

致估价委托人函

乌鲁木齐铁路运输法院:

受贵院的委托,我们对乌鲁木齐铁路运输法院拟执行刘明山所属的位于广州市天河区海安路2号(嘉裕丹顿阳光小区)之三2301室住宅房地产及天河区黄埔大道西100号(富力盈泰大厦)地下二层157、158号车位价值进行了评估。

估价对象:系指刘明山所属的位于广州市天河区海安路2号(嘉裕丹顿阳光小区)之三2301室住宅房地产及天河区黄埔大道西100号(富力盈泰大厦)地下二层157、158号车位,委估对象均已办理《不动产权证》。具体情况如下:

(一)估价对象一:系指刘明山所属的位于广州市天河区海安路2号(嘉裕丹顿阳光小区)之三2301室住宅房地产,证载建筑面积198.1895平方米。详细情况见下表:

房产登记证号	不动产权证号	坐落	用途	结构	楼层	建筑面积(m ²)	建筑年代	终止日期
2017登记字1665801号	粤(2017)广州市不动产权第00081767号	广州市天河区海安路2号之三2301室	住宅	钢混	第23层(共29层)	198.1895	2010年	2076年6月5日

委估房产已办理他项权证,不动产登记证明号为:粤(2017)广州市不动产权证明第00066458号,房屋他项权利人为中国银行股份有限公司广州东山支行,登记时间为2017年11月3日。

(二)估价对象二:系指刘明山所属的位于广州市天河区黄埔大道西100号(富力盈泰大厦)地下二层157、158号车位,证载总面积为25.44平方米。详细情况见下表:

房产登记证号	权证号码	坐落	用途	结构	楼层	建筑面积(m ²)	建筑年代
2012登记字9316352号	第920045521号	天河区黄埔大道西100号B2157车位	车位	钢混	负2层(共28层)	12.72	2009年
2015登记字1378755号	第120693003号	天河区黄埔大道西100号地下二层158车位	车位	钢混	负2层(共28层)	12.72	2009年

估价目的:受乌鲁木齐铁路运输法院的委托,对刘明山所属的位于广州市天河区海安路2号(嘉裕丹顿阳光小区)之三2301室住宅房地产及天河区黄埔大道西100号(富力盈泰大厦)地下二层157、158号车位进行评估,为乌鲁木齐铁路运输法院拟执行刘明山所属房地产提供价值参考依据。

价值时点:二〇一八年九月七日。

价值类型:市场价值,自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在价值时点进行正常公平交易的市场价值。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象选用比较法进行分析和测算，确定估价对象在二〇一八年九月七日的评估价值：为人民币13,712,500.00元，大写金额：人民币壹仟叁佰柒拾壹万贰仟伍佰元整。具体详见下表：

(一) 估价对象一

房产登记证号	不动产权证号	坐落	用途	楼层	建筑面积(m ²)	房地产评估值(元)	评估单价(元/m ²)
2017登记字1665801号	粤(2017)广州市不动产权第00081767号	广州市天河区海安路2号之三2301室	住宅	第23层(共29层)	198.1895	12,904,500.00	65,111.75

(二) 估价对象二

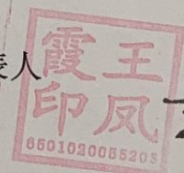
房产登记证号	权证号码	坐落	用途	楼层	建筑面积(m ²)	房地产评估值(元)	评估单价(元/m ²)
2012登记字9316352号	第920045521号	天河区黄埔大道西100号B2157车位	车位	负2层(共28层)	12.72	404,000.00	31,761.01
2015登记字1378755号	第120693003号	天河区黄埔大道西100号地下二层158车位	车位	负2层(共28层)	12.72	404,000.00	31,761.01

特别提示：

估价对象一已办理他项权证，不动产登记证明号为：粤(2017)广州市不动产权证明第00066458号，房屋他项权利人为中国银行股份有限公司广州东山支行，登记时间为2017年11月3日。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人



王凤

二〇一八年十月二十四日