

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

我公司接受贵法院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市中级人民法院鉴定委托书》【(2017)新01执85号】，本次估价为委托方核实估价对象（木垒县鑫欣小额贷款有限责任公司与新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司、新疆鑫海融资担保有限公司、聂娜执行一案中对新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司所有、位于乌市米东区紫荆公馆7号楼的29套涉案房屋）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

根据委托方提供的《乌鲁木齐市中级人民法院鉴定委托书》【(2017)新01执85号】及经办法官同意由申请执行人提供的相关资料确认：估价对象财产范围为：新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司名下、位于乌鲁木齐市米东区龙河南路486号紫荆公馆小区7号楼1单元502、503、602、902、1203、1302、1802、2102、2202室共九套住宅；2单元1802、1803、2302、2402、2403室共五套住宅；3单元301、501、601、701、702、901、902、1102、1203、1302、1602、1802、1901、1903、2202室共十五套住宅。合计共二十九套住宅，总建筑面积为3162.49平方米。

估价对象基本状况为：估价对象位于米东区龙河南路486号紫荆公馆小区，该小区共7栋钢筋混凝土结构高层住宅，估价对象为所处7号楼为一栋地上二十四层、地下一层（为地下车库）高层住宅楼中的29套房屋，本次委托方及案件当事人仅提供了房屋清单资料，没有权属证书，经估价人员调查取得该宗地大证【米国用（2012）第12026号】和紫金公馆小区的《商品房预售许可证》。

资料载明：估价对象大宗地批准的土地使用权人为新疆鄂尔多斯彦

海房地产开发有限公司，地号：06-077-00021，用途为：商业、住宅，使用权面积为 26470.99，使用权类型为划拨、出让；其中出让住宅用地终止日期为 2062 年 7 月 30 日，至价值时点，尚可使用年期为 44 年。根据委托方及案件当事人提供的资料，估价对象房屋具体情况详见下表：

| 序号 | 栋号 | 房号 | 结构 | 用途 | 户型 | 建筑面积 (m ²) | 套内面积 (m ²) |
|----|----|-----------|---------|----|------|------------------------|------------------------|
| 1 | 7 | 1 单元 502 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 2 | 7 | 1 单元 503 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 142.46 | 115.55 |
| 3 | 7 | 1 单元 602 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 4 | 7 | 1 单元 902 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 5 | 7 | 1 单元 1203 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 142.46 | 115.55 |
| 6 | 7 | 1 单元 1302 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 7 | 7 | 1 单元 1802 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 8 | 7 | 1 单元 2102 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 9 | 7 | 1 单元 2202 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 10 | 7 | 2 单元 1802 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.03 | 78.27 |
| 11 | 7 | 2 单元 1803 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 96.03 | 115.55 |
| 12 | 7 | 2 单元 2302 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.03 | 78.27 |
| 13 | 7 | 2 单元 2402 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.03 | 78.27 |
| 14 | 7 | 2 单元 2403 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 五室二厅 | 96.03 | 154.09 |
| 15 | 7 | 3 单元 301 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 126.18 | 102.34 |
| 16 | 7 | 3 单元 501 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 127.36 | 103.3 |
| 17 | 7 | 3 单元 601 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 127.36 | 103.3 |
| 18 | 7 | 3 单元 701 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 127.36 | 103.3 |
| 19 | 7 | 3 单元 702 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 20 | 7 | 3 单元 901 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 127.36 | 103.3 |
| 21 | 7 | 3 单元 902 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 22 | 7 | 3 单元 1102 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 23 | 7 | 3 单元 1203 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 141.72 | 114.95 |
| 24 | 7 | 3 单元 1302 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 25 | 7 | 3 单元 1602 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 26 | 7 | 3 单元 1802 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| 27 | 7 | 3 单元 1901 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 127.36 | 103.3 |
| 28 | 7 | 3 单元 1903 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 三室二厅 | 141.72 | 114.95 |
| 29 | 7 | 3 单元 2202 | 钢筋混凝土结构 | 住宅 | 二室二厅 | 96.5 | 78.27 |
| | | 合计 | | | | 3162.49 | |

宗地外围“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）及宗地内“场地平整”，价值时点 2018 年 7 月 31 日。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

4. 估价对象尚未登记，没有每户住宅的权属证书，也没有提供竣工验收的相关资料，权属状况存在瑕疵，会影响拍卖后的权属转移登记。

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。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二零一八年八月二十四日

估 价 师 声 明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

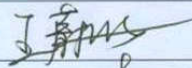
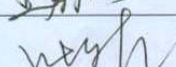
三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们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。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 日期 |
|-----|------------|--|------------|
| 王蔚鸿 | 6620020007 |  | 2018.08.24 |
| 吐 雅 | 6519980023 |  | 2018.08.03 |

二零一八年八月二十四日