

2、估价对象基本状况:

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载详见下表:

房屋所有权登记状况

不动产权证号	权利人名称	不动产房屋坐落	规划用途	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	结构	建筑年代
乌房权证经济技术开发区字第 2014308631 号	张相胤	经济技术开发区迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 16 栋 6 层 3 单元 601 跃层	住宅	6/-1、6	234.79	砖混结构	2010

估价对象房屋所有权人:张相胤,坐落:乌鲁木齐市经济技术开发区迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 16 栋 6 层 3 单元 601 跃层,规划用途:住宅,建筑面积为 234.79 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:东临轻机厂家属院,南临迎宾丽舍住宅小区,西临迎宾丽舍住宅小区,北临迎宾路;根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载,该土地以出让方式取得,土地面积为 52323.79 平方米,规划用途为住宅,估价对象尚未办理土地分割手续;宗地形状:规则,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 2010 年修建完成,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。估价对象外墙刷防雨涂料,单元门为型材门(防盗门),楼梯间水泥地面,木制铁艺扶手。入户门为防盗门,塑钢窗,估价对象室内地面铺 80*80 地砖,墙面刷乳胶漆,局部贴壁纸,屋顶刷乳胶漆,局部饰有石膏吊顶,内门为木质套装门,踢角

线,顶角线,厨房地砖、墙砖、铝塑吊顶,饰有大理石整体橱柜;卫生间地砖、墙砖、铝塑吊顶、坐便、浴缸及淋雨设备,估价对象为跃层式房屋,其中一层户型布局为三室两厅一厨一卫一阳台,层高 2.53 米;二层户型布局为两室一厅一卫一阳光房一露台(阳光房为产权人自行加盖封闭使用空间)。截至价值时点估价对象作为住宅正常使用,维护状况良好,承重物件基本完好,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,地面平整,根据年限法及现场观察法综合确定建筑物成新率为 86%。

(五) 价值时点: 2019 年 11 月 26 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价值时点的公开市场价值。

2、用途:住宅。

3、本次评估包含建筑物及相应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。

所谓“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托

理价格或价值的方法。

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价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

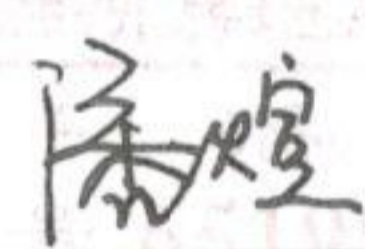


(十) 估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2019 年 11 月 26 日的房地产市场价格如下：

估价结果汇总表

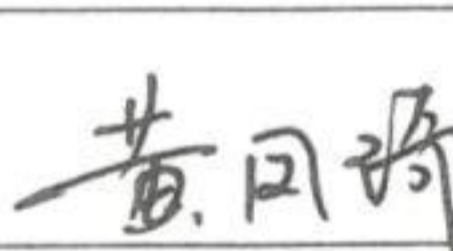
币种：人民币

估价对象	估价方法及结果		比较法 (70%权重)	收益法 (30%权重)	估价结果
	张相胤位于乌鲁木齐市经济技术开发区迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 16 栋 6 层 3 单元 601 跃层	总价 (万元)		174.36	153.67
单价 (元/平方米)			7426	6545	7162
房地产市场价值	总价 (万元)	168.15			
	大写金额	人民币壹佰陆拾捌万壹仟伍佰元整			

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
潘 焯	6519980012		2019.12.9
霍文立	6519970025	 	2019.12.9

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
黄凤琦		2019.12.9

(十二) 实地查勘日期：实地查勘期为二零一九年十一月二十六日当日。

(十三) 估价作业日期：二零一九年九月十九日至二零一九年十二月九日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零一九年十二月九日