

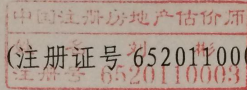
- 5、估算净收益;
- 6、选用适当的资本化率;
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

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3月8日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为322421元，人民币大写金额叁拾贰万贰仟肆佰贰拾壹元整，房地产单价为5503元/建筑平方米。

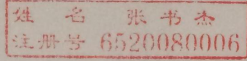
十一、估价人员

注册房地产估价师 刘彬 (注册证号 6520110003)



刘彬 2017.4.6

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006)



张书杰 2017.4.6

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2017年3月29日。

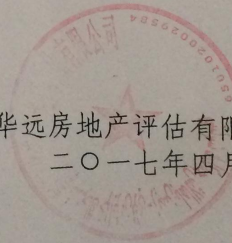
十三、估价作业日期

评估作业日期自2017年3月8日至2017年4月6日，评估报告提交日期2017年4月6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
二〇一七年四月六日



估价结果报告

受贵院委托，本公司对夏培会名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟中路805号蟠龙山庄一期6栋4层1单元402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：乌鲁木齐市人民路38号“新宏信大厦”18楼1803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招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人夏培会因公证债权文书一案中涉及的夏培会名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟中路805号蟠龙山庄一期6栋4层1单元402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仓房沟中路805号蟠龙山庄一期6栋4层1单元402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蟠龙山庄，小区四至为东至住宅小区，南至仓房沟中路，西至住宅小区，北至妖魔山。

估价对象所在楼栋为总层数陆层的砖混结构单元住宅楼，外墙瓷砖，单元电子防盗门。估价对象位于一单元第四层，单元布局为一梯四户，证载面积58.59平方米，规划用途为住宅，建筑年代为2009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。

3、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟中路805号蟠龙山庄，宗

电话：2336128、2833511

地区域内道路通达，周边道路有仓房沟中路、田埂街。公共交通较为便捷，区域 1000 米范围内有 3 路、62 路、601 路、914 路等公交车通过。附近有仓北社区卫生服务站、香港博瑞诺贝尔双语幼儿园、乌鲁木齐市第六十八小学、蓝天·森林花园小区。人口聚集度较优，人流量较大。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖 and 宗地内场地平整。

4、估价对象权属状况

估价对象已取得乌房权证沙依巴克区字第 2012392061 号《中华人民共和国房屋所有权证》，所有权人为夏培会，委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

五价值时点

依据鉴定委托书，本次估价价值时点为 2017 年 3 月 8 日，估价人员实地查勘日为 2017 年 3 月 29 日。

六、价值定义

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，不包括房屋二次装修价值、动产、债权债务等其他财产或者权益；

(三) 依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

《中华人民共和国担保法》。

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》；

《房地产估价基本术语标准》；

《城镇土地估价规程》。

3、委托方提供的相关资料

《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》（（2016）新 0103 执 2333 号）；

《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》（（2017）新 01 法鉴评字第 183 号）；