

房地产估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

院 长：张焰

地 址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

二、房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

法定代表人：刘 勇

住 所：乌市人民路 139 号附 18 号新宏信大厦 1107 室

估价资格等级：贰级

证书编号：新建估证 2-018

三、估价目的

对招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与赵伟借款合同纠纷案中所涉及的房地产市场价格进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）、估价对象范围：

估价对象范围为乌鲁木齐市沙依巴克区河西山路 17 号百信宝山苑 4 栋 3 单元 102 室住宅房地产市场价值评估（其中包括房屋、不可搬

根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。本次评估采用百分比修正和调整下的乘法公式，其计算公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。故本次评估采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行评估，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V-收益价值

A_i-未来第 i 年的净收益

Y_i-未来第 i 年的报酬率

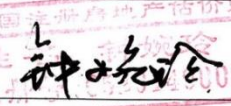
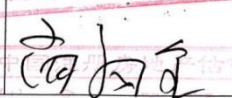
n-收益期

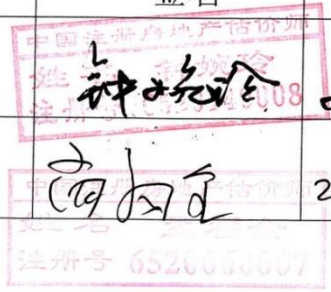
十、估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2018 年 10 月 22 日 的估价结果为人民币 441781 元（大写：肆拾肆万壹仟柒佰捌拾壹元整）， 评估单价 6018 元/平方米。

相关结论详见估价技术报告，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
钟婉玲	6520140008		2018.11.20
孟福全	6520060007		2018.11.20



十二、实地查勘期：

本次估价的实地查勘日期为2018年10月22日11点至2018年10月22日12:30。

十三、估价作业期：

本次估价作业期为2018年10月10日至2018年11月20日。