



房地产估价报告

估价项目名称：邓代明位于沙依巴克区棉花街南二巷9号
泰祺小区二期1栋1层1单元101的住宅
房地产司法鉴定评估

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈新军（注册号：6520060027）

潘文斌（注册号：6520060030）

估价报告出具日期：2018年4月11日

估价报告编号：汇信评字（2018）0347





致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，我们对邓代明位于沙依巴克区棉花街南二巷9号泰祺小区二期1栋1层1单元101的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于沙依巴克区棉花街南二巷9号泰祺小区二期1栋1层1单元101的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为125.23平方米；规划用途及实际用途均为住宅用房，位于楼幢总层数7层的第1层；建筑结构为砖混，房屋所有权人为邓代明。

估价目的：为申请人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被申请人因借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2018年4月4日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日2018年4月4日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2018年4月4日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

估价结果				
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积 单价（元/m ² ）	评估建筑面 积（m ² ）	评估总价（万 元）
邓代明	位于沙依巴克区棉花街南二巷 9号泰祺小区二期1栋1层1	8068	125.23	101.0356
大写（人民币元）		壹佰零壹万零叁佰伍拾陆元整		



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

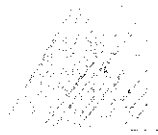
Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自2018年4月11日至2019年4月10日。（5）评估详情，请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一八年四月十一日



估 价 师 声 明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与本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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师陈新军、潘文斌已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

八、本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	6520060027 	陈新军	2018年4月11日
潘文斌	6520060030 	潘文斌	2018年4月11日