

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院（2016）新 0104 执 2839 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，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属于依米提·克里木所有，位于乌鲁木齐市新市区北京北路 15 号 59 栋 4 层 2 单元 10 室，其所在建筑物为一栋砖混结构 5 层住宅楼，本次估价对象位于 4 层 10 室，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 55.88 平方米的房屋所有权，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：

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	设定修建年代	所在楼层	建筑面积（平方米）
1	依米提·克里木位于乌鲁木齐市新市区北京北路 15 号 59 栋 4 层 2 单元 10 室住宅	乌房权证 乌市新市区字第 00153064 号	砖混	1990 年	第 4 层	55.88
2	建筑面积合计					55.88

（三）价值时点：2017 年 5 月 31 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 31 日的房地产市场总价值为人民币 30.91 万元，大写人民币叁拾万零玖仟壹佰元整，评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象		项目及结果		估价结果	
	建筑物名称、权证号		建筑面积m <sup>2</sup>	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	
1	依米提·克里木位于乌鲁木齐市新市区北京北路15号59栋4层2单元10室住宅	乌房权证乌市新市区字第00153064号	55.88	5531.00	30.91	
2	合计		55.88		30.91	

以上内容摘自估价对象房地产鉴定估价报告书，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7月10日



评估结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象		项目及结果		估价结果	
	建筑物名称、权证号		建筑面积m <sup>2</sup>	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	
1	依米提·克里木位于乌鲁木齐市新市区北京北路15号59栋4层2单元10室住宅	乌房权证乌市新市区字第00153064号	55.88	5531.00	30.91	
2	合计		55.88		30.91	

## (十一) 房地产变现能力分析

## 1、估价对象的通用性、独立使用性和可分割转让行分析

(1) 通用性分析 估价对象的合法用途为住宅，砖混结构，面积适中，楼龄较长（27年），建筑物整体维护良好，周边居住氛围浓厚，市场交易中非常常见，市场流动性好，通用性好；

(2) 独立使用性分析 估价对象为成套居住物业，功能完整，不存在其他公用权人对估价对象使用的限制，也不存在地役权、通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响，其独立使用性较强。

(3) 可分割转让行分析 估价对象为一套居住物业，办有独立产权证，有独立的使用空间，不可分割使用、转让，估价对象的公共配套设施和水电等亦不可分割使用、转让。

## 2、价值时点最可能实现价格与评估的市场价值的差异程度分析

假定在价值时点对估价对象变现处置，一般情况下包括司法强制处置拍卖；有序处置变卖、折价等；续用三种处置方式。前者变现能力较差，有序处置变现能力高于前者，而续用大多数情况下不具有市场条件。因此在进行变现能力分析时，我们设定为有序处置的市场状况进行分析。因短期内需要变现，造成市场推广力度较小，对购买方的心理因素有负面影响，因此可能实现的变现价格一般比公开市场价格要低。

## 4、估价对象变现税费和清偿顺序说明

## (1) 估价对象变现税费

处置房地产时，其变现的时间长短以及税费种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、增值税及部分手续费。委估标的房地产处

置费用：司法强制处置包括诉讼费、强制执行费、评估费、拍卖佣金、交易过户应由卖方支付的费用。其它处置方式不包括诉讼费、强制执行费、拍卖佣金的上述全部费用。

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 $\times$ 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%）；

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%）。

#### （十一）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 2017.7.10

中国注册房地产估价师：李刚 注册号：6520040077



李刚 2017.7.10

#### （十二）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6月28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。

#### （十三）估价作业期

2017年5月31日至2017年7月10日。