

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：乌鲁木齐市新市区北京南路 58 号泰翠小区 1 栋 3 层 1

单元 302 室住宅房地产价值评估

估价报告编号：新公房法评字[2017]第 027 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 11 月 29 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

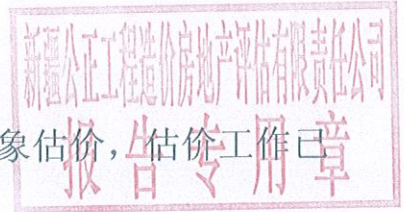
Fax: (0991) 2317318

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

对招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与汤文革、汪建敏一案中所涉及的房地产市场价格价值进行评估，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北京南路 58 号泰翠小区 1 栋 3 层 1 单元 302 室住宅房地产。该楼为地上 7 层砖混结构住宅楼，估价对象位于第 3 层，房屋所有权人为汤文革，设计用途为住宅，建筑面积 154.39 平方米，建成年代为 1997 年。室内四室二厅双卫格局，东西朝向；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十一月十四日。

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11月14日）的评估价值为人民币 888514 元（大写：捌拾捌万捌仟伍佰壹拾肆元整），评估单价 5755 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

二零一七年九月二十九日

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 11 月 14 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		2017.11.29
钟婉玲	6520140008		2017.11.29