

致委托方函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

我单位接受委托,对新疆福宁房地产开发有限公司位于博乐市八十四团二连的嘉禾城A区A7-1、A8-4、A9-4、A34-2四套连排别墅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借款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:

新疆福宁房地产开发有限公司名下房地产位于博乐市八十四团二连的嘉禾城A区A7-1、A8-4、A9-4、A34-2四套连排别墅在建工程房地产,本次范围为估价对象房产(地上1-3层和地下室,地上建筑面积为1099.311平方米,地下室建筑面积为307.282平方米)及对应分摊的土地使用权价值。

嘉禾城A区共建有35栋别墅,总建筑面积为22701.597平方米(不含地下室面积),根据鉴定委托书的评估范围,本次评估范围内共有4套连排别墅,房号分别为A7-1、A8-4、A9-4、A34-2,地上建筑面积为1099.311平方米,地下室建筑面积为307.282平方米;土地使用权面积为房产相对应分摊的部分;具体详见估价对象情况一览表。

估价对象情况一览表

序号	栋号	房号	建筑面积(m ²)	地下室建筑面积	结构	所在层数	设计用途	类型
1	A7	A7-1	323.648	84.137	框架	地上3层、 地下1层	住宅	双拼
2	A8	A8-4	238.83	67.794	框架	地上3层、 地下1层	住宅	联排
3	A9	A9-4	238.83	67.794	框架	地上3层、 地下1层	住宅	联排
4	A34	A34-2	298.003	87.557	框架	地上3层、 地下1层	住宅	双拼
合计:			1099.311	307.282				

委估对象外墙刷乳胶漆,局部屋面刷白,剩余墙面已抹灰,毛墙、毛地,上水、下水、地暖、电已装,入户防盗门、塑钢窗已装,壁挂炉未装,未通天然气,地下室进车入口处未做,别墅围墙已做好,宗地内已达到六

通一平(即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖),小区道路已做,绿化未做。

三、价值时点:2016年2月01日(根据人民法院出具的司法鉴定委托书)。

四、价值类型:

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2016年2月01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估价对象房产(地上1-3层和地下室)及其对应分摊的土地使用权价值。

五、估价方法:由于同一供求圈类似的房地产交易实例较少,不适合比较法,估价对象为在建工程,可采用假设开发法进行测算,最终确定估价对象的价值。

六、估价结果:

该房地产的评估价值为:人民币叁佰陆拾叁万柒仟玖佰壹拾捌元(¥3637918元)。(具体各套详见评估价值结果一览表)。

评估价值结果一览表

序号	栋号	房号	1-3层建筑面积(m ²)	评估价值(元)	评估单价(元/平方米)
1	A7	A7-1	323.648	1092424	3375.35
2	A8	A8-1	238.83	776068	3249.46
3	A9	A9-4	238.83	776068	3249.46
4	A34	A34-2	298.003	993358	3333.38
合计:			1099.311	3637918	

七、特别提示:估价报告有效期自报告完成之日起一年(自2016年4月27日起至2017年4月26日止)。

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

法人代表:

2016年4月27日

