

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院（2017）新 0104 执 1212 号《鉴定委托书》的委托，新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司（以下简称“本公司”），依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及国家有关规定，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），遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

（一）估价目的：鉴定涉案房地产在价值时点的市场价值，为法院拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属马晓东所有，位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山北路 88 号金城华府商住小区 11 栋 7 层 1 单元 702，其所在建筑物为一栋钢混结构住宅楼，建成于 2015 年，南北朝向，每单元 1 梯 1 户，本次估价对象位 11 栋 7 层 1 单元 702，规划用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估对象范围为建筑面积 133.27 平方米的房屋所有权及土地所有权，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。估价对象基本状况见下表：

建筑物名称	坐落	用途		权证号	建成年份	登记时间	建筑面积(m ²)
		规划	实际				
马晓东住宅	乌鲁木齐市新市区鲤鱼山北路 88 号金城华府商住小区 11 栋 7 层 1 单元 702	住宅	住宅	乌房权证新市区字第 2015337388 号	2015 年	2015-4-13	133.27

（三）价值时点：2017 年 5 月 24 日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点 2017 年 5 月 24 日的房地产市场总价值为人民币 110.85 万元，大写人民币壹佰壹拾万零捌仟伍佰元整，评估结果详见下表：

处置的税金：抵押物处置时应由卖方支付的税金包括增值税及附加、土地增值税，若抵押物为私产还应缴纳个人所得税。

目前，房地产的处分方式一般采用拍卖方式。拍卖房地产的税费（具体见双方约定）：

①拍卖佣金：依据法释[2004]16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的若干规定》，拍卖佣金为计算标准为成交额 \times （1%~5%）；

②诉讼费：依据法（司）发[1998]14号最高人民法院关于印发《人民法院诉讼收费办法》的通知等有关文件并结合实际情况综合确定，诉讼费计算标准为诉讼标的额 \times （4%~5%）；

③增值税及附加：按国土、房产部门最新规定，增值税及附加、地方教育费、附加为成交额 \div （1+5.33%） \times 5.33%；

④印花税：按国土、房产部门最新规定，印花税为成交额 \times 0.03%；

⑤交易手续费：依据《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》（计价格[2004]121号），交易手续费为建筑面积 \times 3%；

⑥个人所得税：依据《关于个人转让房产征收个人所得税问题的补充通知》，个人所得税为成交额 \times （1%~1.5%），本次评估对象不适用；

⑦评估费：依据《国家计委建设部关于房地产中介服务收费的通知》—计价格（1995）971号，评估费为评估标的额 \times （0.01%~0.5%）。

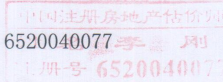
（十二）注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520400002



沈波 2017.6.12

中国注册房地产估价师：李刚 注册号：6520040077



李刚 2017.6.12

（十三）实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、李刚于2017年5月26日对委估对象房地产进行现场实地查勘、拍照和收集资料等工作。

（十四）估价作业期

2017年5月24日至2017年6月12日。

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	证载建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	马晓东位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山北路88号金域华府商住小区11栋7层1单元702	乌房权证新市区字第2015337388号	钢混	第7层	133.27	8318.00	110.85
2	合计				133.27		110.85

以上内容摘自估价对象房地产司法鉴定估价报告书，欲了解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本次估价的假设和限制条件。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2017年6月12日