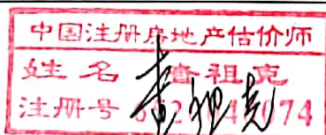
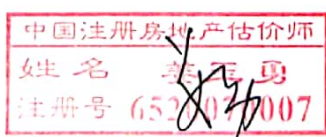


一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
查祖克	6520040074		2019. 7. 22
姜玉勇	6520070007		2019. 7. 22



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人机构名称：乌鲁木齐市米东区人民法院

机构地址：新疆乌鲁木齐市米东区振兴中路 120 号

联系人：邓伟

联系电话：0991-3362965 18099626135

(二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产土地评估有限公司

住所：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪广场 21 楼 A 座

成立时间：2002 年 9 月

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

备案等级：壹级

证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991—8876271

(三) 估价目的

为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

为雷红亮所有，位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）通安北路 3099 号华海·新里城小区 8 栋 1 层 1 单元 101 室的房地产（包含建筑面积为 109.59m²的房屋所有权及分摊的 18.61m²国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益）。

根据估价委托人提供的乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果，具体如下表所示：

权利人名称	雷红亮	不动产权证号	乌房权证高新字第 2016650253 号
不动产单元号	-	650104008000GB00002F00010024	-



不动产房屋座落	乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）通安北路 3099 号华海·新里城小区 8 栋 1 层 1 单元 101 室				
房屋用途	住宅	建筑面积 (m ²)	109.59	土地分摊面积 (m ²)	18.61
产权来源	其他	房屋结构	钢筋混凝土	房屋性质	商品房
竣工时间	2013 年 10 月 12 日	登记时间	2016 年 11 月 16 日		

查封信息：查封机关：乌鲁木齐市米东区人民法院；查封类型：查封；查封文号：

(2019)新 0109 执 1551 号之一，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019 年 5 月 7 日至 2022 年 5 月 7 日。登记时间：2019 年 5 月 8 日。

2. 土地基本状况

所属宗地座落于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）通安北路 3099 号华海·新里城小区，至价值时点委托方提供了不动产登记信息查询，国有土地使用分摊面积为 18.61 m²。小区四至：东临：北京北路；南临：空地；西临：华海·新里城三期；北临：水京公园小区，所属宗地地表平坦，宗地红线内、外开发程度均达到“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

3. 建筑物基本状况

估价对象为位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）通安北路 3099 号华海·新里城小区 8 栋 1 层 1 单元 101 室的住宅，建筑总层数地上 6 层，委估房地产所在第 1 层（带有小花园），钢筋混凝土结构，南北朝向，规划用途：住宅，建筑面积为 109.59 m²。该单元为 1 梯 2 户、该户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫格局。

建筑物外墙：保温板装饰，估价对象入户门：防盗门，室内：墙面贴壁纸装饰，顶棚石膏吊顶装饰，地面铺贴瓷砖，厨房和卫生间：墙面均贴瓷砖到顶；顶棚集成吊顶装饰、地面均铺贴瓷砖；卫生间安装盥洗盆，厨房内有橱柜装饰。塑钢窗。

（五）价值时点

2019 年 7 月 11 日（以评估委托书出具之日确定为价值时点），以该时点作为取价依据。



价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得的利润得到估价对象价值或价格的方法。

《房地产估价规范》的要求“对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价”，我们根据已明确的估价目的，结合估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次评估分别选用比较法和收益法估价。

估价方法选取理由：估价对象为位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）通安北路 3099 号华海新里城小区 8 栋 1 层 1 单元 101 室的住宅用途房地产，近年来乌鲁木齐市同类房地产市场交易相对活跃、价格相对稳定，与估价对象同一供求圈内类似房地产交易资料丰富且能充分获取，我们搜集到的交易案例与估价对象相关性和替代性均较强（房屋、土地规划用途一致、区位接近、交易日期相近、交易情况正常），故本次首选比较法进行估价；估价对象属于既可自用也可投资的住宅用途房地产，具有获取潜在经济收益的能力，加之与估价对象同一供求圈内类似房地产租赁市场活跃，我们可充分获取与估价对象类似房地产的租赁实例，因此将收益法作为估价方法之一。

比较法测算房地产价值的基本公式：比准价值=可比实例交易价格×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

收益法测算房地产价值的基本公式： $P = (A/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$

式中：P—表示房地产价值 A—表示房地产净收益


r—表示房地产资本化率 n—表示房地产收益期限

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）通安北路 3099 号华海·新里城小区 8 栋 1 层 1 单元 101 室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2019 年 7 月 11 日）的房地产市场价值为人民币 71.80 万元，大写：人民币柒拾壹万捌仟元整，折合单价：人民币 6552.00 元/平方米。



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 查祖克 注册号 6520040074	签名日期
查祖克	6520040074		2019.7.22
姜玉勇	6520070007	中国注册房地产估价师 姓名 姜玉勇 注册号 6520070007	2019.7.22

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2019 年 7 月 16 日上午 10:40 至 13:40。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2019 年 7 月 11 日至 2019 年 7 月 22 日。

