

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

接受贵院（2018）新 0106 执恢 216 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：委估对象属努尔买买提·乌布力所有，位于乌鲁木齐市头屯河区生活区 3-42 栋 5 层 1 单元 501，其所在建筑物为一栋砖混结构 6 层住宅楼，修建年代：1997 年，每单元 1 梯 2 户，本次评估对象范围为建筑面积 71.25 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	建筑物坐落	权证号	修建年代 (年)	用途	房屋性质	异议状态	限制状态	登记时间	不动产状态	建筑面积 (m ²)
1	努尔买买提·乌布力位于乌鲁木齐市头屯河区生活区 3-42 栋 5 层 1 单元 501	乌房权证头屯河区字第 2012406604 号	1997	住宅	存量房产	无异议	未限制	2012-11-14	当前手	71.25
2	委估房地产建筑面积合计									71.25

（三）价值时点：2018 年 9 月 12 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 9 月 12 日的房地产市场总价值为人民币 20.38 万元，大写人民币贰拾万零叁仟捌佰元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物坐落	权证号	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	努尔买买提·乌布力所有,位于乌鲁木齐市头屯河区生活区3-42栋5层1单元501	乌房权证头屯河区字第2012406604号	第5层	71.25	2861.00	20.38
2	合计			71.25		20.38

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10月12日



五、申请人中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐钢城支行与被申请人
努尔买买提·乌布力、阿依提拉·伊敏公证债权文书纠纷案中的财产：
努尔买买提·乌布力名下位于乌鲁木齐市头屯河区生活区3-42栋5层1
单元501住宅估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市头屯河区人民法院，承办人：阿不都克依木，电话：3111510

申请人：委托代理人王艺 电话：13999972681；

被申请人：努尔买买提·乌布力、阿依提拉·伊敏 电话：18690257829。

(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

委估对象属努尔买买提·乌布力所有，位于乌鲁木齐市头屯河区生活区3-42栋5层
1单元501，其所在建筑物为一栋砖混结构6层住宅楼，修建年代：1997年，共3个单
元，每单元1梯2户，本次评估对象范围为建筑面积71.25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

本次委估对象属努尔买买提·乌布力所有，已取得乌鲁木齐市住房情况查询记录，

基本状况详见下表：

序号	建筑物坐落	权证号	修建年 代(年)	用途	房屋 性质	异议状态	限制 状态	登记时间	不动产状 态	建筑面积 (m ²)
1	努尔买买提·乌布力所有位于乌鲁木齐市头屯河区生活区3-42栋5层1单元501	乌房权证头屯河区字第2012406604号	1997	住宅	存量房产	无异议	未限制	2012-11-14	当前手	71.25
2	委估房地产建筑面积合计									71.25

至价值时点房屋产权明晰，来源合法。设定抵押权（第1轮抵押权人：中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐火车西站支行，抵押人：努尔买买提·乌布力，不动产权证明号：

乌房权证头屯河区他字第 2012344136 号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 185000 元。债权履行起止时间: 2012-11-17 至 2028-11-17、登记时间: 2012-11-20。) 有查封(查封机关: 乌鲁木齐市头屯河区人民法院、查封类型: 查封、查封文号: (2018)新 0106 执 354 号、查封文件: 裁定书和协助执行通知书、查封起止时间: 2018-05-02 至 2021-05-01、登记时间: 2018-05-03。)

3、建筑物基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市头屯河区生活区 3-42 栋 5 层 1 单元 501, 其所在建筑物为一栋砖混结构 6 层住宅楼, 建成于 1997 年, 每单元 1 梯 2 户, 建筑物外墙刷红色涂料。楼宇内设有单跑楼梯, 楼道墙面刷白色涂料, 水泥台阶; 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良好, 系完好房。

(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 2018 年 9 月 12 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 2018 年 9 月 12 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

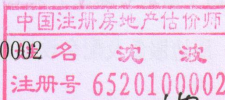
遵循独立、客观、公正原则上, 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响, 应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见, 应严格按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方, 应坚持原则、公平正直

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 2018.10.12

中国注册房地产估价师：李刚 注册号：6520040077



李刚 2018.10.12

（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2018年9月18日4:00点整到6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。

（十四）估价作业期

2018年9月12日至2018年10月12日。