



四、 价值类型

本次评估价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。评估价值包含房屋、二次装修及应分摊的土地使用权价值。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2017年8月24日）的评估价值为人民币720929元（大写：柒拾贰万零玖佰贰拾玖元整），评估单价7727元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

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。

特此函告

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一七年九月十二日

法定代表人：刘勇



2、估价对象基本状况：

2.1、土地基本状况：

董秋实住宅用地，使用权人为董秋实，坐落于新市区京疆南路 72 号，出让取得住宅用地，土地分摊面积为不详，土地使用权期限至 2057 年 1 月 18 日；估价对象所在楼占地为矩形，四至为东邻小区 13 号住宅楼、南邻空地、长春路加油站、西邻小区 11 号住宅楼、北邻华龙美钰小区，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）。

2.2、建筑物基本状况：

董秋实住宅房产，坐落于乌鲁木齐市新市区京疆南路 72 号呈信·朗悦盛境小区（三期）12 栋 19 层 2 单元 1901 室。估价对象所在楼建成于 2015 年，框架结构，地上 25 层住宅楼，外观一般整体较新。委估对象位于第 19 层，房屋所有权人为董秋实，建筑面积为 93.3 平方米，规划用途为住宅；进户门为钢制防盗门，室内二室一厅格局，南北朝向，层高 3 米；客厅、卧室室内 80 瓷砖地面、壁纸墙面、石膏板涂料顶棚，客厅有电视背景墙，鞋柜、展示柜，卧室有木壁柜卧，喷漆木门、木门套、木窗套；厨房、卫生间为瓷砖地面、墙面、集成吊顶，装修较新维护良好；电梯通达，电信、宽带、上下水、电、暖、天然气等设施正常。

估价对象依据补充合同协议为按揭付款，无抵押查封等特殊事项，于价值时点为居住自用。

价值时点 2017 年 8 月 24 日 的估价结果为人民币 720929 元（大写：柒拾贰万零玖佰贰拾玖元整）， 评估单价 7727 元/平方米。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法	成本法
		测算结果	总价（元）	720929	362097
	单价（元/m ² ）	7727	3881		
评估价值	总值（元）	720929			
	单价（元/m ² ）	7727			

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
孟福全	6520060007		2017.8.12
钟婉玲	6520140008		2017.9.12

（十二）实地查勘期：

本次估价的实地查勘日期为 2017 年 8 月 24 日 11 点至 2017 年 8 月 24 日 12 点。

（十三）估价作业期：

本次估价作业期为 2017 年 8 月 16 日至 2017 年 9 月 12 日。