



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对肉孜阿洪·牙库甫位于天山区大湾北路 799 号裕鑫佳苑 2 栋 1 层商铺 9 商业用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于天山区大湾北路 799 号裕鑫佳苑 2 栋 1 层商铺 9 商业用途房地产；财产范围包括建筑物、现状下的二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 38.88 平方米；规划商业用途及实际商业用途均为商铺用房，位于楼幢的第 1 层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为肉孜阿洪·牙库甫。

估价目的：为申请执行人施益丽与被执行人肉孜阿洪·牙库甫、阿布都热衣木江·亚克瓦吉民间借贷纠纷一案的财产执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2019 年 6 月 20 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中规划商业用途为商铺，在当前市场状况下，于估价基准日 2019 年 6 月 20 日的房地产市场价值。

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 2019 年 6 月 20 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：102.6743 万元

（大写：人民币壹佰零贰万陆仟柒佰肆拾叁元整。）

评估总建筑面积：38.88 平方米





# 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

评估单价：单位建筑面积评估值：26408 元/平方米。

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 <sup>2</sup> )	评估建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
肉孜阿洪·牙库甫	位于天山区大湾北路 799 号裕鑫佳苑 2 栋 1 层商铺 9	26408	38.88	102.6743
大写 (人民币元)		壹佰零贰万陆仟柒佰肆拾叁元整		

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 2019 年 7 月 18 日至 2020 年 7 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

二〇一九年七月十八日



# 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

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在2019年6月20日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：102.6743万元

（大写：人民币壹佰零贰万陆仟柒佰肆拾叁元整。）

评估总建筑面积：38.88平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：26408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）本估价的类型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、现状下的二次装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；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	中国注册房地产估价师 姓名：陈新军 注册号：6520060027		2019年7月18日
李晓春	中国注册房地产估价师 姓名：李晓春 注册号：6520060049		2019年7月18日

## 十二、实地查勘期

2019年6月20日。

## 十三、估价作业期

2019年6月20日至2019年7月18日。