

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员于二〇二〇年十一月十二日至二〇二〇年十二月二十一日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象：根据贵院提供的《房屋所有权证》【房产证号：房权证 2001 字第 00000586 号】复印件、《不动产权籍确认书》，估价对象位于新疆维吾尔自治区伊犁哈萨克自治州巩留县城镇三区幸福路 26 号，估价对象的权利人为阿布都热合曼·阿则孜，房屋建筑结构为砖混结构，建筑面积为 621.27 平方米（一层 253.89 平方米、二层和三层均为 183.69 平方米），土地使用权面积为 338.25 平方米，建成年代为 2000 年，房屋证载用途为商业，房屋实际用途为商业。

二、估价目的：为委托方进行司法拍卖而提供估价对象于价值时点的公开市场价值。

三、价值时点：二〇二〇年十二月四日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次采用了收益法进行估价。

六、估价结果：根据国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，在对估价对象实地查勘后，经测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 12 月 4 日的估价结果如下表：（币种：人民币）

估价对象房地产价值评估结果表

| 估价对象 | 巩留县城镇三区幸福路 26 号 | | | | |
|------|-----------------|------|-----------------------|------|--------|
| 房屋结构 | 砖混 | 建筑面积 | 621.27 m ² | 层数 | 3 |
| 评估单价 | 3020 元/平方米 | | | 建筑年代 | 2000 年 |
| 评估总价 | 1875929 元 | 大写金额 | 壹佰捌柒玖万伍仟玖佰贰拾玖元整 | | |

七、特别提示：

(1) 估价对象宗地为无偿划拨用地，本次估价结果未扣除办理转让手续时应向政府补交土地出让金等各项税费。

(2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价报告不应作为价格实现的保证。

新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十二月二十一日

