

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

接受贵院（2018）新 0105 执 189 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：委估对象属李建云所有，1、位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路18号鲤鱼山花园小区 23-A-402，其所在建筑物为砖混结构，共 6 层，修建年代 2000 年，南北朝向，本次估价对象位于 23-A-402，规划用途为住宅，实际用途为住宅。2、水磨沟区新民西街南一巷 23 号 4 栋 5 层 2 单元 518，其所在建筑物为砖混结构，共 7 层，修建年代 1998 年，本次估价对象位于 4 栋 5 层 2 单元 518，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 144.55 平方米的不动产权，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：

序号	建筑物名称	坐落	用途		权证号	共有情况	产权来源	登记时间	产别	建筑面积
			规划	实际						
1	李建云住宅	乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路 18 号鲤鱼山花园小区 23-A-402	住宅	住宅	乌房权证乌市新市区字第 2005107822 号	单独所有	买卖	2005-12-23	私产	82.00
2	李建云住宅	水磨沟区新民西街南一巷 23 号 4 栋 5 层 2 单元 518	住宅	住宅	乌房权证水磨沟区字第 2010397774 号	单独所有	买卖	2010-10-14	私有房产	61.55
3	合计									144.55

（三）价值时点：2018 年 5 月 16 日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

新疆佳美房地

(六)

采用科学...
的基础上...
币 102.80

1	李建云 区鲤鱼 园
2	李建云 街南一
3	

以上
况，应认
和限制条

法定代表

通讯地址：乌

(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 2018 年 5 月 16 日的房地产市场总价值为人民币 102.80 万元，大写人民币壹佰零贰万捌仟元整，评估结果详见下表：

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	李建云位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路 18 号鲤鱼山花园小区 23-A-402	乌房权证乌市新市区字第 2005107822 号	砖混	第 4 层	82.57	7618.00	62.90
2	李建云位于水磨沟区新民西街南一巷 23 号 4 栋 5 层 2 单元 518	乌房权证水磨沟区字第 2010397774 号	砖混	第 5 层	61.98	6437.00	39.90
3	合计				144.55		102.80

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。

佳美房地产土地
《房地产估
标准《房地产估
899-2013》、遵
地查勘、调查和
报告，现将估价
拍卖提供价值参

市鲤山路 18
年代 2000 年，
住宅。2、水磨
构，共 7 层，修
宅，实际用途为
含房屋内部的动

时间	产别	建筑面积 (m ²)
12-23	私产	82.57
10-14	私有房产	61.98
		144.55

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2018 年 6 月 1 日

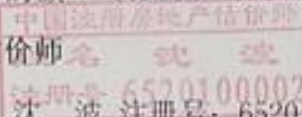
⑤交易手续费：依据《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》（计价格[2004]121号），交易手续费为建筑面积×3%；

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×（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×（0.01%~0.5%）。

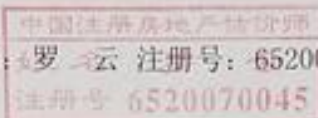
(十二) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002



沈波
2018.6.1

中国注册房地产估价师：罗云 注册号：6520070045



罗云
2018.6.1

(十三) 实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、罗云于2018年5月22日15:30至18:30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

2018年5月16日至2018年6月1日。