

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

接受贵院（2018）新 0102 执 688 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：委估对象属黄明刚所有，位于乌鲁木齐市天山区建国路 56 号百信幸福苑三期 1 栋 2 层 1 单元 201，其所在建筑物为一栋砖混结构地下 2 层、地上 7 层住宅楼，修建年代 2002 年，共 5 个单元，每单元 1 梯 2 户，本次估价对象位于 1 栋 2 层 1 单元 201，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 121.75 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	房屋性质	建筑面积 (m ²)
	规划	实际						
黄明刚位于乌鲁木齐市天山区建国路 56 号百信幸福苑三期 1 栋 2 层 1 单元 201	住宅	住宅	乌房权证天字第 2015415154 号	单独所有	买卖	2015-09-30	经济适用房	121.75

（三）价值时点：2018 年 7 月 25 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 25 日的房地产市场总价值为人民币 111.43 万元，大写人民币壹佰壹拾壹万肆仟叁佰元整，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	黄明刚位于乌鲁木齐市天山区建国路 56 号百信幸福苑三期 1 栋 2 层 1 单元 201	乌房权证天字第 2015415154 号	砖混	第 2 层	121.75	9152.00	111.43
2	合计				121.75		111.43

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 25 日



三、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、李刚于 2018 年 8 月 16 日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了案件当事人（申请人）提供的相关资料，案件当事人（申请人）对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（九）本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师：沈 波 注册号：6520100002



沈波 2018.8.25

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520050077



李刚 2018.8.25

五、申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行与被申请人黄明刚、王英民间借贷纠纷案中的财产：黄明刚名下位于乌鲁木齐市天山区建国路56号百信幸福苑三期1栋2层1单元201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：姜俊伟，电话：8559348、

18999876267

申请人：中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行，电话：13579966510；

被申请人：黄明刚、王英，委托书上未给电话。

（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

委估对象属黄明刚所有，位于乌鲁木齐市天山区建国路56号百信幸福苑三期1栋2层1单元201，其所在建筑物为一栋砖混结构地下2层、地上7层住宅楼，修建年代2002年，共5个单元，每单元1梯2户，本次估价对象位于1栋2层1单元201，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121.75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

本次委估对象属黄明刚所有，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	房屋性质	建筑面积(m ²)
	规划	实际						
黄明刚位于乌鲁木齐市天山区建国路56号百信幸福苑三期1栋2层1单元201	住宅	住宅	乌房权证天字第2015415154号	单独所有	买卖	2015-09-30	经济适用房	121.75

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建国路56号百信幸福苑三期1栋2层1单元201，其所在建筑物为一栋砖混结构地下2层、地上6层住宅楼，建成于2002年，共5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。室内三室两厅一厨两卫，客厅及卧室均铺木地板。墙面贴墙纸，厨房及卫生间地面铺设地板砖，墙面贴墙砖至顶，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良好，系完好房。委对象室内户型布局合理、装饰装修较新，正常使用中，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2018年7月25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7月25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。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须以估价对象的合法使用、

不同方面对委估房地产市场价值的表现，都具有一定的说服力，故采用比较法计算结果和收益法计算结果的算数平均数来确认最终估价结果，确定估价对象在价值时点 2018 年 7 月 25 日满足估价假设条件和估价限制条件下的房地产市场总价值为人民币 111.43 万元，大写人民币壹佰壹拾壹万肆仟叁佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	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	黄明刚位于乌鲁木齐市天山区建国路 56 号百信幸福苑三期 1 栋 2 层 1 单元 201	乌房权证天字第 2015415154 号	砖混	第 2 层	121.75	9152.00	111.43
2	合计				121.75		111.43

(十一) 房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

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，楼龄为 16 年，目前维护良好，周边居住氛围浓厚，市场交易中较为常见，市场流动性较好，通用性较好；

(2) 独立使用性分析 估价对象为成套住宅物业，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 估价对象为成套住宅物业，办有独立的产权证，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，根据本地区类似房地产的处置案例分析，估价对象的变现与市场评估价值的差异程度大约在 30%~40%。

3、估价对象变现时间长短分析

经估价师调查，住宅类物业的处置期一般为 3~6 个月。估价对象为住宅物业，建成于 2002 年，由于估价对象位于天山区居住聚集地段，地理位置与交通便捷度较好，居住环境较好，周边服务及配套设施齐全，在当前市场条件下，估价对象预计变现时间为 3 个月。

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。抵押物处置费用：司法强制处置包括诉讼费、强制执行费、评估费、拍卖佣金、抵押物的看管费、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。抵押物处置的税金：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，抵押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如下：

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%；

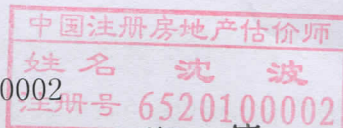
⑤交易手续费：依据《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费用有关问题的通知》（计价格 [2004] 121 号），交易手续费为建筑面积 \times 3；

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×（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×（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 2018.8.25

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520050077



李刚 2018.8.25

（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 8 月 16 日 1：00 点整到 4 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 7 月 25 日至 2018 年 8 月 25 日。

房权证天字第541515号

房屋所有权人	黄明刚		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	天山区建国路56号百信幸福苑二期1栋2层1单元201		
登记时间	2015年09月30日		
房屋性质	经济适用住房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)
	7(2)	121.75	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	详见	土地使用证	全

فوق مائة الف
附 记

业务编号: 16102122-150901-782124
 持证人证件名称: 居民身份证
 持证人证件号码: 650102196709220710

产别: 私有房产
 产权来源: 买卖
 所在层: 2
 地上7层; 地下0层
 结构: 砖混
 房屋用途: 住宅

产权登记专用

بولدورۇب تارقاتقۇچى ئورۇن (تامغا)

填发单位 (盖章)



نومۇرلۇق -

ئۆبھك

乌

房地证

字第

号

2015355143

ئۆي باشقا ھوقۇقى ئىگىسى 房屋他项权利人	中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行
ئۆي ئىگىدارى 房屋所有权人	黄明刚
ئۆي ئىگىدارلىق كىشىسى نومۇرى 房屋所有权证号	乌房权证天字第2015415154号
ئورنى ئورنى 房屋坐落	天山区建国路56号百倍幸福苑三期1栋2层1单元201
باشقا ھوقۇق تۈرىسى 他项权利种类	抵押权
ھەقدارلىق سوممىسى 债权数额	620000.00
تىزىملىغان ۋاقتى 登记时间	2015年09月30日

与原件相符

Handwritten signature

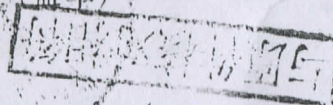
قوشۇمچە ئىزاھات
附 记

业务编号: 782142

抵押期限: 2015-09-23至2029-09-23

تولتۇرۇپ تارقىتىلغۇچى ئورۇن (نامغا)

填发单位 (盖章)



Handwritten signature

10月8日

Handwritten mark

Vertical text on the left margin: 注册, 变更, 注销, 抵押, 查封, 异议, 其他