

估价结果报告

受贵院委托，本公司对王建国名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山环卫南路万科·兰乔圣菲 B16 栋 1-2 层 2 号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

为委托方办理招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与王建国案中涉及的王建国名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山环卫南路万科·兰乔圣菲 B16 栋 1-2 层 2 号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

估价对象为王建国名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山环卫南路万科·兰乔圣菲 B16 栋 1-2 层 2 号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兰乔圣菲，小区四至为东至妖魔山，南至妖魔山，西至妖魔山，北至妖魔山。

估价对象所在楼栋为地下一层地上二层的钢筋混凝土结构住宅用房，外墙涂料，入户门防盗门，塑钢窗。根据委托方提供的《商品房预售合同》显示估价对象建筑面积 220.63 平方米（不包含地下一层面积），用途为住宅，合同约定竣工日期为 2015 年 12 月 01 日。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兰乔圣菲，宗地区域内道路通达，周边主

王建国位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山环卫南路万科·兰乔圣菲 B16 栋 1-2 层 2 号房地产市场价格司法鉴定估价

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 2016 年 5 月 11 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 4286841 元, 人民币大写金额肆佰贰拾捌万陆仟捌佰肆拾壹元整, 房地产单价为 19430 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 2016.6.22

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006) 张书杰 2016.6.22

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2016 年 5 月 17 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自 2016 年 5 月 11 日至 2016 年 6 月 22 日, 评估报告提交日期 2016 年 6 月 22 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
二〇一六年六月二十二日

