



## 估价结果报告

### 一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院
- 2、权属人：孟贤彪
- 3、申请执行人：中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部
- 4、被执行人：孟贤彪、刘荣花

### 二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

住所：乌鲁木齐市天山区民主路 31 号世纪大厦 1501 室

资质等级：贰级

法定代表人：陈新军

联系电话：0991-2355889

### 三、估价对象

本次估价对象为孟贤彪位于乌鲁木齐市米东区府前西路 1378 号华都·景盛苑小区 34 幢 2 单元 301 室的住宅用途房地产，委估房地产的建筑面积为 111.66 m<sup>2</sup>。估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	乌鲁木齐市米东区府前西路 1378 号华都·景盛苑小区 34 幢 2 单元 301 室的住宅			
	坐落	乌鲁木齐市米东区府前西路 1378 号华都·景盛苑小区 34 幢 2 单元 301 室			
	四至	东至	龙河中路	南至	古牧地路
		西至	振兴路	北至	府前西路
	规模	建筑面积	111.66 平方米		其他
用途	设计用途	住宅	实际用途	住宅	





命，并考虑其物质、经济上的折旧来确定。

### 3. 估价结果的确定

估价结果运用了二种技术路线测算，分别是：采用比较法测算估价对象价格，采用收益法从出租获取收益角度测算估价对象市场价格。

二种评估技术路线从不同角度反映了房地产价格，测算的结果见下表：

二种评估技术路线评估结果一览表

评估方法	单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (元)	权重
比较法	5747.95	/	/	0.5
收益法	5613.09	/	/	0.5
评估价格	(5680.52) 取整 5681	111.66	634340 (取整)	1.0

二种估价技术路线从不同角度反映了房地产价格，运用收益法测算出估价对象的收益单价为 5613.09 元/m<sup>2</sup>，比较法测算的评估价格为 5747.95 元/m<sup>2</sup>，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点的估价对象最终价值：

则：估价对象房地产单价 = 5681 元/m<sup>2</sup>

估价对象房地产总价  
 = 5681 元/平方米 × 111.66 平方米  
 = 634340 元 (取整)

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在 2018 年 5 月 2 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价 (人民币)：63.4340 万元

(大写：人民币陆拾叁万肆仟叁佰肆拾元整。)

评估总建筑面积：111.66 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：5681 元/平方米。





相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	6520060027		2018年6月6日
潘文斌	6520060030		2018年6月6日

## 十二、实地查勘期

2018年5月2日。

## 十三、估价作业期

2018年5月2日至2018年6月6日。