



四. 房地产估价结果报告

一、 委托估价方：乌鲁木齐市天山区人民法院

联系电话：18999909505

二、 受理估价方：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

资质等级：二级

机构地址：新疆乌鲁木齐市天山区民主路31号世纪大厦15楼1501室

联系电话： 0991-2835563 0991-2835562

三、 估价对象

(一) 建筑物状况

委估房产位于新市区府友巷40号京都小区6栋1层3单元102。委估对象总层数为陆层，所在层数为第壹层。南北朝向；建筑物外墙粉刷防水涂料，局部贴瓷砖，单元门为电子对讲防盗门，进户门为双重保险防盗门，窗户塑钢窗。

委估房产内部装修：因评估人员多次联系被告方布拉提未成功，估价人员无法进入委估房产内部，此次评估视委估对象为毛坯房。

委估房产室内水、电、暖、照明等配套设施尚可正常使用，供热为集中供暖，委估房产修建年代为1996年。委估房产上下水已通，电讯及通信设施均具备。

(二) 区域状况

委估房产位于新市区府友巷40号京都小区6栋1层3单元102，地处乌鲁木齐市住宅用地叁级地段。委估房产东至：府友巷，南至：住宅，西至：北京北路，北至：府友巷。经现场查勘土完备度达到宗地外“七通一平”。

交通状况：委估对象地处新市区府友巷40号京都小区6栋1层3单元102，步行10分钟可乘52、535、536A、303、922、BRT1路等路公交车次经过，居民出行较为较优。

商业繁华度：委估房产可方便到达鲤鱼山公园、环球国际大酒店、鲤鱼山清真寺、新疆医科大学、第一附属医院、府友巷片区各个银行支行（中国工商银行、中国农业银



行)等物业,所在区域商业繁华度较优。

公共设施:教育机构:新疆医科大学等。

医疗机构:第一附属医院等。

(三) 权利状况

根据委估方提供的《房屋所有权证》记载:产权证号:乌房权证新市区字第2011410836号;共有情况:单独所有;房屋坐落:新市区府友巷40号京都小区6栋1层3单元102;登记时间:2011-09-06;规划用途:住宅;总层数:7;建筑面积:74.14 m²;建筑年代:1996;产权来源:买卖;产别:私有房产;结构:砖混结构。

四、 估价目的:确定委估房地产在价值时点的公开市场价值,为委估方办理托克逊县荣和利华小额贷款有限责任公司与张新泉民间借贷纠纷一案中涉案房地产提供价值参考依据。

五、 估价时点:2017年07月04日。

六、 价值定义:a、本次估价采用公开市场价值标准。

b、本次估价所确定的价值是指估价对象(张新泉所有的位于新市区府友巷40号京都小区6栋1层3单元102的住宅用房,建筑面积为74.14平方米砖混结构的房地产)在价值时点2017年07月04日公开市场价值标准下所形成的客观合理价值。

七、 估价依据:

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、本次估价仅以委估方所提供的乌鲁木齐市天山区人民法院(2016)新0104民初5549号《鉴定委托书》、新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书和《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件为依据,若因其他未提供其他资料所引起的纠纷,受托方不承担相应的责任;



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

状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产估价方法的确定原则。委估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：

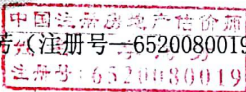
评估人员根据评估目的，遵循客观、公正的评估原则，按照科学的评估程序，运用适当的评估方法对估价对象的公开市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点二〇一七年七月四日的公开市场价值：

委估房地产市场价值（取整）：小写人民币：388197 元整；

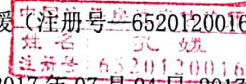
大写人民币：叁拾捌万捌仟壹佰玖拾柒元整；

折合单价：人民币 5236 元/平方米。（取整）

十一、估价人员：李海芳（注册号—6520080019）



孔媛（注册号—6520120016）



十二、估价作业日期：2017年07月04日—2017年07月15日

十三、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。