

房地产估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 30 号三区 10 栋 3 单元 401 室住宅房地产价值评估

估价报告编号：新公房法评字[2017]第 028 号

估价委托人：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

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：孟福全 注册号：6520060007

钟婉玲 注册号：6520140008

估价报告出具日期：2017 年 12 月 3 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

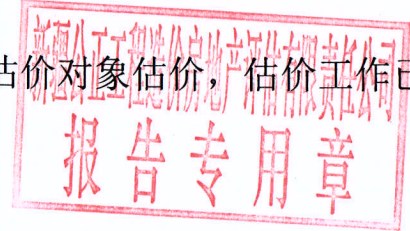
Fax: (0991) 2317318

Zip code : 830002

致 估 价 委 托 人 函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

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

对申请执行人新疆天山农村商业银行股份有限公司地王商城支行被执行人占文军、屈红霞公证债权文书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沙依巴克区阿勒泰路 30 号三区 10 栋 3 单元 401 室住宅房地产。该楼为地下一层地上六层砖混结构住宅楼，估价对象位于第四层，房屋所有权人为占文军，建筑面积 77.54 平方米，建成年份为 2001 年。单元门为电子对讲门，入户门为钢制防盗门，南北朝向，室内简单装修，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、二次装修及应分摊的土

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29日）的评估价值为人民币450352元（大写：肆拾伍万零叁佰伍拾贰元整），评估单价5808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

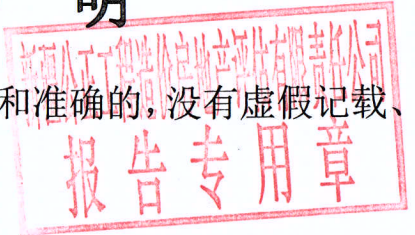
新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一七年十二月三日

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 29 日对估价对象进行了实地查勘，但因房屋所有权人未到场未能进入房屋内部。
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		2017.12.3
钟婉玲	6520140008	 	2017.12.3