

估价结果报告

受贵院委托，本公司对新疆鑫丰达投资有限公司名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路887号综合楼1栋27层B座2701室房地产进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

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

为委托方办理克拉玛依市豫商盈盛祥小额贷款有限公司与乌鲁木齐娜伽尚院物业服务有限公司、新疆鑫丰达投资有限公司、杨岱金、匡英、李杰、胡道玲民间借贷纠纷一案中涉及的新疆鑫丰达投资有限公司名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路887号综合楼1栋27层B座2701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

估价对象为乌鲁木齐市沙依巴克区西北路887号综合楼1栋27层B座2701室住宅用房及应分摊土地，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于鑫丰达大厦，四至为东至西北路，南至西域花园小区，西至哈密南路，北至哈密路。

估价对象所在楼栋为地上贰拾柒层、地下一层的钢筋混凝土结构建筑，外墙面为保温一体板，电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于第27层B座2701室，证载建筑面积409.19平方米，规划用途及现状用途均为住

九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法：

预计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价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 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2018年8月1日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为3507986元，人民币大写金额叁佰伍拾万柒仟玖佰捌拾陆元整，房地产单价为8573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 2018.12.14

注册房地产估价师 张书杰(注册证号 6520080006) 张书杰 2018.12.14

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2018年11月28日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自2018年8月1日至2018年12月14日，评估报告出

具日期 2018 年 12 月 14 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。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

二〇一八年十二月十四日

