



致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河人民法院：

受贵院的委托，我们对阿地力·阿吾提位于乌鲁木齐市天山区民主路 42 号世纪大厦 1 栋 1802、1806 的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于乌鲁木齐市天山区民主路 42 号世纪大厦 1 栋 1802、1806 的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象 1802 建筑面积为 242.08 平方米，估价对象 1806 建筑面积为 242.89 平方米，规划用途为住宅，实际用途为办公用房，位于楼幢总层数 20 层的第 18 层；建筑，结构为框架，房屋所有权人为阿地力·阿吾提。

估价目的：为申请人新疆天山农村商业银行股份有限公司经济技术开发区支行与被申请人因公证债权文书一案提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点：2017 年 11 月 8 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日 2017 年 11 月 8 日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2017 年 11 月 8 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

估价结果					
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积 单价 (元/m ²)	评估总面积 (484.97 m ²)	评估总价(万 元)	
阿地力·阿 吾提	位于乌鲁木齐市天山区 民主路 42 号世纪大厦 1 栋 1802	8504	242.08	205.8648	
	位于乌鲁木齐市天山区 民主路 42 号世纪大厦 1 栋 1806	8504	242.89	206.5537	
大写 (人民币元)				肆佰壹拾贰万肆仟壹佰捌拾伍	412.4185

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自 2017 年 12 月 18 日至 2018 年 12 月 17 日。(5) 评估详情，请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一七年十二月十八日



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

评估总价（人民币）：412.4185 万元

（大写：人民币肆佰壹拾贰万肆仟壹佰捌拾伍元整。）

评估总建筑面积：484.97 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：8504 元/平方米。

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	6520060027	陈新军	2017 年 12 月 18 日
潘文斌	6520060030	潘文斌	2017 年 12 月 18 日

十二、实地查勘期

2017 年 11 月 8 日。

十三、估价作业期

2017 年 11 月 8 日至 2017 年 12 月 18 日。