

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院（2018）新 0104 执 1454 号《评估委托书》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：委估对象属李恒果所有，位于乌鲁木齐市天山区碱泉二街 8 号 14-5-703，其所在建筑物为一栋砖混结构地上 7 层住宅楼，修建年代 2003 年，共 7 个单元，每单元 1 梯 2 户，本次估价对象位于碱泉二街 8 号 14-5-703，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 112.78 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：

建筑物名称	用途		权证号	共有情况	产权来源	登记时间	产别	建筑面积 (m ²)
	规划	实际						
李恒果位于乌鲁木齐市天山区碱泉二街 8 号 14-5-703	住宅	住宅	乌房权证天字第 2015418879 号	单独所有	买卖	2015-10-10	私有房产	112.78

（三）价值时点：2018 年 7 月 11 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 2018 年 7 月 11 日的房地产市场总价值为人民币 57.61 万元，大写人民币伍拾柒万陆仟壹佰元整，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	李恒果位于乌鲁木齐市天山区碱泉二街8号14-5-703	乌房权证天字第2015418879号	砖混	第7层	112.78	5108.00	57.61
2	合计				112.78		57.61

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

2018年8月9日



五、申请人叶涛与被申请人李恒果合同纠纷案中的财产：李恒果名下位于乌鲁木齐市天山区碱泉二街8号14-5-703住宅估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院，承办人：瓮立臣，电话：15999442459；

申请人：叶涛，身份证号：650104197412124450，电话：18690188881；

被申请人：李恒果，电话：13999146666。

（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：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区新华南路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

委估对象属李恒果所有，位于乌鲁木齐市天山区碱泉二街8号14-5-703，其所在建筑物为一栋砖混结构地上7层住宅楼，修建年代2003年，共7个单元，每单元1梯^②3户，本次估价对象位于碱泉二街8号14-5-703，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112.78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。

2、估价对象基本状况

本次委估对象属李恒果所有，已取得房屋所有权证，基本状况详见下表：

建筑物名称	用途		权证号	共有情况	产权来源	登记时间	产别	建筑面积(m ²)
	规划	实际						
李恒果位于乌鲁木齐市天山区碱泉二街8号14-5-703	住宅	住宅	乌房权证天字第2015418879号	单独所有	买卖	2015-10-10	私有房产	112.78

至价值时点房屋产权明晰，来源合法。

3、建筑物基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市天山区碱泉二街8号14-5-703,其所在建筑物为一栋砖混结构地上7层住宅楼,建成于2003年,共7个单元,每单元1梯2户,建筑物外墙涂黄色涂料。楼宇内设有单跑楼梯,水泥台阶,楼道墙面刷白色涂料。室内装修状况:户型为复式,三室两厅一厨一卫,客厅及卧室铺白色地砖,墙面刷浅蓝色和粉色涂料,厨房及卫生间铺地砖,厨房墙面铺设墙砖及刷涂料,卫生间墙面铺设墙砖至顶,至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、消防、通风等设施设备齐全,运行正常,建筑物整体维护及保养状况较良好,系较完好房。委对象室内户型布局较合理、装饰装修一般,适合居住。

(五) 价值时点

本次价值时点根据估价委托人《评估委托书》出具之日2018年7月11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值。

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2018年7月11日所具有的客观合理价值。

(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个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

遵循合法原则,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所谓合

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%；

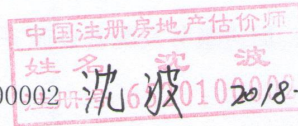
⑤交易手续费：依据《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》（计价格[2004]121号），交易手续费为建筑面积 \times 3；

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%）或者是拍卖金额与原购房款差额的20%；

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



中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520050077



（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2018年7月30日3点整到5点30分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

2018年7月11日至2018年8月9日。

乌鲁木齐市 房屋权证 2015418879号

房屋所有权人 李恒果	单独所有	房屋坐落 乌鲁木齐市天山区碱泉二街8号14-5-703	登记时间 2015年10月10日	房屋性质 住宅	房屋状况
共有情况					
房屋用途					
总层数 7(7)	建筑面积(m ²) 112.78	套内建筑面积(m ²) 103.32	其他		
房屋状况					
土地					
土地取得方式	土地使用权取得方式	土地使用年限			

فوتۇمىچە ئىسراھات
附 记

业务编号: 16102122-151001-790267
持证人证件名称: 居民身份证
持证人证件号码: 372522197302274211

产别: 私有房产
产权来源: 买卖
所在层: 7
地上7层
结构: 砖混
房屋用途: 住宅

产权登记专用章



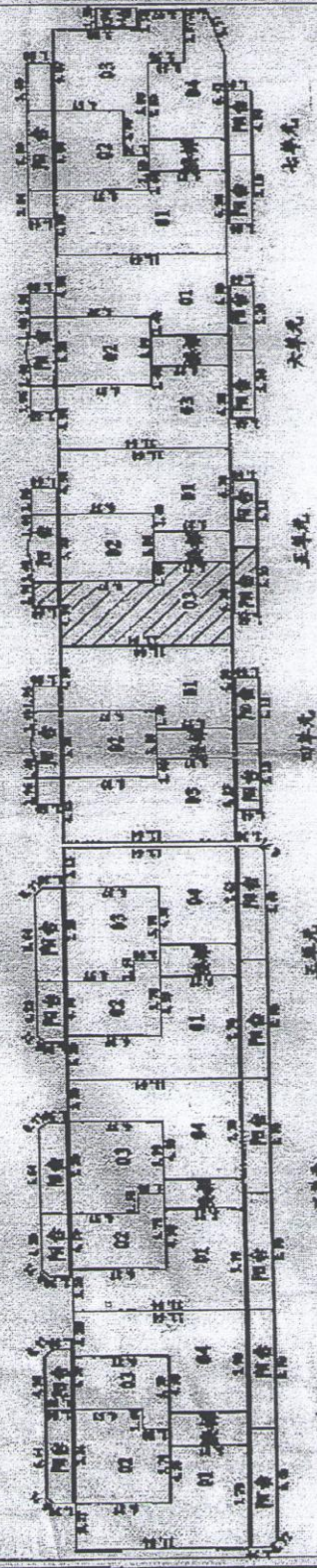
填发单位 (盖章)
乌鲁木齐市房屋权证管理中心

分户平面图

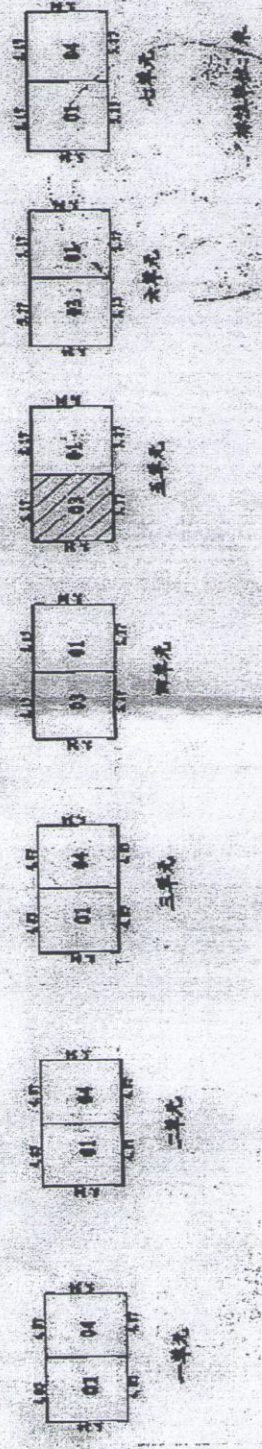
权利人	楼栋	单元	套内建筑面积	备注
14	7	4	103.22㎡	
703	7	7	9.46㎡	
			112.78㎡	

墙体为柱梁承重,外墙厚240,内墙厚120。
 图内除阳台为外尺寸外,其余为中间尺寸。

七层平面图



七层套式平面图



2003年6月测绘

1:500

测量员: 郝俊 检查员: 由国春