



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【（2016）新01执897号】案件中涉及的管仲华名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉西路46号景秀山庄一期餐饮区1栋负一层1室、2室、3室、4室建筑面积994.06平方米（其中：乌房权证乌市水磨沟区字第2008004922号建筑面积为115.41 m²、乌房权证乌市水磨沟区字第2008004923号建筑面积为400.70 m²、乌房权证乌市水磨沟区字第2008004924号建筑面积为267.13 m²、乌房权证乌市水磨沟区字第2008004925号建筑面积为210.82 m²），国有出让土地使用权面积为592.01 m²，地下室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4月12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：

评估总价：人民币 396 万元整

评估单价：人民币 3986 元/平方米

大写金额：人民币叁佰玖拾陆万元整

- 提别提示：1、本估价报告自2018年4月28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。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王强

二〇一八年四月二十八日





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		2018.4.28
余清华	3620050051		2018.4.28

十二、实地查勘期

估价师于2018年4月12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4月12日至2018年4月28日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一八年四月二十八日

