

房地产估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市光明路 19 号金碧华府第二层、第三层房地
产市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：朱丽燕（注册号：6520000017）

余清华（注册号：3620050051）

估价报告出具日期：2018 年 06 月 05 日

估价报告编号：中证（新疆鉴）估字(2018)第 0047 号

委托函号：（2017）新 01 执 585 号

致电 025-52633892 查询本报告真伪！



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院(2017)新01执585号案件中涉及的方涛名下的位于乌鲁木齐市光明路19号金碧华府第二层、第三层建筑面积为4648.55平方米，(其中：第二层建筑面积为2,268.50 m²、第三层建筑面积为2,380.05 m²)房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年05月14日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

项目名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总额 (万元)
第二层	2268.50	19663	4461
第三层	2380.05	10899	2594
总计	4648.55		7055

评估总价：人民币 7055 万元

大写金额：人民币柒仟零伍拾伍万元整

- 提示：1、本估价报告自2018年06月05日起一年内有效。
- 2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
- 3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。
- 4、本次评估中委托方未提供《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件，依据第二层《商品房买卖合同》复印件及《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院函》确定评估面积。
- 5、本次评估中估价对象已设立租赁权，提请本报告使用者注意。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

二零一八年六月五日



十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018年6月5日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018年6月5日

十二、实地查勘期

估价师于2018年05月14日对估价对象进行查勘,并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018年05月14日至2018年06月05日止。

中证房地产评估造价集团有限公司
二零一八年六月五日

