

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵方委托，本公司对蒋志勇位于乌鲁木齐市沙依巴克区巴州路8号汇珉小区1A栋4层2单元401室住宅房地产进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为蒋志勇所有的位于乌鲁木齐市沙依巴克区巴州路8号汇珉小区1A栋4层2单元401室住宅用房及应分摊土地，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于汇珉园，小区四至为东至西八家户路，南至金马花园，西至住宅小区，北至巴州路。

估价对象所在楼栋为总层数拾叁层钢筋混凝土结构单元住宅楼，外墙瓷砖，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于第肆层，证载建筑面积126.48平方米，规划及现状用途为住宅，产权来源为其他，修建年代为2001年。

估价对象目前维护状况良好，室内进行了装修，客厅及卧室地面为地砖，墙面为墙纸，顶棚刷乳胶漆，卫生间及厨房地面均为地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为扣板，木门、塑钢窗。水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料，估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地二级地价覆盖范围内，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得乌房权证沙依巴克区字第2011326767号《中华人民共和国房屋所有权证》，委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理申请执行人岳珊合与被执行人蒋志勇、朱娴借款合同纠纷一案中涉及的蒋志勇名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区巴州路8号汇珉小区1A栋4层2单元401室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据接受委托之日，价值时点确定为2019年05月09日。

四、价值类型

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，包括房屋二次装修

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过详细的测算，确定估价对象在价值时点2019年05月09日满足全部假设和限制条件下的房地产公开市场价值为1003239元，人民币大写壹佰万零叁仟贰佰叁拾玖元整，房地产单价7932元/平方米。

十一、估价人员

估价的现场查勘日期为2019年05月11日

十二、实地查勘日期

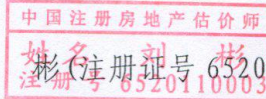
评估作业日期2019年5月11日至2019年5月15日，评估报告出具日期2019年5月15日。

十三、估价作业日期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

十四、估价报告应用的有效期

注册房地产估价师 刘

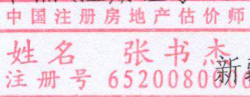


(注册证号 6520110003)

刘彬 2019.5.15

注册房地产估价师 张书杰

(注册证号 6520080006)



张书杰 2019.5.15

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一九年五月十五日

