





证载用途为住宅，实际用途为住宅。

## (二) 土地基本状况

估价对象地址	四至	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	土地形状	土地开发程度
乌鲁木齐市水磨沟区新民路 82 号北斗星小区 (荣合小区) 17 栋 4 层 1 单元 401	东至人防家属院、南至新民路东二巷、西至新民路、北至新民路东二巷	17.31	住宅	不规则矩形	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖和宗地红线内场地平整。

## (三) 建筑物基本情况

估价对象地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途/实际用途	层高	所在层/总层	空间布局	使用及维护状况
乌鲁木齐市水磨沟区新民路 82 号北斗星小区 (荣合小区) 17 栋 4 层 1 单元 401	63.83	住宅/住宅	2.8 米	第 4 层/共 7 层	空间分区以及各空间的交通流线合理。	维护保养良好
装饰装修		建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	成新率
无法进入估价对象内部,装饰装修状况已依据不足假设为准。		2001 年	混合	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、等系统和设备的配置齐全,性能良好。有消防系统、闭路电视监控系统、门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统等。	一般	62%

## 五、价值时点

二〇二〇年六月四日。

## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二〇年六月四日房地产公开市场价值。

(一) 公开市场价值，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。

(二) 本次评估为估价对象建筑面积 63.83 m<sup>2</sup> 的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。



币)

估价方法		比较法 (权重 50%)	收益法 (权重 50%)
相关结果			
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )	7135	6753
评估单价	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6944	
评估总价	总价 (元)	443236	
大 写	肆拾肆万叁仟贰佰叁拾陆元整		

### 十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
张炜贤	6520040046	张炜贤	2020 年 06 月 18 日
罗雅杰	6520200016	罗雅杰	2020 年 6 月 18 日

### 十二、实地查勘期

二〇二〇年六月四日。

### 十三、估价作业期

二〇二〇年六月四日至二〇二〇年六月十八日。

### 十四、特殊事项说明

本次估价对象土地为划拨，交易产生土地出让金依据《乌鲁木齐市国土资源交易中心收费依据及收费标准公示》及转移登记窗口打印收费表为准。

新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年六月十八日

