

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对（2019）新 0102 执 3337 号一案涉及的武小毅所有的住宅房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：受乌鲁木齐市天山区人民法院委托，对（2019）新 0102 执 3337 号一案涉及的武小毅所属的住宅房地产进行评估，为乌鲁木齐市天山区人民法院拟司法执行财产处置行为提供市场价值参考依据。

估价对象：系指位于乌鲁木齐市天山区建国路 18 号 2 栋 4 层 1 单元 402 住宅房地产。根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象已办理《房屋所有权证》，证号为乌房权证天山区字第 2013321068 号，房屋所有权人为武小毅，用途为住宅，证载建筑面积为 99.44 平方米。于 2019 年 6 月 21 日-2022 年 6 月 20 日由乌鲁木齐市天山区人民法院查封。

价值时点：二〇二〇年一月二日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点（二〇二〇年一月二日）的估价结果见下表：

产权持有人	房产证号	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房地产评估值 (元)
武小毅	乌房权证天山区字第 2013321068 号	砖混	1999 年	99.44	12,403.21	1,233,000.00

房地产市场价值为人民币 1,233,000.00 元，大写金额：人民币壹佰贰拾叁万叁仟元整，单价 12,403.21 元/平方米。

特别提示：

1. 此次评估包括室内不可移动设备及装饰装修，本次评估结果为房地合一价值，在此提醒报告使用者注意；
2. 本次评估不涉及估价对象权属界定，仅依据乌鲁木齐市天山区人民法院提供的《鉴定委托书》（（2019）新 0102 执 3337 号），以及乌鲁木齐市自然资源局提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，对武小毅名下的位于乌鲁木齐市天山区建国路 18 号 2 栋 4 层 1 单元 402 的住宅房地产进行评估。
3. 本次评估结果未考虑评估房地产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项；
4. 本次估价结果不包括估价对象担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载，于 2019 年 6 月 21 日-2022 年 6 月 20 日由乌鲁木齐市天山区人民法院查封，查封文号：（2019）新 0102 执保 177 号，截止价值时点尚未解封。
5. 本估价结果不作为价格实现的保证。


新疆宏昌房地产评估有限责任事务所
法定代表人  王凤毅
二〇二〇年一月十日

算出的价格与其客观市场价格水平差异较大，不能客观的体现估价对象的市场价值，故本次估价不宜采用收益法对住宅物业进行估价。

十、估价结果

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点(二〇二〇年一月二日)的估价结果见下表：

产权持有人	房产证号	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房地产评估值 (元)
武小毅	乌房权证天山区字第2013321068号	砖混	1999年	99.44	12,403.21	1,233,000.00

房地产市场价值为人民币 1,233,000.00 元，大写金额：人民币壹佰贰拾叁万叁仟元整，单价 12,403.21 元/平方米。

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	签名日期
裴艳琴	6520110025		2020年1月10日
汪娟	6520180012		2020年1月10日

十二、实地查勘期

二〇二〇年一月二日下午 3:30-4:30

十三、估价作业日期

二〇二〇年一月二日至二〇二〇年一月十日