

致估价委托人函

沙雅县人民法院：

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：

估价对象为海力力·伊卜拉伊木所有的位于沙雅县红旗镇巴扎村4组74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4组74号砖木结构房屋1栋，建筑面积共计107.30 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。土地权属状况为沙雅县红旗镇巴扎村集体所有。权属人为海力力·伊卜拉伊木。

根据沙雅县人民法院出具的《价格评估委托书》（沙雅县人民法院【2022】新2924执539号），本次估价对估价对象进行评估的财产范围包括海力力·伊卜拉伊木所有的位于沙雅县红旗镇巴扎村4组74号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：2022年6月20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，海力力·伊卜拉伊木所有的位于沙雅县红旗镇巴扎村4组

74 号的住宅房产及附着物在评估价值时点 2022 年 6 月 20 日的评估总价值为 ¥172759 元整，（人民币：壹拾柒万贰仟柒佰伍拾玖元整）。

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	107.30	714	76612
附属物（合计）			96147
评估总价			172759 （人民币：壹拾柒万贰仟柒佰伍拾玖元整）

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：朱平

2022年6月30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。

(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,海力力·伊卜拉伊木所有的位于沙雅县红旗镇巴扎村4组74号的住宅房产及附着物在估价价值时点2022年6月20日的评估总价值为¥172759元整,(人民币:壹拾柒万贰仟柒佰伍拾玖元整)。

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	107.30	714	76612
附属物(合计)			96147
评估总价			172759 (人民币:壹拾柒万贰仟柒佰伍拾玖元整)

附着物价值评估表

人民币:元

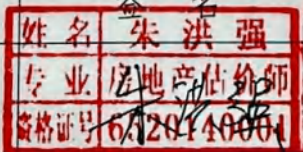

项目及类别	数量		重置价		成新率%	价值(元)
扣板	42.80	m ²	30	元/m ²	60%	770.40
双头灶	1.00	个	160	元/个	60%	96.00
内墙砖	52.44	m ²	45	元/m ²	60%	1415.88
地板砖	48.00	m ²	60	元/m ²	60%	1728.00

马桶	1.00	套	500	元/套	60%	300.00
洗手池	1.00	个	100	元/个	60%	60.00
砖围墙 1.4	68.40	米	140	元/米	60%	5745.60
彩钢凉棚	352.42	m ²	150	元/m ²	60%	31717.80
水泥地坪	634.98	m ²	54	元/m ²	60%	20573.35
清储池	42.90	立方	230	元/立方	60%	5920.20
砖围墙 3.2	6.50	米	270	元/米	60%	1053.00
砖花池	42.00	米	70	元/米	60%	1764.00
外墙砖	42.00	m ²	54	元/m ²	60%	1360.80
凉棚	51.00	m ²	60	元/m ²	60%	1836.00
铁架门	8.84	m ²	150	元/m ²	60%	795.60
外墙砖	52.87	m ²	54	元/m ²	60%	1712.99
门套	5.00	个	360	元/个	60%	1080.00
二级扣板吊顶	36.90	m ²	35	元/m ²	60%	774.90
墙纸	314.16	m ²	40	元/m ²	60%	7539.84
防盗门	1.00	个	800	元/个	60%	480.00
壁柜	11.20	m ²	320	元/m ²	60%	2150.40
电地暖	107.30	m ²	85	元/m ²	60%	5472.30
电	1.00	户	600	元/户	100%	600.00
自来水	1.00	户	600	元/户	100%	600.00
下水道	1.00	户	600	元/户	100%	600.00
合计（取整）：						96147

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		2022年6月30日
李世清	6520040152		2022年6月30日