

**（估价对象 1、2 实际为一套住宅）内外装修：**估价对象所在楼栋外墙贴瓷砖，单元电子防盗门；估价对象室内进行了装修，进户门为防盗门，内门为木门，塑钢窗。客厅地面铺地砖、墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺地砖、墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面均铺地砖，墙面均贴瓷砖，顶棚均为 PVC 扣板。根据现场查勘，估价对象 2 只能通过估价对象 1 内的一部旋转楼梯进出，估价对象 1、2 实际为一套住宅房地产，不宜分隔，估价对象室内空间布局较优，所处的整栋住宅楼地基、墙体结构完好，门窗未出现破损，整体维护状况良好。水、电、暖、气等基础设施设备齐全且能正常使用。

## 2. 土地基本情况：

截止价值时点，委托方未提供估价对象的《国有土地使用证》，因此相关土地使用权权属证书证载内容无法调查确认。

估价对象所处小区四至：东至住宅，南至七街区尚美家，西至逸仙小区，北至柒街区，地处乌鲁木齐市住宅五级地价区，土地开发程度为“七通一平”，即通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。该区域距温州商业街较近，周边通通 536A 路、309 路等等多条公交线路，临近卫星路、洞庭湖路、西环北路等形成了发达的交通网，区域内有七街区便民市场、建材市场、乌鲁木齐市烧伤医院、乌市七十七中学、建工师二中、新村公园等。

## 五、价值时点

根据鉴定委托书委托时间，确定价值时点为 2016 年 4 月 13 日，作为取价依据。

## 六、价值类型

估价对象房地产市场价值是指经适当营销后，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。

1、本报告估价结果是采用公开市场价值原则估算估价对象房地产的市场

法定义及进行房地产估价的步骤：

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

- |             |              |
|-------------|--------------|
| 1、搜集交易实例；   | 2、选取可比实例；    |
| 3、建立价格可比基础； | 4、进行交易情况修正；  |
| 5、进行市场状况修正； | 6、进行房地产状况修正； |
| 7、求出比准价格。   |              |

收益法定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| 1. 搜集有关收入和费用的资料；    | 2. 估算潜在毛收入；  |
| 3. 估算有效毛收入；         | 4. 选择具体估价方法； |
| 5. 估算收益期或持有期；       | 6. 估算未来收益；   |
| 7. 确定报酬率或资本化率、收益乘数； | 8. 计算收益价值。   |

## 十、估价结果

### 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价(元)	1177721
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5597	5559	
评估价值	总价(元)			
	单价(元/m <sup>2</sup> )			

估价结果内涵：本估价结果反映估价对象在价值时点，房屋及分摊土地使用权在满足“估价假设和限制条件”的市场价值，包括房屋及应分摊的土地使用权价值。