

本次估价结果包含了包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、及室外附属工程、室内装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：

比较法

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 07 月 04 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估单价：2950 元/平方米

房地产总价：¥155642 元

大写金额：人民币壹拾伍万伍仟陆佰肆拾贰元整

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2018 年 08 月 07 日起至 2019 年 08 月 06 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018 年 08 月 07 日



土地用途	/	土地面积	/
四至	东至晨光路，西至顺河路，南至宾乐二街，北至宾乐一街		
开发程度	宗地红线外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整，宗地红线内“六通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖和场地平整		
备注	已设立他项权，他项权人：毛鑫 已查封，查封法院：头屯河区人民法院，查封期限：2018-05-02 至 2021-05-01		

4、建筑物基本状况见下：

建筑修建年代	1992年	建筑结构	砖混	维护状况	维护状况较差
小区名称	八钢生活区	小区规模	较大	社区成熟度	成熟
小区环境	较好	绿地	较好	停车状况	地上临时停车位，停车状况一般
户型	/	电梯情况	无		
设施、设备	/				
地形状况	平地、地势平坦	区域内主要物业类型	住宅	景观	距钢城世纪广场1.2公里
装修装饰	外墙刷乳胶漆；室内：防盗门、墙面乳胶漆、地面地砖，卧室包门套、窗帘杆、榻榻米；卫生间：墙砖、扣板吊顶、推拉门、洗手池、马桶；厨房：墙砖、扣板吊顶、橱柜				
特殊情况说明	/				

（五）价值时点：2018年07月04日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

（六）、价值类型：

1、价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点2018年07月04日在现状利用条件下的房地产的公开市场价值。



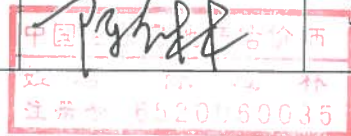
2、价值内涵

本次估价结果包含了包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、及室外附属工程、室内装修价值，不包括可移动的家具、电器等价值、债权债务等其他财产或者权益。

（七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
戴涛	6520020036		2018年08月07日
陈应林	6520060035	 	2018年08月07日

(十二) 实地查勘期: 2018年7月23日

(十三) 估价作业日期: 2018年07月04日 - 2018年08月07日

(十四) 估价报告应用的有效期: 自报告完成之日起一年

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

