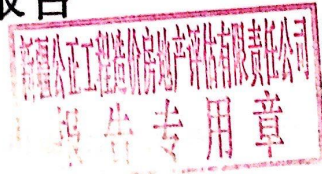


# 房地产估价结果报告

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

对孟亮一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，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新市区百园路 88 号通嘉世纪城三期 3 栋 4 单元 402 室住宅（包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权，不包含室内装饰装修）。

## (二)、估价对象基本状况:

### 1、土地基本状况:

孟亮住宅用地,坐落于乌鲁木齐市新市区百园路 88 号通嘉世纪城三期,土地分摊面积不详,宗地为国有土地,用途为住宅用地;估价对象所在楼占地为矩形,四至为:东临通嘉世纪城三期 2 栋、南临通嘉世纪城三期小区道路、西临通嘉世纪城三期西门、北临无锡街。通嘉世纪城三期小区宗地四至为:东至塘沽路,南至三宫小苑,西至南通路,北至无锡街;土地地表平坦,地层稳定,土地开发程度为七通一平(通上水、通下水、通路、通电、通暖、通讯、通天然气、土地平整)。

### 2、建筑物基本状况:

孟亮住宅房产,坐落于乌鲁木齐市新市区百园路 88 号通嘉世纪城三期 3 栋 4 单元 402 室,建筑面积为 75.66 平方米,设计用途为住宅,房屋所有权人为孟亮。该楼建成于 2010 年,共 6 层,钢混结构,外墙保温层刷涂料,电子对讲单元门;估价对象位于第 4 层,入户门为钢制防盗门,室内为两室两厅住宅格局,电信、宽带、上下水、电、暖、天然气等设施正常,建筑物整体维护较好。

## 五、价值时点

经与委托方协商,以实地查勘日 2019 年 07 月 30 日作为本次估价的时点。

## 六、价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值,即估价对象经适当营销后,由

$A_i$ —期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）

$Y_r$ —期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）

$Y_i$ —未来第  $i$  年的报酬率（%）

$Y_r$ —期末报酬率（%）

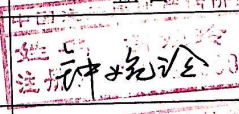

$t$ —持有期（年）

#### 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 2019 年 07 月 30 日 的估价结果为人民币 563440 元（大写：伍拾陆万叁仟肆佰肆拾元整），评估单价 7447 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		2019年08月15日
孟福全	6520060007		2019年08月15日

#### 十二、实地查勘期：

本次估价的实地查勘日期为 2019 年 07 月 30 日 12 点至 2019 年 07 月 30 日 14 点。

1、以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

2、如报告使用人对估价报告有异议，请于收到报告 5 日内向估价报告委托方书面提出异议书。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一九年八月十五日

法定代表人：[Signature]