

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

我单位接受委托，对新疆博石房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路198号（新地址：滨河中路575号）友好国际商住小区A座1404室1套、C座1209室等51套共计52套住宅及C座地下1层库房房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

新疆博石房地产开发有限公司名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路198号（新地址：滨河中路575号）友好国际商住小区A座1404室1套、C座1209室等51套共计52套住宅及C座地下1层库房，本次评估范围包括房屋、土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

估价对象已办理建设手续，未办理不动产权证，具体详见估价对象情况一览表。根据委托方提供的资料，估价对象土地已办理出让手续，并已交纳土地出让金，但未能缴清出让金欠款利息，故未核发国有土地使用证。

估价对象情况一览表

序号	抵押房号（测绘房号）	实测建筑面积（平方米）	结构	用途	栋号	所在层数/地上总层数	修建年代
1	1404	93.55	钢混	住宅	A座	14/31	2016
2	1209	126.45	钢混	住宅	C座	12/39	2016
3	1305A2（135A2）	66.87	钢混	住宅	C座	13/39	2016
4	1405A1（145A1）	63.22	钢混	住宅	C座	14/39	2016
5	1409	126.45	钢混	住宅	C座	14/39	2016
6	1506	126.51	钢混	住宅	C座	15/39	2016
7	1804A2（184A2）	63.22	钢混	住宅	C座	18/39	2016
8	1805A2（185A2）	63.22	钢混	住宅	C座	18/39	2016
9	2105A2（215A2）	63.22	钢混	住宅	C座	21/39	2016
10	2204A1（224A1）	66.77	钢混	住宅	C座	22/39	2016
11	2204A2（224A2）	66.77	钢混	住宅	C座	22/39	2016
12	2205A1（225A1）	66.77	钢混	住宅	C座	22/39	2016
13	2205A2（225A2）	66.77	钢混	住宅	C座	22/39	2016
14	2303A1（223A1）	53.76	钢混	住宅	C座	23/39	2016
15	2304A1（234A1）	63.16	钢混	住宅	C座	23/39	2016
16	2304A2（234A2）	63.16	钢混	住宅	C座	23/39	2016
17	2305A2（235A2）	63.16	钢混	住宅	C座	23/39	2016
18	2309	126.31	钢混	住宅	C座	23/39	2016



19	2403A1 (243A1)	53.76	钢混	住宅	C座	24/39	2016
20	2404A2 (244A2)	63.16	钢混	住宅	C座	24/39	2016
21	2503A1 (253A1)	56.84	钢混	住宅	C座	25/39	2016
22	2504A1 (254A1)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016
23	2504A2 (254A2)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016
24	2505A1 (255A1)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016
25	2505A2 (255A2)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016
26	2703A1 (273A1)	53.76	钢混	住宅	C座	27/39	2016
27	2704A2 (274A2)	63.16	钢混	住宅	C座	27/39	2016
28	2804A2 (284A2)	66.77	钢混	住宅	C座	28/39	2016
29	2805A1 (285A1)	66.77	钢混	住宅	C座	28/39	2016
30	3004A2 (304A2)	63.16	钢混	住宅	C座	30/39	2016
31	3005A1 (305A1)	63.16	钢混	住宅	C座	30/39	2016
32	3005A2 (305A2)	63.16	钢混	住宅	C座	30/39	2016
33	3103A1 (313A1)	56.84	钢混	住宅	C座	31/39	2016
34	3104A2 (314A2)	66.77	钢混	住宅	C座	31/39	2016
35	3105A1 (315A1)	66.77	钢混	住宅	C座	31/39	2016
36	3105A2 (315A2)	66.77	钢混	住宅	C座	31/39	2016
37	3106	133.60	钢混	住宅	C座	31/39	2016
38	3205A1 (325A1)	63.16	钢混	住宅	C座	32/39	2016
39	3205A2 (325A2)	63.16	钢混	住宅	C座	32/39	2016
40	3303A1 (333A1)	53.76	钢混	住宅	C座	33/39	2016
39	3403A1 (343A1)	56.84	钢混	住宅	C座	34/39	2016
42	3404A2 (344A2)	66.77	钢混	住宅	C座	34/39	2016
43	3405A1 (345A1)	66.77	钢混	住宅	C座	34/39	2016
44	3503A1 (353A1)	53.76	钢混	住宅	C座	35/39	2016
45	3505A1 (355A1)	63.16	钢混	住宅	C座	35/39	2016
46	3703A1 (373A1)	56.84	钢混	住宅	C座	37/39	2016
47	3804A1 (384A1)	63.16	钢混	住宅	C座	38/39	2016
48	3805A1 (385A1)	63.16	钢混	住宅	C座	38/39	2016
49	3809	126.31	钢混	住宅	C座	38/39	2016
50	3904A2 (394A2)	63.16	钢混	住宅	C座	39/39	2016
51	3905A1 (395A1)	63.16	钢混	住宅	C座	39/39	2016
52	3905A2 (395A2)	63.16	钢混	住宅	C座	39/39	2016
53		1542.85	钢混	库房	C座	负1层/39	2016
小计		5230.05					

三、价值时点：2018年10月24日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2018年10月24日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵

本次估价结果包含了包括房屋、国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：

比较法/成本法

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范，规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法、成本法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2018年10月24日的估价结果如下：人民币叁仟伍佰伍拾万零捌仟叁佰贰拾玖元（¥35508329元）。（具体详见估价对象评估价值一览表）

估价对象评估价值一览表

序号	房号(测绘房号)	实测建筑面积(平方米)	结构	用途	栋号	所在层数/地上总层数	修建年代	评估单价	评估总价(元)
1	1404	93.55	钢混	住宅	A座	14/31	2016	8036	751768
2	1209	126.45	钢混	住宅	C座	12/39	2016	7843	991747
3	1305A2 (135A2)	66.87	钢混	住宅	C座	13/39	2016	7634	510486
4	1405A1 (145A1)	63.22	钢混	住宅	C座	14/39	2016	7654	483886
5	1409	126.45	钢混	住宅	C座	14/39	2016	7883	996805
6	1506	126.51	钢混	住宅	C座	15/39	2016	7904	999935
7	1804A2 (184A2)	63.22	钢混	住宅	C座	18/39	2016	7732	488817
8	1805A2 (185A2)	63.22	钢混	住宅	C座	18/39	2016	7732	488817
9	2105A2 (215A2)	63.22	钢混	住宅	C座	21/39	2016	7791	492547
10	2204A1(224A1)	66.77	钢混	住宅	C座	22/39	2016	7811	521540
11	2204A2(224A2)	66.77	钢混	住宅	C座	22/39	2016	7811	521540
12	2205A1(225A1)	66.77	钢混	住宅	C座	22/39	2016	7811	521540
13	2205A2(225A2)	66.77	钢混	住宅	C座	22/39	2016	7811	521540
14	2303A1(223A1)	53.76	钢混	住宅	C座	23/39	2016	7830	420941
15	2304A1(234A1)	63.16	钢混	住宅	C座	23/39	2016	7830	494543
16	2304A2(234A2)	63.16	钢混	住宅	C座	23/39	2016	7830	494543
17	2305A2(235A2)	63.16	钢混	住宅	C座	23/39	2016	7830	494543
18	2309	126.31	钢混	住宅	C座	23/39	2016	8185	1033847
19	2403A1(243A1)	53.76	钢混	住宅	C座	24/39	2016	7847	421855
20	2404A2(244A2)	63.16	钢混	住宅	C座	24/39	2016	7847	495617
21	2503A1(253A1)	56.84	钢混	住宅	C座	25/39	2016	7870	447331
22	2504A1(254A1)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016	7870	525480
23	2504A2(254A2)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016	7870	525480

24	2505A1 (255A1)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016	7870	525480
25	2505A2 (255A2)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016	7870	525480
26	2703A1 (273A1)	53.76	钢混	住宅	C座	27/39	2016	7909	425188
27	2704A2 (274A2)	63.16	钢混	住宅	C座	27/39	2016	7909	499532
28	2804A2 (284A2)	66.77	钢混	住宅	C座	28/39	2016	7929	529419
29	2805A1 (285A1)	66.77	钢混	住宅	C座	28/39	2016	7929	529419
30	3004A2 (304A2)	63.16	钢混	住宅	C座	30/39	2016	7968	503259
31	3005A1 (305A1)	63.16	钢混	住宅	C座	30/39	2016	7968	503259
32	3005A2 (305A2)	63.16	钢混	住宅	C座	30/39	2016	7968	503259
33	3103A1 (313A1)	56.84	钢混	住宅	C座	31/39	2016	7958	452333
34	3104A2 (314A2)	66.77	钢混	住宅	C座	31/39	2016	7958	531356
35	3105A1 (315A1)	66.77	钢混	住宅	C座	31/39	2016	7958	531356
36	3105A2 (315A2)	66.77	钢混	住宅	C座	31/39	2016	7958	531356
37	3106	133.60	钢混	住宅	C座	31/39	2016	8197	1095119
38	3205A1 (325A1)	63.16	钢混	住宅	C座	32/39	2016	7948	501996
39	3205A2 (325A2)	63.16	钢混	住宅	C座	32/39	2016	7948	501996
40	3303A1 (333A1)	53.76	钢混	住宅	C座	33/39	2016	7938	426747
39	3403A1 (343A1)	56.84	钢混	住宅	C座	34/39	2016	7929	450684
42	3404A2 (344A2)	66.77	钢混	住宅	C座	34/39	2016	7929	529419
43	3405A1 (345A1)	66.77	钢混	住宅	C座	34/39	2016	7929	529419
44	3503A1 (353A1)	53.76	钢混	住宅	C座	35/39	2016	7919	425725
45	3505A1 (355A1)	63.16	钢混	住宅	C座	35/39	2016	7919	500164
46	3703A1 (373A1)	56.84	钢混	住宅	C座	37/39	2016	7899	448979
47	3804A1 (384A1)	63.16	钢混	住宅	C座	38/39	2016	7889	498269
48	3805A1 (385A1)	63.16	钢混	住宅	C座	38/39	2016	7889	498269
49	3809	126.31	钢混	住宅	C座	38/39	2016	8126	1026395
50	3904A2 (394A2)	63.16	钢混	住宅	C座	39/39	2016	7801	492711
51	3905A1 (395A1)	63.16	钢混	住宅	C座	39/39	2016	7801	492711
52	3905A2 (395A2)	63.16	钢混	住宅	C座	39/39	2016	7801	492711
53		1542.85	钢混	库房	C座	负1层/39	2016	4123	6361171
小计		5230.05							35508329

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自2018年11月13日起至2019年11月12日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：

2018年11月13日



19	2403A1 (243A1)	53.76	钢混	住宅	C座	24/39	2016	7847	421855
20	2404A2 (244A2)	63.16	钢混	住宅	C座	24/39	2016	7847	495617
21	2503A1 (253A1)	56.84	钢混	住宅	C座	25/39	2016	7870	447331
22	2504A1 (254A1)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016	7870	525480
23	2504A2 (254A2)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016	7870	525480
24	2505A1 (255A1)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016	7870	525480
25	2505A2 (255A2)	66.77	钢混	住宅	C座	25/39	2016	7870	525480
26	2703A1 (273A1)	53.76	钢混	住宅	C座	27/39	2016	7909	425188
27	2704A2 (274A2)	63.16	钢混	住宅	C座	27/39	2016	7909	499531
28	2804A2 (284A2)	66.77	钢混	住宅	C座	28/39	2016	7929	529419
29	2805A1 (285A1)	66.77	钢混	住宅	C座	28/39	2016	7929	529419
30	3004A2 (304A2)	63.16	钢混	住宅	C座	30/39	2016	7968	503259
31	3005A1 (305A1)	63.16	钢混	住宅	C座	30/39	2016	7968	503259
32	3005A2 (305A2)	63.16	钢混	住宅	C座	30/39	2016	7968	503259
33	3103A1 (313A1)	56.84	钢混	住宅	C座	31/39	2016	7958	452333
34	3104A2 (314A2)	66.77	钢混	住宅	C座	31/39	2016	7958	531356
35	3105A1 (315A1)	66.77	钢混	住宅	C座	31/39	2016	7958	531356
36	3105A2 (315A2)	66.77	钢混	住宅	C座	31/39	2016	7958	531356
37	3106	133.60	钢混	住宅	C座	31/39	2016	8197	1095119
38	3205A1 (325A1)	63.16	钢混	住宅	C座	32/39	2016	7948	501996
39	3205A2 (325A2)	63.16	钢混	住宅	C座	32/39	2016	7948	501996
40	3303A1 (333A1)	53.76	钢混	住宅	C座	33/39	2016	7938	426747
39	3403A1 (343A1)	56.84	钢混	住宅	C座	34/39	2016	7929	450684
42	3404A2 (344A2)	66.77	钢混	住宅	C座	34/39	2016	7929	529419
43	3405A1 (345A1)	66.77	钢混	住宅	C座	34/39	2016	7929	529419
44	3503A1 (353A1)	53.76	钢混	住宅	C座	35/39	2016	7919	425725
45	3505A1 (355A1)	63.16	钢混	住宅	C座	35/39	2016	7919	500164
46	3703A1 (373A1)	56.84	钢混	住宅	C座	37/39	2016	7899	448979
47	3804A1 (384A1)	63.16	钢混	住宅	C座	38/39	2016	7889	498269
48	3805A1 (385A1)	63.16	钢混	住宅	C座	38/39	2016	7889	498269
49	3809	126.31	钢混	住宅	C座	38/39	2016	8126	1026395
50	3904A2 (394A2)	63.16	钢混	住宅	C座	39/39	2016	7801	492711
51	3905A1 (395A1)	63.16	钢混	住宅	C座	39/39	2016	7801	492711
52	3905A2 (395A2)	63.16	钢混	住宅	C座	39/39	2016	7801	492711
53		1542.85	钢混	库房	C座	负1层/39	2016	4123	6361171
小计		5230.05							35508329

(十一) 估价人员: 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 戴涛 注册号 6520020036	签名日期
戴涛	6520020036	中国注册房地产估价师 姓名 戴涛 注册号 6520020036	2018.11.13
陈应林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2018.11.13