

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

接受贵院（2017）新 0102 执恢 239 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：委估对象属于赵汝浩所有，位于乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 1 栋 13 层 8 单元 1301，其所在建筑物为一栋钢混结构 14 层住宅楼，本次估价对象位于 1 栋 13 层 8 单元 1301，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 223.30 平方米的房屋所有权及土地使用权，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	房权证号	建筑结构	共有情况	登记时间	产别	产权来源	修建年代	所在楼层	建筑面积（平方米）
1	赵汝浩位于乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 1 栋 13 层 8 单元 1301	乌房权证天山区字第 2013409370 号	钢混	单独所有	2013 年 08 月 16 日	私有房产	买卖	2001 年	第 13 层	223.30
2	建筑面积合计									223.30

（三）价值时点：2017 年 9 月 27 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 9 月 27 日的房地产市场总价值为人民币 137.51 万元，大写人民币壹佰叁拾柒万伍仟壹佰元整，评估结果详见下表：



评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目及结果		估价结果		
	估价对象		建筑面积m <sup>2</sup>	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
建筑物名称、预售合同号					
1	赵汝浩位于乌鲁木齐市天山区青年路356号月光小区1栋13层8单元1301	乌房权证天山区字第2013409370号	223.30	6158.00	137.51
2	合计		223.30		137.51

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10月26日





## 五、申请人辜德平与被申请人赵汝浩、张成菊公证债权纠纷案中的财产：被申请人赵汝浩名下位于乌鲁木齐市天山区青年路356号月光小区1栋13层8单元1301住宅估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院，承办人：张奎魁，电话：8550071；

申请人：辜德平，电话：18599071297；

委托代理人：张盛新，电话：13909915441；

被申请人：赵汝浩，电话：18999230999；张成菊，电话：18999799998。

### （二）房地产估价机构

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司，统一社会信用代码：91650103663621836D，类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路36号世纪百盛花苑A栋7层（704、705、706、707、708）；法定代表人：李刚；房地产估价资格等级：贰级；资质证书编号：新建估证2-011号。

### （三）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。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

委估对象属于赵汝浩所有，位于乌鲁木齐市天山区青年路356号月光小区1栋13层8单元1301，其所在建筑物为一栋钢混结构14层住宅楼，本次估价对象位于1栋13层8单元1301，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223.30平方米的房屋所有权及土地使用权，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。

#### 2、估价对象基本状况

本次委估对象属赵汝浩所有，办理了《房屋所有权证》房屋基本状况详见下表：

序号	建筑物名称	房权证号	建筑结构	共有情况	登记时间	产别	产权来源	修建年代	所在楼层	建筑面积（平方米）
1	赵汝浩位于乌鲁木齐市天山区青年路356号月光小区1栋13层8单元1301	乌房权证天山区字第2013409370号	钢混	单独所有	2013年08月16日	私有房产	买卖	2001年	第13层	223.30
2	建筑面积合计									223.30



至价值时点房屋产权明晰，来源合法，无权利纠纷。未设定抵押权、未设定地役权，无查封等使用管制受限情况。

### 3、建筑物基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 1 栋 13 层 8 单元 1301，其所在建筑物为一栋钢混结构 14 层住宅楼，委估房产顶层复式住宅，其建筑物外墙刷橘黄色涂料，设有一部载客电梯，一个单跑楼梯安全通道，台阶为红色大理石，墙面刷白色涂料。室内装修情况：一层有一个大厅、一间厨房、两个卧室、一个卫生间，整体墙面刷白色乳胶漆，水泥地面，卫生间墙面贴瓷砖至顶，集成吊顶，水泥地面，室内设有白色钢制楼梯；二层有一个大厅、四个卧室、两个卫生间和两个大晒台，整体墙面刷白色乳胶漆，地面铺木地板，卫生间墙面贴瓷砖至顶，集成吊顶，水泥地面；其委估对象至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、消防、通风等设施齐全，运行正常，建筑物整体维护及保养状况良好，其中二层一间卧室屋顶存在漏水情况。委对象室内户型布局合理、适合居住。

#### （五）价值时点

本次价值时点根据估价委托人《鉴定委托书》出具之日 2017 年 9 月 27 日作为本次评估对象的价值时点。

#### （六）价值类型

本次评估估价对象价值类型为房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 9 月 27 日所具有的客观合理价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑拍卖过程中涉及的各种税费。

#### （七）估价原则

我们估价时遵循下列原则：

##### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则上，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和



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。

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[建成于2014年]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%；

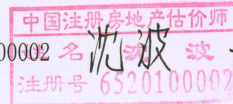
⑤交易手续费：依据《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》（计价格[2004]121号），交易手续费为建筑面积 $\times$ 3%；

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 姓名 沈波 2017.10.26



中国注册房地产估价师：李刚 注册号：6520040077

