

## 房 地 产 鉴 定 估 价 报 告

估价项目名称：申请人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行  
与被申请人陈涛、闫志梅、孙新国、解方坤公证债权  
文书纠纷案中的财产：孙新国名下位于乌鲁木齐市水  
磨沟区南湖中路王家梁小区 6 栋 6-301 住宅房地产市  
场价值评估鉴定项目

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：沈 波（注册号：6520100002）

李 刚（注册号：6520040077）

估价报告出具日期：2017 年 8 月 4 日

估价报告编号：佳美评鉴字[2017]第 045 号

## 五、申请人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被申请人陈涛、闫志梅、孙新国、解方坤公证债权文书纠纷案中的财产：孙新国名下位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖中路王家梁小区6栋6-301住宅估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院，承办人：郭江红，电话：15709917811；

原告：上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行，

蔡曙光，电话：13609914636；

被告：孙新国，电话：13579202204、陈涛，电话：13565936587。

### （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

委估对象属于孙新国所有，位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖中路王家梁小区6栋6-301，其所在建筑物为一栋砖混结构6层住宅楼，本次估价对象位于3层301，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129.04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。

#### 2、估价对象基本状况

本次委估对象属孙新国所有，依据《房屋产权证》房屋基本状况详见下表：

建筑物名称	坐落	用途		权证号	产权来源	产别	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
		规划	实际				
孙新国住宅	乌鲁木齐市水磨沟区南湖中路王家梁小区6栋6-301	住宅	住宅	乌房权证乌市水区字第00381378号	购买	私有	129.04

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、地役权等他项权利登记，不存在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水磨沟区南湖中路王家梁小区6栋6-301，其所在建筑物为一栋砖混结构6层住宅楼，南北朝向，委估房产所在单元1梯2户。建筑物外墙刷白色和黄色涂料，楼内设有单跑楼梯，水泥台阶，楼道墙面刷白色涂料。估价对象室内装修状况：房间室内客厅、卧室、餐厅地面铺白色地板砖，墙面刷白色涂料，厨房、卫生间地面铺白色地板砖，墙面贴白色瓷砖到顶，房间安塑钢窗和防盗门。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，系完好房。委对象室内户型布局合理、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《鉴定委托书》出具之日2017年7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。

市场价格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7月12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。



**成本法：**是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用的估价对象包括很少发生交易限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产及公益、公用为目的的房地产。

**假设开发法：**是指求的估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值。将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

## 2、估价方法的选用

未选用成本法、假设开发法的理由：考虑委估对象用途为住宅房地产，有较多交易和出租案例，考虑成本法的适用范围，本次不宜选用；价值时点估价对象为已建成的房地产，宜按照规划用途持续使用，不宜采用假设开发法进行评估。

选用比较法、收益法的理由：根据估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，该房地产用途为住宅，属于成熟物业，在乌鲁木齐市二手房交易市场发育的比较成熟，此类物业市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边出售和出租案例较多，综合以上分析为使估价结果更具有科学性、准确性、客观性，本次估价采用比较法和收益法两种方法评估委估房地产市场价值。

## (十) 估价结果

本公司在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用合理的评估方法，经过计算，确认评估对象在价值时点2017年7月12日满足估价假设条件和估价限制条件下的是房地产市场总价值为人民币75.31万元，大写人民币柒拾伍万叁仟壹佰元整。评估结果详见下表：

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 <sup>m</sup>	评估单价 (元/ <sup>m</sup> )	评估总价 (万元)	
1	陈涛、闫志梅、孙新国、解方坤位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖中路王家梁小区6栋6-301住宅	乌房权证 乌市水区字第 00381378号	129.04	5836.00	75.31
2	合计		129.04		75.31

#### (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，建筑物整体维护良好，周边商住氛围浓厚，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交纳个人所得。



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×（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×（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×5.33%；

④印花税：按国土、房产部门最新规定，印花税为成交额×0.03%；

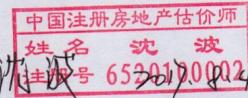
⑤交易手续费：依据《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》（计价格[2004]121号），交易手续费为建筑面积×3%；

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%）；

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



中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



#### （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2017年7月26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。

#### （十四）估价作业期

2017年7月12日至2017年8月4日。