



## 致委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构本着独立、客观、公正的原则，对招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与汤华借贷纠纷一案中，汤华名下位于乌鲁木齐市天山区文艺路 179 号 1 栋 1 层库房房地产市场价格价值进行评定估算。

估价目的是为乌鲁木齐市天山区人民法院审理案件提供价值参考依据。本次价值时点为 2016 年 8 月 15 日。

在本报告中以说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，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基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定评价值为人民币 4056713 元（肆佰零伍万陆仟柒佰壹拾叁元整），单价为人民币 7060 元/平方米（人民币柒仟零陆拾元整）估价对象特此函告。

新疆迪发房地产评估有限公司

法定代表人：张 晔

二零一六年九月二十二日



## 估价结果报告

一、委托方：乌鲁木齐市天山区人民法院

地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市金银路 246 号

联系电话：0991-8553303      18999909636

二、估价方：新疆迪发房地产评估有限公司

证书编号：新建估证 2-016

法定代表人：张晔

住所：乌鲁木齐市沙依巴克区友好北路 225 号宏运大厦 15 层 E 座

估价资格等级：贰级

### 三、估价对象概况

#### (一) 估价对象范围

本次评估范围为汤华名下位于乌鲁木齐市天山区文艺路 179 号 1 栋 1 层，委估房地产建筑面积 574.64 平方米。估价对象范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备的价值。

#### (二) 估价对象房地产基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市天山区文艺路 179 号 1 栋 1 层。该房地产总层数为柒层，委估对象位于壹层，用途库房，建筑结构为钢筋混凝土，修建于 1997 年，门为塑钢门，建筑物外墙为涂料粉刷，改委估对象实际用途为餐饮场所，现场勘查之时正在进行装修，地面铺设地砖。

经估价人员实地查勘，估价对象土地形状规则，周围地势平坦，宗地外开发程度达到了七通（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通天然气）和宗地内场地平整，估价对象为住宅用房，房屋主体结构完好，无