

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：新疆方宇房地产开发有限公司所有位于古牧地东路街道办事处益民社区米东大道西侧招商市场 A 座 01 幢 0 单元 01 层 50 室、51 室、52 室、65 室、66 室商业房地产，依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：总建筑面积为 176.35 平方米（其中 50 室建筑面积为 35.27 m<sup>2</sup>、51 室建筑面积为 35.27 m<sup>2</sup>、52 室建筑面积为 35.27 m<sup>2</sup>、65 室建筑面积为 35.27 m<sup>2</sup>、66 室建筑面积为 35.27 m<sup>2</sup>）。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点的公开市场价值

3. 价值时点：2019 年 6 月 25 日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：市场比较法、收益法。

6. 估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定，遵循独立、客

地址：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座  
电话：0991-2316923、8877923（办）

地址：乌鲁木齐市  
电话：0991-2316923

观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用市场比较法、收益法进行准确计算，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 25 日的估价结果如下（详见估价结果一览表）：

**房地产评估总价值：人民币 1064095 元；**

**大写金额：人民币壹佰零陆万肆仟零玖拾伍元整。**

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：曹金花

致函日期：2019 年 7 月 9 日

估价结果一览表

序号	权利人	不动产权证号	坐落	用途	竣工时间	房屋结构	面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产总价值(元)
1	新疆方宇房地产开发有限公司	00062159	招商市场A座01幢0单元01层50室	商业服务	2009/12/1	钢筋混凝土	35.27	6034	212819
2		00062069	招商市场A座01幢0单元01层51室	商业服务	2009/12/1	钢筋混凝土	35.27	6034	212819
3		00062070	招商市场A座01幢0单元01层52室	商业服务	2009/12/1	钢筋混凝土	35.27	6034	212819
4		00062178	招商市场A座01幢0单元01层65室	商业服务	2009/12/1	钢筋混凝土	35.27	6034	212819
5		00062177	招商市场A座01幢0单元01层66室	商业服务	2009/12/1	钢筋混凝土	35.27	6034	212819
合计							176.35	6034	1064095
房地产总价值：人民币 1064095 元整 大写金额：人民币壹佰零陆万肆仟零玖拾伍元整									