

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院的委托，新疆博闻华利安房地产评估咨询有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对贵院委托的估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：为以物抵债或拍卖提供科学、公正的市场价值依据。

二、估价对象：估价对象为新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司位于米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 3 栋 16 套住宅房地产。于价值时点估价对象为在建工程，尚未办理《房屋所有权证》及国有土地使用权分割手续。根据《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》（（2015）米东执字第 1102 号）、《在建工程抵押登记证明》（抵押证明编号：乌房建米东字第 002344 号）、《房屋状况附表》记载：估价对象情况如下：

房屋登记情况表

| 序号 | 抵押权人 | 抵押人 | 抵押证明编号 | 房屋坐落 | 房号 | 结构 | 所在层数/总层数 | 房屋规划用途 | 建筑面积（平方米） |
|----|--------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-----------|---------|-----------|--------|-----------|
| 1 | 乌鲁木齐市天信达小额贷款股份有限公司 | 新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司 | 乌房建米东字第 002344 号 | 米东区龙河南路 485 号紫荆公馆 3 栋 | 1 单元 1701 | 钢筋混凝土结构 | 17 层/26 层 | 住宅 | 146.06 |
| 2 | | | | | 1 单元 1801 | | 18 层/26 层 | 住宅 | 146.06 |
| 3 | | | | | 1 单元 1803 | | 19 层/26 层 | 住宅 | 142.07 |
| 4 | | | | | 1 单元 1901 | | 19 层/26 层 | 住宅 | 146.06 |
| 5 | | | | | 1 单元 2001 | | 20 层/26 层 | 住宅 | 146.06 |
| 6 | | | | | 1 单元 2003 | | 20 层/26 层 | 住宅 | 142.07 |
| 7 | | | | | 1 单元 2101 | | 21 层/26 层 | 住宅 | 146.06 |
| 8 | | | | | 1 单元 2103 | | 21 层/26 层 | 住宅 | 142.07 |
| 9 | | | | | 1 单元 2201 | | 22 层/26 层 | 住宅 | 146.06 |
| 10 | | | | | 1 单元 2203 | | 22 层/26 层 | 住宅 | 142.07 |
| 11 | | | | | 1 单元 2301 | | 23 层/26 层 | 住宅 | 146.06 |
| 12 | | | | | 1 单元 2401 | | 24 层/26 层 | 住宅 | 146.06 |
| 13 | | | | | 1 单元 2403 | | 24 层/26 层 | 住宅 | 142.07 |
| 14 | | | | | 1 单元 2601 | | 26 层/26 层 | 住宅 | 146.06 |
| 15 | | | | | 1 单元 2602 | | 26 层/26 层 | 住宅 | 102.34 |
| 16 | | | | | 1 单元 2603 | | 26 层/26 层 | 住宅 | 142.07 |
| 17 | 合计 | | | | | | | | 2269.30 |

在价值时点委估房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，

| | | | | | | | | | | | |
|----|----|--|--|-----------|--|-----------|----|--------|--------|---------|-----------|
| 15 | | | | 1 单元 2602 | | 26 层/26 层 | 住宅 | 102.34 | 4372 | 44.7430 | |
| 16 | | | | 1 单元 2603 | | 26 层/26 层 | 住宅 | 142.07 | 4372 | 62.1130 | |
| 17 | 合计 | | | | | | | | 2269.3 | | 1022.0731 |

房地产总价：¥1022.0731 万元

大写金额：人民币壹仟零贰拾贰万零柒佰叁拾壹元整

七、特别提示：

1、本估价报告应有“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定由估价机构存档，供估价机构和有关管理部门查阅。

2、本次评估价值仅为以物抵债或拍卖提供科学、公正的价值依据，具体拍卖或以物抵债价值由法院决定，提醒报告使用者注意。

3、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

4、根据《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》（（2015）米东执字第 1102 号）、《在建工程抵押登记证明》（抵押证明编号：乌房建米东字第 002344 号）、《房屋状况附表》记载：估价对象已抵押、担保等他项权。

5、于价值时点估价对象为在建工程，尚未办理入住手续，如需办理入住手续，还需要缴纳以下费用：①相关契税费用；②房屋维修基金；③物业费；④垃圾清运费；⑤保证金。本次评估价值不包含办理入住还需缴纳的费用。

提醒报告使用者注意。

八、致函日期：二零一六年十二月九日

法定代表人：**管益武**



新疆博闻华利安房地产评估咨询有限公司

二零一六年十二月九日