

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：乌鲁木齐市新市区苏州东街 404 号苏州花园三区 5 栋

5 层 4 单元 502 室住宅房地产价值评估

估价报告编号：新公房法评字[2017]第 021 号

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：钟婉玲      注册号：6520140008

孟福全      注册号：6520060007

估价报告出具日期： 2017 年 9 月 18 日

## **新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司**

Address:中国·新疆乌鲁木齐市人民路 27 号新宏信大厦 9 楼

E—mail:xjgz.001@tom.com

Telephone: ( 0991 ) 2315942·2316907

Fax: ( 0991 ) 2317318

Zip code :830002

# 致 估 价 委 托 人 函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

## 一、 估价目的

对中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐河北路支行与孟凡毅、张丽娟借款合同纠纷一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

## 二、 估价对象

估价对象为乌鲁木齐市新市区苏州东街 404 号苏州花园二区 5 栋 5 层 4 单元 502 室住宅房地产。该楼为地上 6 层砖混结构住宅楼，估价对象位于第 5 层，房屋所有权人为孟凡毅、张丽娟，设计用途为住宅，建筑面积 82.51 平方米，建成年代为 1999 年。室内二室一厅格局，南北通透；电信、宽带、水、电、暖、天然气等设施正常。

## 三、 价值时点

本次评估的价值时点为二零一七年八月二十九日。

## 四、 价值类型

本次评估价值类型为市场价值，即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。评估价值包含房屋及应分摊的土地使用权价

值。

#### 五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

#### 六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2017年8月29日）的评估价值为人民币501743元（大写：伍拾万零壹仟柒佰肆拾叁元整），评估单价6081元/平方米。

#### 七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

特此函告

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一七年九月十八日

法定代表人：刘勇



# 估 价 师 声 明

1. 我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。


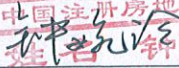

3.注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4.注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师孟福全、钟婉玲于2017年8月29日对估价对象进行了实地查勘,因实地查勘日房屋所有权人未到场,估价人员未能入户。

7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
孟福全	6520060007		2017.9.18
钟婉玲	6520140008	 	2017.9.18