



的土地使用权及对应的出让金)、室内不可移动的公共配套设施设备的价值, 不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益

(二) 估价对象基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区迎宾路 33 号 84 栋 2 层 1 单元 201 号。产权人胡英, 不动产权证号乌房权证新市区字第 2009306915 号, 用途住宅, 产权来源析产。房屋建筑面积 90.6 平方米, 总层数五层, 委估对象位于二层, 建筑结构混合结构, 房屋竣工年代 2000 年。

(三) 土地基本状况

该地块位于乌鲁木齐市新市区迎宾路机场片区, 区域公共交通较便利, 公交线路有 51 路 27 路 37 路, 地铁 1 号线等多条公交线路通行, 该地块南北为同心路, 南接南四路, 西临雅苑路, 北靠南三路西; 该地块位于机场片区内, 项目地理位置良好, 外部配套设施完善, 宗地内外开发程度已达“七通一平”(通给水、排水、道路、供电、供暖、电讯、燃气, 场地平整)。该地块附近有新市区石油医院、社区卫生服务站医疗机构, 有市第十五中、市五十一中、市七十六中和航空幼儿园教育机构。附近有小型商店和多家酒店。根据土地证可知, 该地块使用权类型划拨, 土地使用权人胡英, 使用权面积 105.3 平方米, 用途为住宅, 国有土地使用权证证号乌市国用(2010)第 00017980 号。

(四) 建筑物基本状况



房屋产权人为胡英，房屋坐落于乌鲁木齐市新市区迎宾路 33 号 84 栋 2 层 1 单元 201 号。规划用途住宅，建筑结构混合结构，总层数五层，委估对象位于二层，建筑层高约 2.8 米。竣工年代 2000 年，该房屋外墙刷涂料，窗户为塑钢窗，单元门为电子对讲门，进户门为防盗门。因未能进入室内勘察，无法描述室内装饰装修状况。

五、价值时点

此次评估以现场勘查之日 2019 年 7 月 22 日为价值时点。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2019 年 7 月 22 日的市场价值。

房地产市场价值又称实际价值，指估价对象经适当营销后，由知悉市场行情，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。

此次估价价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下房地产及室内不可移动设施设备价值，付款方式是一次性付款（包括首付款及按揭贷款），开发程度为宗地红线内外具备“七通一平”（通路、通电、给水、排水、通讯、通暖、通气即场地平整）。

七、估价原则

本次评估中，估价人员认真贯彻国家有关政策、法律和法规的规定，在遵循独立、客观、公平、公开、公正、科学、合理的基本前提下，结合估价目的对估价对象进行估价，力求使估价结果准确地反映委估房地产的实际价格。具体依据如下原则：



象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为基础的。

十、估价结果

估价人员根据委估对象的特点和本次估价的目的，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、收益法经过科学的分析和测算，确定委估房地产在 2019 年 7 月 22 日的市场价值如下：

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	826725	567264
	单价（元/m ² ）	9125	6261
评估价值	总价（元）	748881	
	单价（元/m ² ）	8266	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖叶华	6520110013		2019年8月5日
杨莉萍	6520070055		2019年8月5日

十二、实地查勘期

2019年7月22日当日



法”。

估价结果：本次评估经估价人员实地查勘和市场调查，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，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，确定估价对象估价结果：人民币 748881 元整（大写柒拾肆万捌仟捌佰捌拾壹元整），单价为元 8266 / m²（大写捌仟贰佰陆拾陆元整）。

特别提示：以上内容摘自《估价结果报告》，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读《房地产估价报告》全文，使用报告的结论应符合估价报告中的假设和限制条件。本估价报告使用期限自本报告出具之日起一年，当地房地产市场变化较大时不超过半年。

新疆正新房地产评估有限公司

法定代表人：肖叶华

2019年8月5日