



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

一. 致委托方函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院:

受贵院的委托, 本公司根据国家和建设部颁布的有关法律、法规、规章、《房地产估价规范》及贵院提供的(2017)新0106执91号, 对位于经济技术开发区青海湖路100号桃源·九点阳光小区19栋17层1单元1701室建筑面积为153.88平方米的钢筋混凝土结构住宅房地产进行估价, 确定委估对象在估价时点的公开市场价值, 原告叶掌娟与被告王伟民间借贷一案提供价值参考依据。经估价人员对委估房地产进行现场勘察并核实有关的产权资料, 结合此次估价的目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 运用科学合理的估价方法, 选取适当的评估方法并进行认真合理的测算, 确定委估房地产在价值时点二〇一七年九月十一日的市场价值:

估价对象市场价值(取整): 小写人民币:912662元;

大写人民币: 玖拾壹万贰仟陆佰陆拾贰元整;

单位价值: 人民币: 5931元/平方米。

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人: 陈新军

二〇一七年九月二十一日



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

法定代表人：陈新军

资质等级：二级

机构地址：乌鲁木齐市天山区民主路 31 号世纪大厦 1501 室

联系电话：0991-2300239 2835931

三、 估价对象

1、建筑物状况

委估房产位于经济技术开发区青海湖路 100 号桃源.九点阳光小区 19 栋 17 层 1 单元 1701 室住宅用房,委估对象建筑物外墙部分贴砖部分防水涂料,单元门为玻璃型材们,窗体为塑钢窗。

委估房产室内装修：由于委估房地产占有人的不配合未能进入委估房地产内部查勘；故本次估价参照本楼层同等户型进行估价。委估房产房产证购买时由开发公司统一装修，除家具家电外与楼上装修一致，此次装修情况评估参照 18 层。客厅及卧室地面：地砖；墙面：壁纸；顶棚：石膏吊顶装饰；卫生间及厨房地面：地砖；墙面：瓷砖；顶棚：集成吊顶。装修情况较优。

委估房产结构为钢筋混凝土，估价对象附近有兵团十二师医院、西山医院、乌鲁木齐市第四十八小学、白鸟湖等；区域内有招商银行、农业银行、工商银行、天山农商银行等，生活设施和公共配套设施比较齐全。

2、土地状况

委估房产位于经济技术开发区青海湖路 100 号桃源.九点阳光小区 19 栋 17 层 1 单元 1701 室，地处乌鲁木齐市住宅用地伍级住宅地价区。东至：西流湖南路，南至：太白山街，西至：青海湖路，北至：岷山街。经现场查勘土地完备度达到宗地外“七通一平”，距离委估对象 200 米范围内有 529、72 路等多次公交线路经过，交通较便利。

3、权利状况

根据本次估价委估方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，被查询人姓名：王伟；证件号：37040519800810065X；购房人：王伟；预售合同：YS0346253；房屋坐落：经济技术开发区青海湖路 100 号桃源.九点阳光小区 19 栋 17 层 1 单元 1701 室；建筑面积：153.88；登记时间：2014 年 05 月 27 日；房屋性质：新建商品房；冻结状态：未冻结；预告状态：预告权利人：王伟；预告证明号：乌房经济技术开发区预字第 397163 号；房屋坐落：经济技术开发区青海湖路 100 号桃源.九点阳光小区 19 栋 17 层 1 单元



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

供价值参考依据,根据委估对象目前实际状况,住宅的房地产,有获得租赁收益的能力,且委估对象周边存在较多类似交易的房地产,也符合比较法,因此选取收益法和比较法作为本次评估的基本方法。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了类似的交易房地产加以比较,对交易日期、房地产状况、交易情况进行修正得出估价对象房地产的估价结果。经估价人员实地勘察,并结合市场价格及周边环境、地理位置、升值潜力等综合因素,将两种方法进行加权,得出委估房地产真实、客观、合理的估价结果。

十、估价结果:

评估人员根据评估目的,遵循客观、公正的评估原则,按照科学的评估程序,运用适当的评估方法对估价对象的市场价值进行了评估,最终确定估价对象在价值时点二〇一七年九月十一日的公开市场价值(取整):

估价对象市场价值(取整):小写人民币:912662元;

大写人民币:玖拾壹万贰仟陆佰陆拾贰元整;

单位价值:人民币:5931元/平方米。

十一、估价人员:

参加本次估价的注册房地产估价师:

陈新军 (注册号:6520060027)
注册号:6520060027

签字:

孔媛 (注册号:6520120016)
注册号:6520120016

签字:

十二、估价作业日期:2017年9月11日-2017年9月21日

十三、实地查勘日期:2017年9月11日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期,自提交报告之日起一年内有效。

十五、特殊事项说明:

1、本评估报告在送达后,复议期限为10个工作日,当事人双方如对评估报告有异议,可向乌鲁木齐市头屯河区人民法院提请书面异议。

2、本次估价根据《评估委托书》、《司法评估确认书》、《乌鲁木齐市住房情况查询