

估价结果报告

受贵院委托，本公司对梅维明名下的位于经济技术开发区（头屯河区）卫星路477号卫星路商住小区1栋7层1单元703室住宅房地产进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）天津南路682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层A609室

法定代表人：范新辉

资质等级：壹级

证书编号：新建估证【2015】1-003号

联系人：张书杰

电话：2303960、2833511

三、估价目的

为委托方办理申请执行人张正玲与被执行人梅维明民间借贷纠纷一案中涉及的梅维明位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路477号卫星路商住小区1栋7层1单元703室房地产市场价值提供价格鉴证。

· 四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为梅维明名下的位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫星路477号卫星路商住小区1栋7层1单元703室住宅用房及应分摊土地，不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于卫星路商住小区，小区四至为东至卫星路，南至泰山街，西至鄯阳路，北至住宅小区。

估价对象所在楼栋为总层数二十六层的剪力墙结构单元住宅楼，外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于一单元第七层，单元布局为一梯三户，建筑面积143.37平方米，规划及现状用途为住宅，建成年份为2013年。

估价对象目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2017年10月18日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1093913元，人民币大写金额壹佰零玖万叁仟玖佰壹拾叁元整，房地产单价为7630元/建筑平方米。

十一、估价人员

注册房地产估价师 刘 彬 (注册证号 6520110003)



刘彬 2017.11.13

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006)



张书杰 2017.11.13

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2017年11月01日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自2017年10月18日至2017年11月13日，评估报告提交日期2017年11月13日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一七年十一月十三日

