

目 录

一、致委托方函.....	2-4
二、估价师声明.....	5
三、估价假设限制条件.....	6-7
四、估价结果报告.....	8-18
1. 估价委托人及相关当事人.....	8
2. 估价对象.....	8-12
3. 估价目的.....	12
4. 估价时点.....	12
5. 价值类型.....	12
6. 估价原则.....	13
7. 估价依据.....	13-14
8. 估价方法.....	14-15
9. 估价过程.....	16
10. 估价结果.....	16
11. 注册房地产估价师.....	17
12. 实地查勘日期.....	18
13. 估价作业期.....	18
附件	19

致估价委托人函

新和县人民法院：

受贵院的委托，我公司委派注册房地产估价师朱洪强（注册号：6520140001）、李世清（注册号：6520040152）对估价对象进行了估价，估价工作已经完成，估价结果报告如下：

一、估价对象：

估价对象为 [] 所有的位于新和县依其艾日克镇依其艾日克村 3 组 231 号住宅房产及附着物。财产范围包括建筑物、附属物及与之配套的基础设施，不包括土地、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象住宅 3 组 231 号砖木结构房 6 栋，建筑面积共计 321.19 m²；简易砖木结构房屋 2 栋，建筑面积 62.9 m²。此外，估价对象还包括院门、围墙、地坪、凉棚等附着物。上述房屋及构筑物于价值时点均在正常使用中。土地权属状况为新和县依其艾日克镇依其艾日克村集体所有。权属人为吾布力·图尔迪。

根据新和县人民法院出具的《价格评估委托书》（新和县人民法院【2020】新 2925 执 82 号），本次估价对估价对象进行评估的财产范围包括 [] 所有的位于新和县依其艾日克镇依其艾日克村的住宅房产及附着物。

二、估价目的：对评估对象的房产（附着物）价值进行评估，为人民法院拟拍卖的房产及附着物确定财产处置参考价提供价值参考依据。

三、价值时点：2020 年 5 月 11 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：成本法。

六、估价结果：

经评估，[]所有的位于新和县依其艾日克镇依其艾日克村3组231号的住宅房产及附着物在评估价值时点2020年5月11日的评估总价值为¥259566（人民币：贰拾伍万玖仟伍佰陆拾陆元整）。

估价结果详见下表：

估价对象房产价值评估结果表 人民币：元

项目	估价结果（取整）		
	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估价值（元）
房屋1	87.48	718	62811
房屋2	32.20	652	20994
房屋3	40.13	612	24560
房屋4	69.57	628	43690
房屋5	39.05	444	17338
房屋6	23.85	461	10995
房屋7	71.12	461	32786
房屋8	20.97	466	9772
附着物 （合计）			36620
评估总价			259566 （人民币：贰拾伍万玖仟伍佰陆拾陆元整）

特别说明：

1. 估价结果不包括估价对象原有的担保物权及其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和其他用益物权。

2. 估价结果未扣除拍卖过程中发生的相关处置费用和税金。
3. 本估价结果不应作为估价对象价格实现的保证。
4. 以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆名大房地产土地评估测绘有限责任公司

法定代表人：

2020年5月22日



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 估价报告中的分析、意见及结论是我们独立、客观公正的专业分析、意见和结论，但受估价报告中已说明的估价假设和限定条件限制的限制。

2. 价值评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经我评估机构同意，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。

3. 评估机构和评估人员与估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

4. 评估机构和评估人员对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依照《房地产估价规范》GB/T50290-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。

6. 如对报告结论有异议，可于估价报告结论书送达之日起 15 日内向评估机构提出重新评估、补充评估或复核裁定。

估价假设限制条件

一、各项估价假设

（一）一般假设

1. 估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与被执行人的实际房产具有一致性。
2. 关注了估价对象的房产安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋结构质量是安全的，在建筑物耐用年限内能够正常使用。
3. 假设人民法院对估价对象拍卖时的物理状况及当地房地产市场状况与估价对象实地勘查完成日的状况相一致。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1. 不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。
2. 根据《价格评估委托书》（新和县人民法院【2020】新 2925 执 82 号），不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

由于涉执房地产处置司法评估不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，本次估价将估价对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

估价结果报告

根据《价格评估委托书》（新和县人民法院【2020】新 2925 执 82 号），我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对 [] 所有的位于新和县依其艾日克镇依其艾日克村的住宅房产及附着物市场价值进行了估价。现将价值评估情况综述如下：

一、估价委托人及相关当事人

1. 估价委托人：新和县人民法院

地址：新和县红光路六号

2. 估价对象权属人： []

住址：新和县依其艾日 []

3. 申请执行人：新和县人民法院

地址：新和县红光路六号

4. 被执行人： []

住址：新和县依其艾日克 []

5. 估价机构：新疆名大房地产土地评估测绘有限责任公司

房地产估价机构资质证书编号：新建估证 2-046

资格等级：贰级

法定代表人：朱平

地址：阿克苏市健康路 3 号

二、估价对象

（一）估价对象财产范围

根据新和县人民法院出具的《价格评估委托书》（【2020】新

2925 执 82 号)，需对估价对象进行评估的财产范围包括吾布力·图尔迪所有的位于新和县依其艾日克镇依其艾日克村的住宅房产及附着物。财产范围包括建筑物、附属物及与之配套的基础设施，不包括土地、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象住宅 3 组 231 号砖木结构房 6 栋，建筑面积共计 321.19 m²；简易砖木结构房屋 2 栋，建筑面积 62.9 m²。此外，估价对象还包括院门、围墙、地坪、凉棚等附着物。上述房屋及构筑物于价值时点均在正常使用中。土地权属状况为新和县依其艾日克镇依其艾日克村集体所有。权属人为吾布力·图尔迪。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于新和县依其艾日克镇依其艾日克村 3 组，估价对象无土地使用权证，为农村宅基地，属于农村集体用地。估价对象 3 组 231 号砖木结构房屋 6 栋，建筑面积共计 321.19 m²；简易砖木结构房屋 2 栋，建筑面积 62.9 m²。上述建筑分别建于 2013 年至 2018 年。估价对象房屋均无房产证，维护状况良好，目前处于正常使用中。

（三）土地基本状况

1. 土地使用权类型及土地使用期限：估价对象土地使用权类型为农村宅基地，无土地使用期限。
2. 规划条件：依据新和县依其艾日克镇依其艾日克村统一规划。
3. 开发程度：2013 年-2018 年已开发建设完成。

土地基本状况表

土地证号	土地使用权人	使用权类型	总用地面积
农村集体土地		农村宅基地	617.3 m ²
批准土地用途	终止日期	使用权面积	土地开发程度

宅基地	无	617.3 m ²	四通一平
坐落	新和县依其艾日克镇依其艾日克村3组		
形状	形状规整，大致呈矩形；有利于所属区域内的布局		
地形	所属区域内为平地，有利于所属区域内的建设		
地势	地势平坦，有利于所属区域内的建设		

(四) 建筑物基本情况

经房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物情况见下表：

估价对象房屋建筑明细表

房号	建筑结构	房产权属	用途	墙厚(米)	层高(米)	建筑年代	建筑面积(m ²)
231号房屋1	砖木	无产权证	住宅	0.24	3.2	2018	87.48
231号房屋2	砖木	无产权证	住宅	0.24	3.4	2013	32.2
231号房屋3	砖木	无产权证	住宅	0.24	3.4	2013	40.13
231号房屋4	砖木	无产权证	住宅	0.24	3.4	2013	69.57
231号房屋5	简易砖木	无产权证	厨房	0.24	3.4	2013	39.05
231号房屋6	简易砖木	无产权证	库房	0.24	3.2	2018	23.85
231号房屋7	砖木	无产权证	库房	0.24	3.2	2018	71.12
231号房屋8	砖木	无产权证	库房	0.24	3.2	2018	20.97
房屋面积总计							384.37

估价对象建筑物的实物状况如下：

房屋1：为砖木结构平房，层高3.2米，建于2018年；上水管接通，通电；卧室内墙涂料，矿棉板吊顶，混凝土地面；其余房间内墙水泥砂浆抹面，素土地面；防盗门、塑钢窗；外墙水泥砂浆抹面。

房屋2：为砖木结构平房，层高3.4米，建于2013年；上下水管接通，通电；外墙瓷砖，内墙涂料，矿棉板吊顶；防盗门、塑钢窗，

室内铺地板砖。

房屋 3：为砖木结构平房，层高 3.4 米，建于 2013 年；通电，外墙瓷砖，内墙涂料，保丽板吊顶；木门、钢窗，室内混凝土地面。

房屋 4：为砖木结构平房，层高 3.4 米，建于 2013 年；上水管接通，通电；外墙瓷砖，内墙涂料，矿棉板吊顶；木门、钢窗，室内混凝土地面。

房屋 5：为简易砖木结构平房，层高 3.4 米，建于 2013 年；上下水管接通，通电；内外墙涂料，扣板吊顶；防盗门、塑钢窗，室内铺地板砖。

房屋 6：为简易砖木结构平房，层高 3.2 米，建于 2018 年；通电；内外墙水泥砂浆抹面；防盗门、塑钢窗，室内素土地面。

房屋 7：为砖木结构平房，层高 3.2 米，建于 2018 年；上水管接通，通电；内外墙水泥砂浆抹面，矿棉板吊顶；防盗门、塑钢窗，室内混凝土地面。

房屋 8：为砖木结构平房，层高 3.2 米，建于 2018 年；通电；内外墙水泥砂浆抹面，扣板吊顶；防盗门、塑钢窗，室内混凝土地面。

经现场勘查，房屋状况良好，正常使用中。

建筑物基本状况见下表：

建筑物基本状况表

房产证号	无房产证		
所有权人	权属人为吾布力·图尔迪		
坐落	新和县依其艾日克镇依其艾日克村 3 组		
用途	住宅（辅助用房）	建成时间	2013 年-2018 年
建筑面积	384.37 m ²		
建筑结构	砖木结构		

设施设备	部分通上水（个别房间通下水）、通电
维护状况	维护状况良好，正常使用中
层数	地上一层
层高	层高 3.2-3.4 米
建筑外观	建筑外观良好

我公司估价师已对以上估价对象进行了认真地实地察勘、记录、核实、拍照；现场查勘时法院人员、该案申请执行人及被执行人均在现场。对于现场勘查获取的相关数据，上述到场人员均已在《现场勘查记录表》上签字确认。

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、价值时点

价值时点为 2020 年 5 月 11 日。

五、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销活动后，由熟悉市场情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设及限制条件下，包括建筑物、构筑物及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式为一次性付清房款；房屋面积内涵为

建筑面积；开发程度为估价师现场勘查状况。

六、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则。要求估价人员站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则。要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格。

4. 替代原则。要求估价结果与估价对象相类似的房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

七、估价依据

(一) 有关法律、法规及相关文件

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国城市土地管理法》；
4. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999 《房地产估价规范》；
5. 建设部《房屋完损等级评定标准》；
6. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法评估管理问题的决定》；

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）等有关法律、法规和司法解释；

8. 《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》；

9. 《关于发布阿克苏地区2020年3月建设工程价格信息的通知》等造价资料。

(二) 委托方提供的有关资料

1. 新和县人民法院《价格评估委托书》（2020）新2925执82号；

2. 估价对象权属证明材料。

(三) 估价方收集的有关资料

1. 估价人员现场勘察资料；

2. 估价人员市场调查资料；

3. 阿克苏地区新和县建筑市场信息。

八、估价方法

(一) 估价方法选取理由

成本法定义：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价格或价值的方法。

成本法适用对象为新开发建成的房地产，很少发生交易、又没经济收益或潜在经济收益的以公益、公用为目的的房地产。

估价对象房产为农村普通住房，已建成多年，由于估价对象为农村宅基地上住宅用房，该区域远离城市，没有房地产交易案例发生，也没有房屋经济收益，因此本次估价选用成本法进行评估。

（二）估价方法不选取的理由

（1）比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价格或价值的方法。

估价对象房产为农村普通住房，已建成多年，由于估价对象为农村宅基地上住宅用房，该区域远离城市，没有房地产交易案例发生，故本次估价不采用比较法。

（2）收益法定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价格或价值的方法。

由于估价对象为农村宅基地上住宅用房，该区域远离城市，没有房地产交易案例发生，也没有房屋经济收益或潜在经济收益，没有房屋租赁情况发生，故本次估价不选用收益法进行评估。

（3）假设开发法定义：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法适用对象为待开发土地，在建工程，可重新改造的旧房地产。

估价对象属建成并已投入使用的房产，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故本次估价不采用假设开发法。

九、估价过程

（1）我公司接受委托后，成立了评估小组，了解估价对象、估

价基准日、制定估价作业方案；

(2) 我公司估价人员在委托方的陪同下，对估价对象进行了实地勘察，并对该区域同类房地产市场进行了认真调查；

(3) 根据估价对象实际状况和特点，制定了具体的估价方法，并确定采用成本法进行价值评估；

(4) 收集整理估价参考资料，进行市场调研和价格资料查询工作，掌握估价对象有关资料；

(5) 对估价结果进行汇总、分析、调整，并最终确定房地产评估价值；

(6) 撰写价格评估报告。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料信息及本估价机构、注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵照估价原则，在满足估价假设和限制条件下，
所有的位于新和县依其艾日克镇依其艾日克村3组231号的住宅房产及附着物在估价价值时点2020年5月11日的评估总价值为**¥259566**（人民币：贰拾伍万玖仟伍佰陆拾陆元整）。

估价结果详见下表：

估价对象房产价值评估结果表 人民币：元

项目	估价结果（取整）		
	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估价值（元）
房屋1	87.48	718	62811
房屋2	32.20	652	20994
房屋3	40.13	612	24560
房屋4	69.57	628	43690

房屋 5	39.05	444	17338
房屋 6	23.85	461	10995
房屋 7	71.12	461	32786
房屋 8	20.97	466	9772
附着物 (合计)			36620
评估总价			259566 (人民币: 贰拾伍万玖仟 伍佰陆拾陆元整)

相关专业意见:

(1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、结构质量等方面的瑕疵, 使用功能等方面的情况在报告中已反映。

(2) 本估价的价值为市场价值类型, 而不是快速变现价值类型。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱洪强	6520140001	姓名 朱洪强 专业 房地产估价师 资格证号 6520140001	2020年5月22日
李世清	6520040152	姓名 李世清 专业 房地产估价师 资格证号 6520040152	2020年5月22日

十二、实地查勘日期

实地勘查日: 2020年5月11日。

十三、估价作业期

估价作业期：2020年5月11日至2020年5月22日。

新疆名大房地产土地评估测绘有限责任公司

2020年5月22日



附 件

1. 新和县人民法院（2020）新 2925 执 82 号《价格评估委托书》；
2. 估价对象权属证明材料；
3. 现场实地察勘记录及照片；
4. 评估机构及评估人员资质证书复印件。

新和县人民法院 价格评估委托书

(2020)新 2925 执 82 号

新疆名大房地产土地评估测绘有限公司：

我院在执行

不当得利纠纷一案

中，需对被执行人 所以的两套房屋进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定(试行)》第 47 条、《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》第四条规定，请你单位对 所以的房屋进行价格评估，并将书面评估(测绘)报告一式 3 份及时报送我院。

二〇二〇年五月十一日

(院印)

联系人：艾尼瓦尔·斯拉吉丁

联系电话：18009972202

本院地址：新和县红光路六号

邮编：842100

农村宅基地土地面积确定证明

兹有新和县县人民法院执行吾布力·吐尔迪一案中需确定农村宅基地土地面积，现新和县依其艾日克镇依其艾日克村村委会证明吾布力·吐尔迪在该村3组宅基地土地面积为617.3平米。

特此证明

新和县依其艾日克镇依
其艾日克村村委会

2020年5月11日

吾布力·吐尔迪



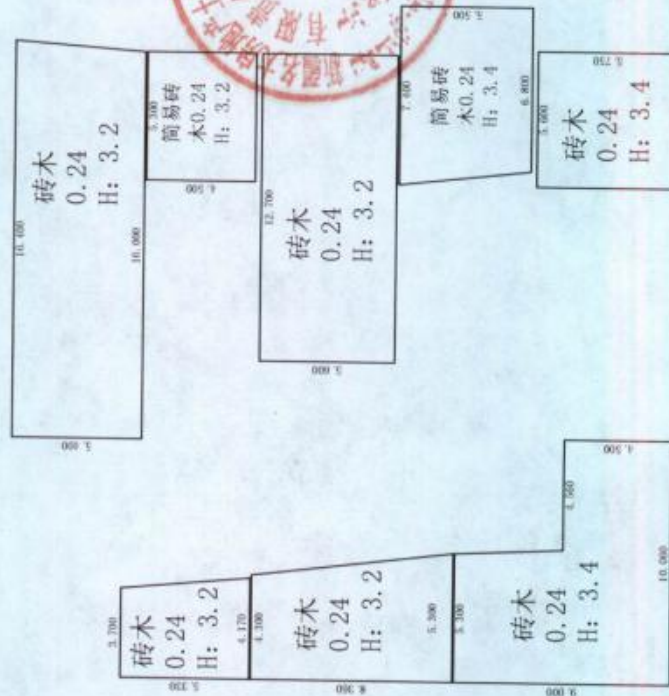


现场勘察平面图

丘号		结构		实测面积(平方米):	384.37平方米
幢号		层数	1层		
户号		层次	1层		
产权人		座落	新和县依其艾日克镇依其艾日克村3组231号		



标注单位: [米]



备注:	此图不作为办理产权登记使用	测量资质等级:	丁测资字6530115	比例	1:200	日期	2020年5月12日
制图:	陈海波	测算:	陈兵	审核:	张富臣		



تجارەت كىشىسى
营 业 执 照

统一社会信用代码 91652900745223516Q

نامى
名 称
تىپى
类 型
تۇرۇشلۇق ئورنى
住 所
قانۇنىي ۋەكىلى
法定代表人
تىزىملىتىلگەن كاپىتالى
注册 资本
قۇرۇلغان ۋاقتى
成 立 日 期
تىجارەت مۇددىتى
营 业 期 限
تىجارەت دائىرىسى
经 营 范 围

新疆名类房地产土地评估测绘有限责任公司
有限责任公司(自然人投资或控股)
新疆阿克苏地区阿克苏市健康路3号

朱平

伍佰万元人民币

2003年01月24日

2003年01月24日至长期

房产测绘，房地产价格评估；房地产中介服务（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



2016年04月29日

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. 00205292

姓名 / Full name

朱洪强

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

6520140001

执业机构 / Employer

新疆名大房地产土地评估测绘有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

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. 00142607

姓名 / Full name

李世清

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

6520040152

执业机构 / Employer

新疆名大房地产土地评估测绘有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-10-15

持证人签名 / Bearer's signature