

2、估价对象基本状况:

估价对象信息摘要

房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)
乌房权证新市区字第2011357117号	王勤文	新市区锦州东路311号汇轩小区5栋7层13单元701	住宅	钢筋混凝土结构	7/7	100.88

房屋所有权人:王勤文,坐落:乌鲁木齐市新市区锦州东路311号汇轩小区5栋7层13单元701室,房屋用途:住宅,本次评估建筑面积为100.88平方米。

3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘:估价对象四至:东临名筑花都住宅小区,南临锦州东路,西临北京北路,北临汇轩小区一期住宅楼(北京城花园小区);根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及《房屋所有权证》记载,估价对象尚未办理土地分割手续,宗地总面积为41240.75平方米,根据《物权法》第一百四十九条规定,住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期;宗地形状为规则矩形,地势平整,估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

4、建筑物基本状况:

估价对象于2002年竣工,钢筋混凝土结构地上七层,估价对象位于第七层,层高2.6米,截至价值时点,估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明等系统,设施设备配置齐全,性能良好。截至价值时点估价对象从外观查勘,承重物件完好,承重墙和非承重墙均无轻微裂缝,地基基础有足够承载能力,无不均匀沉降,室外墙面贴保温层并贴外墙墙砖,外立面做亮化工程维护状况良好;结合年限法和观察法综合确定估价对象成新率为80%。估

价对象室外墙面正在施工加装保温层,完善靓化工程,楼梯间为水泥地面;估价对象入户门为防盗门、塑钢窗;室内地面铺60*60地砖,卧室铺木地板,卧室内木制壁柜;墙面刷白色乳胶漆,屋顶刷白色乳胶漆,饭厅局部饰有石膏吊顶,木制包门套、木制包暖气套,装饰背景墙,饰有顶角线及踢角线;厨房铺30*30地砖、墙面贴30*45墙砖,简易大理石整体橱柜;卫生间铺30*30地砖、墙面贴30*45墙砖,铝塑扣板吊顶,座便及淋雨设备。该装修已使用较长时间未做翻新,维护状况一般。

(五) 价值时点: 2019年10月30日(现场勘查日期)

(六) 价值类型:

1、本房地产估价报告提供的房地产价值是在满足上述限制条件下在估价时点的公开市场价值。

2、用途: 住宅。

3、本次评估包含建筑物(包含基础配套设施设备及二次装修价值)及分摊土地使用权价值。

4、币种为人民币

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价,否则结果无效。

(七) 估价原则:

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下,结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则:

1、独立、客观、公正原则:

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格的原则。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

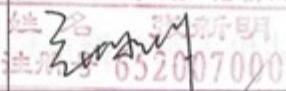
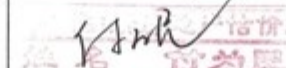
(十) 估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2019 年 10 月 30 日的房地产市场价格如下：

估价结果汇总表

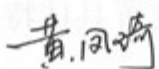
币种：人民币

估价对象	估价方法及结果	比较法 (50%)	收益法 (50%)	估价结果
王勤文位于乌鲁木齐市新市区锦州东路311号汇轩小区5栋7层13单元701室住宅用房	总价(万元)	63.27	57.01	60.14
	单价(元/平方米)	6272	5651	5962
房地产市场价值	总价(万元)	60.14		
	大写金额	人民币陆拾万零壹仟肆佰元整		

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张新明	6520070002		2019.11.1
付为民	6520000008		2019.11.1

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
黄凤琦		2019.11.1

(十二) 实地查勘日期：实地查勘期为二零一九年十月三十日当日。

(十三) 估价作业日期：二零一九年八月二十九日至二零一九年十一月一日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零一九年十一月一日