

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：对申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市分行与被申请人新疆吉瑞祥投资（集团）有限公司、吉多年、唐桂香、吉鹏、杨琴、新疆吉瑞祥商贸有限公司公证债权文书一案中的财产位于昌吉市 10 区 3 丘 1 栋 W 号营业用房的房地产市场价格价值评估项目

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

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：2018 年 8 月 10 日

估价报告编号：佳美评鉴字[2018]第 046 号

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院（2017）新执字第 721 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，为法院拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象房屋所有权属吉多年所有，土地使用权属新疆吉祥祥投资（集团）有限公司所有。位于昌吉市 10 区 3 丘 1 栋 W 号营业用房，其所在建筑物为一栋混合结构营业用房，建成于 1991 年，南北朝向，有手扶步行梯。本次估价对象位于昌吉市 10 区 3 丘 1 栋 W 号，规划用途为营业用房，实际用途为商业用房。本次评估对象范围为建筑面积 2848.00 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：

项目名称	用途		权证号	建成年份	产别	建筑面积或土地使用权面积（m ² ）
	规划	实际				
吉多年名下位于昌吉市 10 区 3 丘 1 栋 W 号	营业	商业	房权证昌市房字第 00073582 号	1991 年	私产	2848.00
新疆吉祥祥投资（集团）有限公司位于宁边路 10#	商业用地	商业用地	昌市国用（2005）第 20050770 号			1740.83

（三）价值时点：2017 年 7 月 5 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

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	吉多年房产位于昌吉市10区3丘1栋W号 (新疆吉瑞祥投资(集团)有限公司土地位于宁边路10#)	房权证昌市房字第00073582号 昌市国用(2005)第20050770号	混合	第1至3层	2848.00	5512.00	1569.82

(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营业用房，混合结构，面积适中，楼龄26年，维护良好，周边商业氛围较好，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 估价对象为成套商业物业，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 估价对象为成套商业物业，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%；

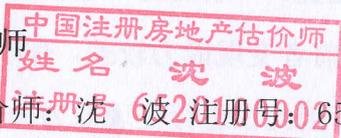
⑤交易手续费：依据《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》（计价格[2004]121号），交易手续费为建筑面积×3%；

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%），本次评估对象不适用；

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%）。

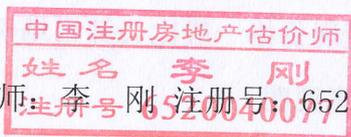
(十二) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002



沈波 2018.8.10

中国注册房地产估价师：李刚 注册号：6520040077



李刚 2018.8.10

(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11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5日至2018年8月10日。

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	吉多年房产位于昌吉市10区3丘1栋W号 (新疆吉瑞祥投资(集团)有限公司土地位于宁边路10#)	房权证昌市房字第00073582号 昌市国用(2005)第20050770号	混合	第1至3层	2848.00	5512.00	1569.82

(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营业用房，混合结构，面积适中，楼龄26年，维护良好，周边商业氛围较好，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 估价对象为成套商业物业，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 估价对象为成套商业物业，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