

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》【(2018)新 0102 执第 1194 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆新合融资担保有限公司与被执行人张青、闫波、闫锦龙借款一案中闫波名下位于乌鲁木齐市高新区天津南路西六巷 50 号 1 栋一至三层自建房屋）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

估价对象财产范围为：闫波名下位于乌鲁木齐市高新区天津南路西六巷 50 号 1 栋一至三层自建房屋，包含二至三层室内装修及不可搬移的设备，由于未能进入一层室内，故本次估价不包含一层室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《房屋所有权证》复印件（证号：乌房权证高新区字第 2009304939 号）及《国有土地使用权证》复印件（证号：乌市国用 2009 第 0026826 号）。

根据其提供的《房屋所有权证》复印件（证号：乌房权证高新区字第 2009304939 号）载明：房屋所有权人：闫波，共有情况：单独所有，房屋坐落：高新区天津南路西六巷 50 号 1 栋 1 至 3 层，登记时间：2009-02-04，规划用途：住宅，总层数：3 层，建筑面积：572.88 平方米，产权来源：新建，产别：私有房产，结构：砖混结构；《土地使用证》（证号：乌市国用 2009 第 0026826 号）载明：土地使用权人：闫波，地号：03-024-00430，图号：59.25-45.75，用途：住宅，使用权类型：划拨，使用权面积：200.77 平方米。

经现场查勘，估价对象位于天津南路西六巷与新美三巷交汇处，距

离天津南路主干道 150 米，距离天津路美食壹号街 170 米，距离美居物流园 580 米，商业环境优越，人流量较大。

经现场查勘，估价对象所处天津南路西一巷巷道内多以自建房为主，流动人口居多，环境较嘈杂，估价对象为一栋地上三层、地下一层（为地下室）的砖混结构住宅楼，建设年代为 1996 年，整栋建筑呈“U”型，楼栋中部为露天天井，顶部无维护。建筑外墙面满贴墙砖，外观较旧，估价对象一层共有三间房屋为出租经营使用，因未能进入室内，室内装修情况不详；二至三层由建筑南侧中部的楼梯进入，楼梯间地面铺设地砖，墙面及屋顶刷白；二至三层内部呈廊式结构，内部隔为多个单间出租使用，空间格局较差，独立使用性较差。楼栋二层楼梯右侧为一套间房屋，由一单扇防盗门进入，内部户型结构为两室一厅一卫，现为空置状态，室内装修情况为：客厅及卧室地面铺设地砖，墙面贴有墙纸，部分脱落，客厅屋顶刷白，卧室屋顶刷白，设有顶角线；卫生间地面铺设地砖，设有 PVC 墙面，屋顶为 PVC 吊顶；楼梯左侧共有三间房屋环绕分布，廊道地面为水泥抹面，屋顶及墙面刷白，整体较为脏旧。二层至三层的楼梯位于二层最内侧，楼梯间地面为水泥抹面，墙面及屋顶刷白，楼梯右侧为铁质扶手；三层共分为六间房间和一个公用卫生间，地面为水泥抹面，墙面及屋顶刷白，现状较为脏旧。估价对象负一层为地下室，不在本次估价范围内。



估价对象外观



估价对象内景

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2018年10月16日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象抵押、查封等其他权利对价值的影响。

五、估价方法

采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2018年10月16日的客观市场价格为：

房地产总价：¥3032254元

大写：人民币叁佰零叁万贰仟贰佰伍拾肆元整。

房地产单价：¥5293元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍仟贰佰玖拾叁元整

- 特别提示：1. 本次估价结果为闫波名下位于乌鲁木齐市高新区天津南路西六巷50号1栋一至三层自建房屋的房地产市场价格，包含二至三层室内装修及不可搬移的设备，由于未能进入一层室内，故本次估价不包含一层室内装修及不可搬移的设备。
2. 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。
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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

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公司

法定代表人：王蔚鸿

二〇一八年十月二十六日

非会
公
司
印

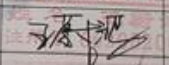
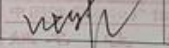
币种：人民币

| 相关结果 | 估价方法及结果 | 比较法 | 收益法 |
|------|---------------------------|---------|---------|
| 测算结果 | 总价(元) | 3209274 | 2855234 |
| | 建筑面积单价(元/m ²) | 5602 | 4984 |
| 估价结果 | 总价(元) | 3032254 | |
| | 建筑面积单价(元/m ²) | 5293 | |

- 特别提示：1. 本次估价结果为闫波名下位于乌鲁木齐市高新区天津南路西六巷50号1栋一至三层自建房屋的房地产市场价格，包含二至三层室内装修及不可搬移的设备，由于未能进入一层室内，故本次估价不包含一层室内装修及不可搬移的设备。
2. 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。
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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

十一、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 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|--|-------------|
| 王蔚鸿 | 6620020007 |  | 2018年10月26日 |
| 吐雅 | 6519980023 |  | 2018年10月26日 |

注册号 6519980023

十二、实地查勘期

2018年10月16日至2018年10月17日

十三、估价作业期

2018年10月16日至2018年10月26日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十月二十六日