

基本状况	项目名称	侯薛莹位于乌鲁木齐市天山区中山路 82 号新拓大厦 1 栋 9 层 A2 室的涉案住宅房地产市场价值评估报告		
	坐落	乌鲁木齐市天山区中山路 82 号新拓大厦 1 栋 9 层 A2 室		
	规模	建筑面积为 184 平方米		
	用途	登记用途	住宅	
		实际用途	住宅	
	权属	土地所有权		国家所有
		土地使 用权	权利种类	委托人未提供相关资料
			土地使用 权人	
房屋所 有权		所有权人	侯薛莹	
	权属登记 编号	乌房权证天山区字第 2012343253 号		

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：
估价对象土地基本状况

项目	基本状况
项目名称	侯薛莹位于乌鲁木齐市天山区中山路 82 号新拓大厦 1 栋 9 层 A2 室的涉案住宅房地产市场价值评估报告
坐落	乌鲁木齐市天山区中山路 82 号新拓大厦 1 栋 9 层 A2 室
权属登记编号	委托人未提供相关资料
土地使用期限	
土地使用权面	
四至	估价对象北至乌鲁木齐市秦剧团新中剧院，南至建银大厦，西至世纪名表大厦，东至国家开发银行大厦
开发程度	宗地内外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）和场地平整
形状	估价对象所在住宅土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利

（四）建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见下表：

估价对象建筑物基本状况

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖等基础设施设备齐全，维护状况较好
建成时间	本次估价设定估价对象修建年代为 2003 年
使用及维护状况	现状良好，使用正常，属完好房，约八成新
装饰装修	估价对象为新拓大厦其中的一套住宅，其附属设施指室内二次装修。估价对象入户门：防盗门。客厅：木地板、木踢脚线、壁纸、石膏吊顶、防盗门、包门套、塑钢窗、包窗套、包垭口、壁柜；卧室 1：木地板、木踢脚线、壁纸、乳胶漆、木门、包门套、塑钢窗、包窗套、衣柜、卫生间（地砖、墙砖、集成吊顶、洗手池、坐便器）；卧室 2：木地板、木踢脚线、壁纸、乳胶漆、木门、包门套、塑钢窗、包窗套；厨房：地砖、墙砖、集成吊顶、木门、塑钢窗、整体橱柜、吊柜、大理石台面；卫生间：地砖、墙砖、集成吊顶、双山推拉门、洗手池一体柜、坐便器；餐厅：木地板、壁纸、石膏吊顶；阳台：木地板、墙纸、乳胶漆、石膏顶线。

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为 2019 年 8 月 20 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值，是指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。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、二次装修及其应分摊的土地使用权价值，

(币种：人民币)

	估价方法	比较法	收益法
相关结果			
评估单价 (元/m ²)		7400	7472
权重取值		50%	50%
最终单价 (元/m ²)		7436	
建筑面积 (m ²)		184	
总价 (元)		1368224	
大写 (元)		壹佰叁拾陆万捌仟贰佰贰拾肆	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贾俊丽	中国注册房地产估价师 姓名 贾俊丽 注册号 6520060041	贾俊丽	2019年8月22日
文春滢	中国注册房地产估价师 姓名 文春滢 注册号 6520190007	文春滢	2019年8月22日

十二、实地查勘日期

估价人员于2019年8月20日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业日期

估价作业日期二〇一九年八月二十日至二〇一九年八月二十二日，估价报告出具日期为二〇一九年八月二十二日。

新疆中浩房地产评估有限公司
二〇一九年八月二十二日

