宅财产处置参考价格评估报告

新方夏鉴定字（2022）1026-1号

新疆方夏房地产土地评估有限公司

2022年10月27日

# 与： 位于博乐市建国路博景苑47号楼2单元502室 一处住宅财产处置参考价格评估报告

博乐市垦区人民法院：

根据贵院2022年10月26日《价格评估委托书(2022)兵0501执339号》，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对《价格评估委托书(2022)兵0501执339号》所列一套住房的财产处置参考价格进行了鉴定。现将价值鉴定情况综述如下：

## 一、评估标的

### (一)《价格评估委托书(2022)兵0501执339号》

申请执行人、 与被执行人、 与 民间借贷一案中，为查明财产的价值，需对被告 与 位于博乐市建国路博景苑47号楼2单元502室一套住宅的财产处置参考价格进行评估。

### (二)产权证及产权证存根核实

依据委托方提供的资料：

与 拥有位于博乐市建国路博景苑47号楼2单元502室私人住宅房地产，房屋结构：砖混，证号：20080687号，房屋面积：86.83m<sup>2</sup>，所有人：丁建梅与杨建仑，修建年代2007年，总层数：6层，所在层数：5层，用途：住宅。

### (三)现场调查

位于博乐市建国路博景苑47号楼2单元502室，室内墙面为乳胶漆、塑钢窗，进户防盗门，地面均为地板砖，厨房及卫生间墙面贴砖，厨房有橱柜，水电暖齐全。

## 二、评估目的

为博乐市垦区人民法院审理案件提供价值依据。

## 三、评估基准日

2022年10月26日。

#### 四、价值定义

房屋价值按照《(2022)兵0501执339号》委托书及博乐市房地产市场综合服务中心调取相关信息中明确的房产内容的财产处置参考价格进行评估。

#### 五、评估依据

##### (一)法律法规

《中华人民共和国民事诉讼法》；

《中华人民共和国担保法》；

《中华人民共和国民法典》；

《中华人民共和国拍卖法》；

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国资产评估法》；

《中华人民共和国价格法》；

《中华人民共和国企业所得税法》；

最高人民法院法释〔2018〕15号《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

最高人民法院法办发〔2007〕5号《对外委托评估、评估、拍卖等工作管理规定》；

最高人民法院法释〔2009〕16号《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

最高人民法院法释〔2004〕16号《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》的公告；

新疆维吾尔自治区人民政府文件新政函〔2009〕59号《关于同意自治区重点建设项目征地拆迁补偿标准的批复》。

##### (二)技术标准、规程、规范

中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

中华人民共和国国家标准 GB/T 18508—2014《城镇土地估价规程》；

建设部令第 56 号《城市房地产抵押管理办法》；

建设部、中国人民银行中国银行业监督管理委员会《房地产抵押估价指导意见》；

政府及有关部门颁布的有关法规和政策文件。

(三)委托方提供的相关资料

1. 博乐市垦区人民法院《(2022)兵0501执339号》价格评估委托书

2. 博乐市房地产市场综合服务中心调档信息

(四)估价人员调查收集的相关资料

估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

## 六、评估方法

(一)估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1. 合法原则：遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

2. 最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

3. 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在同一供求圈内，在用途、规模、档次、建筑结构等方

丁建梅与杨建仓位于博乐市建国路博景苑47号楼2单元502室一处财产处置参考价格评估面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互影响而趋于一致。

#### 4. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5. 价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是价值时点的客观合理价格或价值。

6. 谨慎原则：在存在不确定因素的情况下，房地产估价师作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制，未来可能发生的风险和损失，不高估财产处置参考价格，不低估知悉的法定优先受偿款。

#### (二) 估价方法

依据评估规范性文件，中国资产评估协会中评协[2019]14号《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（下称：《指导意见》）：

##### 1、价格类型

《指导意见》第十条：“人民法院委托司法执行财产处置资产评估的价值类型一般为市场价值。

##### 2、方法选择

《指导意见》第二十条：“资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，应当根据评估财产的特点、可获得的评估资料等因素，选择一种适当的评估方法，或者条件允许时选择多种评估方法，并在资产评估报告中披露评估方法选择的理由。”

评估按照市场比较法和重置成本法评估。

#### 七、评估过程

我机构接受委托后，成立了评估组，制定了作业方案，2022年10月26日查看评估标的。2022年10月27日出具评估报告。

## 八、评估结果

### (一)评估结果

与 位于博乐市建国路博景苑47号楼2单元502室一处住宅的财产处置参考价格参考价245989.39元，取整：245989元。大写人民币：贰拾肆万伍仟玖佰捌拾玖元整。（单价：2833元/平方米）

### (二)案件专有事项说明

1、本次评估价格中不含不动产所有权人因办证应缴而未缴的各项费用，如消防验收、工程质量审核、契税、服务费以及维修费、物业费、水电暖等相关费用。

2、本次评估价格中不含买受人可能承担不动产的公开处置费用、过户手续费和其他相关税费等费用。

3、本次评估结论包含装修价值。

## 九、评估限制条件

1. 本评估意见仅适用于评估范围的价值量，对评估标的有产权建筑面积均以博乐市房地产市场综合服务中心调取的相关信息中记载的建筑面积为准；

2. 如有可能影响评估结论的证据资料而在司法评估期间负有责任当事人未提供的，责任自负；

## 十、声明

1、评估价值结论受意见书中已说明的限定条件限制。

2、委托方对提供资料的客观真实性负责。

3、价值评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经我机构同意，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，不得发表任何公开媒体上。

4、评估机构和评估人员与价值评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

## 十一、评估作业日期

丁建梅与杨建仓位于博乐市建国路博景苑47号楼2单元502室一处财产处置参考价格评估  
2022年10月26日至 2022年10月27日。

## 十二、价值鉴定机构

机构名称：新疆方夏房地产土地评估有限公司

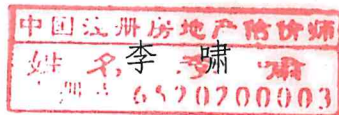
备案等级：贰级

证书证号：乌房估证2-011号

法定代表人：刘标

## 十三、价值鉴定人员

全国注册房地产估价师



全国注册房地产估价师



新疆方夏房地产土地评估有限公司

2022年10月27日

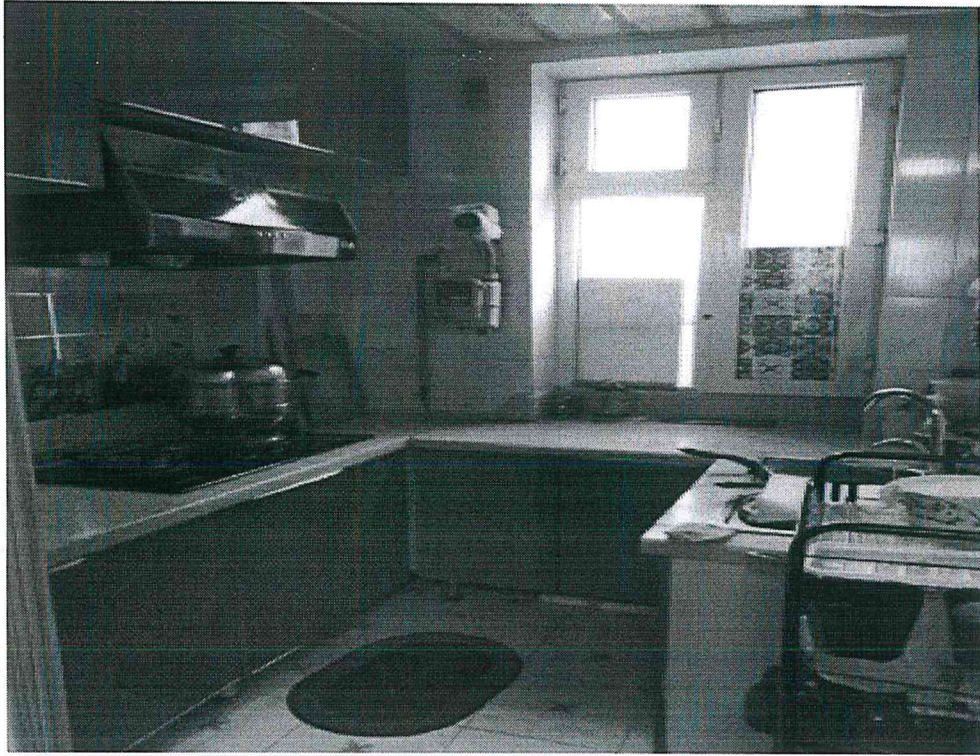


## 评估报告书附件

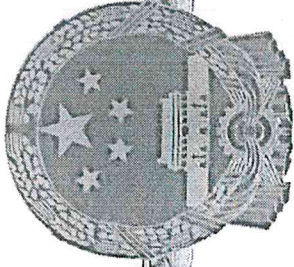
- 1、博乐市垦区人民法院出具的《价格评估委托书(2022)兵0501执339号》；
- 2、博乐市房地产市场综合服务中心调取的相关信息；
- 3、价值鉴定机构资质证书（复印件）











تجارت كىنىشكىسى

# 营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



统一社会信用代码

916501007291706615

名称 新疆方夏房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘标

经营范围 房地产、土地评估及相关业务咨询服务。(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)

注册资本 肆佰万元整

成立日期 2001年07月06日

营业期限 长期

住所 新疆乌鲁木齐市天山路中山路260号(建银大厦2009室)



登记机关 乌鲁木齐市

2020年09月17日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00202605

姓名 / Full name

李啸

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

650102197912201210

注册号 / Registration No.

6520200003

执业机构 / Employer

新疆方夏房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-24

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00286762

姓名 / Full name

刘标

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

650102196109012117

注册号 / Registration No.

6520020035

执业机构 / Employer

新疆方夏房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-10-27

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

新疆方夏房地产土地评估有限公司

机构名称：  
法定代表人：  
(执行事务合伙人)

刘标

住所：新疆乌鲁木齐市天山区中山路260号（建银大厦2009室）

916501007291706615

统一社会信用代码：

贰级

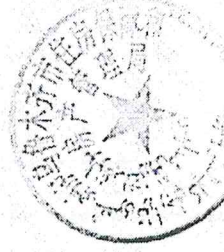
备案等级：

乌房估证 2-011

证书编号：

2021年11月05日至2024年11月05日

有效期限：



发证机关(公章)