

## 房地产估价报告

估价报告编号：新疆中天房[2017]估价字第 00011 号

估价项目名称：乌鲁木齐市佳雨小额贷款股份有限公司与新疆恒润实业有限公司欠款纠纷一案所涉及新疆恒润实业有限公司名下位于乌鲁木齐高新技术产业开发区长春南路 588 号苏杭明珠花园小区 6b 栋 101 室、苏杭明珠花园小区二期 2 栋 1 层商铺 1 至商铺 6、商铺 8 至 10 商铺共 10 套房地产市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘从明（注册号：6520040005）

禹晓琼（注册号：6520070022）

估价报告出具日期：2017 年 5 月 2 日

收益法测算房地产价值的基本公式： $P = (A/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$

式中：P - 表示房地产价值            A - 表示房地产净收益

r - 表示房地产资本化率            n - 表示房地产收益期限

收益按等比级数递增，收益年期有限的条件下，收益法测算房地产价值的公式为：

$P = [A/(r-s)] \times \{ [1 - (1+s)/(1+r)]^n \}$

式中：P - 表示房地产价值            A - 表示房地产年净收益


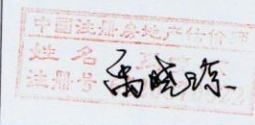
r - 表示房地产资本化率            n - 表示房地产收益期限

s - 房地产收益逐年递增比率

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 1572.16 万元，大写：人民币壹仟伍佰柒拾贰万壹仟陆佰元整（详见房地产市场价值评估结果汇总表）。估价结果是估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的市场价值。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
刘从明	6520040005	
禹晓琼	6520070022	

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2017 年 4 月 17 日。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2017 年 4 月 1 日至 2017 年 5 月 2 日。