

通下水、通电、通暖、通讯、通天然气)。

◆四至:东至东风北街、南至奇台古城酒厂、西至住宅楼、北至北二路。

◆本次估价对象范围包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包含动产、债权、债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点

根据奇台县人民法院司法评估委托书确定价值时点为二〇二一年十二月二十九日。

四、价值类型

1、价值类型及定义

本次估价结果为估价对象在价值时点 2021 年 12 月 29 日的房地产市场价值,未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

市场价值是指买卖双方自愿且在各自理性行事,未受任何强迫的情况下,评估对象在价值时点的正常公平交易的价值。

2、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物(含不可移除设施)、土地使用权,不包含房屋动产、债权债务等其他财产或者权益;付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭贷款);房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“七通”;没有扣除预期实现拍卖的处置费用和相关税费。

五、估价方法

采用比较法、收益法

六、估价结果

委托评估的新疆胜国伟业房地产开发有限公司位于奇台县东风北街 2 区(山水名居)7 号楼 24 套住宅房地产在二〇二一年十二月二十九日的客观市场价值为:

总价: 6666760.00 元

大写金额: 人民币陆佰陆拾陆万陆仟柒佰陆拾元整

山水名居 7 号楼 1 单元评估结果明细表

序号	房号	结构	总层	所在层	面积 ^{m²}	评估单价 (元/ ^{m²})	评估值(元)	说明
1	101	混合	6	1	87.85	3500	307475	带花园
2	102	混合	6	1	87.85	3500	307475	带花园
3	201	混合	6	2	87.85	3280	288148	
4	202	混合	6	2	87.85	3280	288148	
5	301	混合	6	3	87.85	3280	288148	
6	302	混合	6	3	87.85	3280	288148	
7	401	混合	6	4	87.85	3187	279978	
8	402	混合	6	4	87.85	3187	279978	
9	501	混合	6	5	87.85	2940	258279	
10	502	混合	6	5	87.85	2940	258279	
11	601	混合	6	6	87.85	2785	244662	
12	602	混合	6	6	87.85	2785	244662	
合计					1054.2		3333380	

山水名居 7 号楼 2 单元评估结果明细表

序号	房号	结构	总层	所在层	面积 ^{m²}	评估单价 (元/ ^{m²})	评估值(元)	说明
1	101	混合	6	1	87.85	3500	307475	带花园
2	102	混合	6	1	87.85	3500	307475	带花园
3	201	混合	6	2	87.85	3280	288148	
4	202	混合	6	2	87.85	3280	288148	
5	301	混合	6	3	87.85	3280	288148	
6	302	混合	6	3	87.85	3280	288148	
7	401	混合	6	4	87.85	3187	279978	
8	402	混合	6	4	87.85	3187	279978	
9	501	混合	6	5	87.85	2940	258279	
10	502	混合	6	5	87.85	2940	258279	

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636

FAX:0994-2339057

11	601	混合	6	6	87.85	2785	244662	
12	602	混合	6	6	87.85	2785	244662	
	合计				1054.2		3333380	

七、关于估价结果使用的特别说明

- 1、估价结果包含估价对象及应分摊的土地价值。
- 2、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。
- 3、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 4、本次估价结果不作为本次评估目的实现的价格保证
- 5、本估价报告使用期限自2022年1月5日—2023年1月4日
- 6、委托方与案件当事人双方均无法提供估价对象前期及规划手续,即《国有土地使用证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等相关资料。经与委托方沟通后,本次评估按现状假设其前期规划手续齐全,用途为住宅进行评估,若有不同,评估结果须做相应调整。
- 7、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见附后的《估价结果报告》

特此函告

八、致函日期:二〇二二年一月五日

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人 姚秀萍

二〇二二年一月五日

