

五、申请执行人孙静与被执行人朱玉茹借款纠纷案中的财产：被执行人朱玉茹所有的新疆广汇房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰僖小区 4 栋 5 层 3 单元 502 住宅
房地产估价结果报告

(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：李永春，电话：0991-8550496；

申请人执行人：孙静，电话：13579925556；

被执行人：朱玉茹，电话：18629196061；

(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。联系电话：0991-4543993。

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

委估对象属朱玉茹所有的新疆广汇房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰僖小区 4 栋 5 层 3 单元 502，其所在建筑物为一栋地上 7 层，地下 1 层的住宅楼，修建年代 2000 年，南北朝向，共 4 个单元，每单元 1 梯 2 户，本次估价对象位于 5 层 3 单元 502，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 76.97 平方米的不动产权，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（供水、排水、通路、通电、通讯、通气、绿化等）等地上附着物、室内装饰装修。不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象权属状况

本次委估对象属朱玉茹所有的新疆广汇房地产开发有限公司名下，基本状况详见下表：

房屋所有权人	房屋坐落	房地产权证号	结构	所在层数/总层	建筑面积 (m ²)	规划用途	登记时间
朱玉茹所有的新疆广汇房地产开发有限公司名下	乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰僖小区 4 栋 5 层 3 单元 502	2008028747	砖混	5/7	76.97	住宅	2013-11-19

估价对象房屋根据已取得资料显示无抵押权登记,但是可能存在估价人员无法知悉的担保权等情况。根据本次估价目的,未考虑担保权等他项权利对估价对象市场价值的影响。

租赁或占用情况等其他权利限制情况:现场勘查中估价对象有被告人以外的其他人居住使用,居住人不配合未能取得租赁合同,不考虑房屋租赁及查封等因素的影响。

3、土地基本状况

(1) 四至及形状

估价对象东临新华南路,南临阳光花园小区,西临汇珍园小区,北临市政小区。形状近似于长方形,较规则。

(2) 地形地势及基础设施完备程度(土地开发程度)

地形地势平坦,土壤地基较好,开发程度较高,已达到宗地红线内外“七通”(即供水、排水、通路、通电、通讯、通暖和通气)及土地平整“一平”。

4、建筑物基本状况

(1) 名称、规模、用途、层数、建成年份、建筑结构、面积、层高等

估价对象坐落于乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰僖小区 4 栋 5 层 3 单元 502。其所在建筑物为地上 7 层、地下 1 层,砖混结构,建于 2000 年,总建筑面积为 76.97 平方米,用途为住宅,层高约为 2.8 米,建筑物外墙贴马赛克。

(2) 装饰装修

估价对象为住宅,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优,系完好房。适合居住。现场勘查中估价对象现在居住人开门后,拒绝估价人员入内,因此未能对估价对象室内装修及使用情况进行了勘查。估价对象为地上 7 层,地下 1 层板式住宅楼,通过对乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰僖小区 4 栋 4 层 3 单元 402 进行室内勘查,确定估价对象为两室一厅一厨一卫形状为长方形户型。

(3) 设施设备及室外公共配套设施完备程度

楼宇内设有1部步行梯、火灾自动报警系统、消防栓等配套设施，水泥台阶，楼道墙面刷乳胶漆。

估价对象所在区域具备供水、供电、及通电话、有线电视、管道煤气、排水通畅，设施设备能满足住宅生活需要。

(4) 空间布局

估价对象南北朝向。两室一厅一厨一卫，房屋布局能够保持合理的间距及走向，获得的日照和通风或防风条件一般，并能有效的防止噪声污染，布局合理。

(5) 新旧程度、工程质量

估价对象建成于2000年左右，成新度较好；估价对象结构为砖混，能有效的适应了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量较优。

(6) 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象有物业管理公司进行物业维护管理；建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、墙面、屋面完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好；表面结构无破损，属完好房。

5、区位状况

(1) 位置状况

坐落：乌鲁木齐市天山区新华南路98号泰僖小区4栋5层3单元502。

方位：估价对象位于乌鲁木齐市天山区西南部。

与重要场所（设施）的距离：距离估价对象距离乌鲁木齐市市中心约2.6 km，距离天山区政府所在地约3 km，距离乌鲁木齐地窝堡国际机场约18.1 km；

临街（路）状况：一面临路。

朝向：估价对象建筑物朝北。

楼层：估价对象位于第5层。

(2) 交通状况：

道路状况：估价对象所在宗地东临青新华南路，区域内且分布有英阿瓦提路、河坝巷、胜利路、河滩路等主次干道组成的道路网，道路通达度较高；

出入可利用的交通工具：估价对象附近有公交站（英阿瓦提路站约 212 米），附近有 7 路、7 路区间、35 路、35 路区间、51 路、109 路、537 路、915 路、910 路、911 路、923 路等公交车通行，对内、对外交通较便利；

交通管制情况：无管制情况；

（3）环境状况

自然环境：估价对象周边市政绿化水平较高，环境较好。

人文环境：周边有阳光花园小区、汇珍园小区、华侨小区、新秀小区、国箐小区、市政小区、公交公司家属院，北国春城、朗润天诚等较多成熟住宅小区。

景观：附近有南公园。

（4）外部配套设施状况

基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，满足供应且综合保障率高。

公共服务设施：附近有乌鲁木齐市第三十中学、乌鲁木齐市第二十小、市妇联新华幼儿园、中国邮政储蓄银行、乌鲁木齐银行、中国工商银行、等物业等公共服务设施。

（5）商业集聚状况

估价对象周边有华侨宾馆、欧洛芭广场、怡和大厦、浦墨大厦等商业房地产，沿街商业氛围浓厚，商务聚集度较好。

（五）价值时点

本次价值时点估价委托人未作特别要求，估价人员根据估价目的，以评估人员现场查勘之日 2019 年 05 月 30 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 2019 年 05 月 30 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及估价利害关系人的影响，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、合法交易、或合法处分为前提进行。

3、替代原则

遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内，根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。房地产价格也遵循替代规律，某宗物业的价格受其他具有相同使用价值的物业，即同类型具有替代可能的物业价格所牵制，主要包括：

- ①物业价值由具有相同性质的替代性物业的价格所决定。
- ②物业价值是由最了解市场行情的买卖者按市场交易案例相互比较后所决定的价格。
- ③物业价值可通过比较物业的条件及使用价值来决定。

4、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点的价格，同一宗房地产往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场情况停止在某一时点上，同时估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为佳。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最大价值的使用方式。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法及实施条例》；
- （3）《中华人民共和国物权法》；
- （4）《城市房地产开发经营管理条例》；
- （5）《中华人民共和国税收基本法规》（二〇一二年版）；
- （6）《新疆维吾尔自治区城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》（新疆维吾尔自治区人民政府第 153 号令）；
- （7）《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（二〇一〇年）；
- （8）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- （9）《营业税改征增值税试点实施办法》财税〔2016〕36 号

2、本次估价采用的技术规范

- （1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （2）中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- （3）中华人民共和国质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

3、估价委托人提供的估价所需资料

乌鲁木齐市天山区区人民法院（2018）新 0102 执恢 374 号《鉴定委托书》；

4、案件当事人提供的估价所需资料

- （1）乌鲁木齐市住房情况调查表复印件；

5、房地产估价机构、注册房地产估价师实地查勘及调查积累的估价所需资料。

（九）估价方法

1、估价方法的适用性分析

合理公正的估价必须遵循一定的估价程序和适当的估价原则,科学地使用估价方法。选用估价方法时,应根据估价对象及其所在房地产市场状况等客观条件,对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

(1) 比较法:是指选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产;对于数量很少的房地产、很少交易得的房地产、可比性差的房地产,则难以采用比较法进行估价。估价对象为住宅房地产,房地产市场上交易量较多,根据《房地产估价规范》,同类房地产有较多交易的房地产应选用比较法估价,故本次选用比较法进行估价。

(2) 收益法:是指预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产;对于公园、公益性房地产,收益法则一般不适用。估价对象为住宅房地产,虽为自用,未出租,但仍为具有收益的房地产,理论上适用,故本次选用收益法进行估价。

(3) 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。估价对象为住宅房地产,建成于2000年,根据《房地产估价规范》,本次估价不适用成本法估价。

(4) 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,包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象建成于2000年,为成熟可用的住宅房地产,维护保养较优,根据《房地产估价规范》,本次估价不宜选用假设开发法进行评估。

根据注册房地产估价师掌握的资料,结合《房地产估价规范》,最终确定本次采用比较法和收益法进行评估。

2、估价技术路线

比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法的估价技术路线:(1)搜集交易实例;(2)选取可比实例;(3)建立比较基础;(4)进行交易情况修正;(5)进行市场状况调整;(6)进行房地产状况调整;(7)计算比较价值。计算公式为:

估价对象比较价值=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是指预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次收益法采用报酬资本化法进行估价,根据估价对象所在区域类似物业过去和目前的租赁市场状况、估价对象土地使用年限、建筑物经济耐用年限及通胀预期等因素综合分析,判断估价对象未来各期的净收益流按固定比率递增,故在收益法评估过程中,采用未来年净收益按固定比率递增、收益期限为有限年的报酬资本化公式:

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

其中:V——收益价值

A——房地产年纯收益

Y——房地产报酬率(%)

g——房地产年纯收益逐年递增率

n——房地产收益年期(年)

3、估价对象估价市场价值的确定

先对上述两种估价方法评估结果的差异进行分析,然后按照估价规范的相关规定要求结合两种估价方法评估结果的合理性综合分析后,确定本次评估中委估房地产的市场价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循公正、公平、公开的估价原则,按照估价工作程序,运用科学、合理的估价方法,通过实地查勘,并在认真分析现有材料和估价对象状况的基础上,

结合估价人员的经验和影响房地产价值的因素的分析、测算，分别采用比较法和收益法对估价对象价值进行了评估，两种方法的测算结果相差不大，测算过程完全符合《房地产估价规范》的要求，得到的结果真实可靠。故注册房地产估价师认为：采用两种评估方法测算结果的算术平均值作为估价对象的最终价值更适宜。最后确定估价对象在价值时点房地产市场价值为人民币 50.98 万元，大写人民币伍拾万零玖仟捌佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物坐落	房地产权证号	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	朱玉茹所有的新疆广汇房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰信小区 4 栋 5 层 3 单元 502 住宅	2008028747	第 5 层	76.97	6623.00	50.98
2	合计			76.97		50.98

(十一) 房地产变现能力分析及相关税费的提示

变现能力是指假定在价值时点处置标的物时，在没有过多损失的情况下，将委估房地产转换为现金的可能性。

1、变现能力影响因素分析

影响房地产变现能力的因素主要有：

1.1、通用性：通用性是指是否常见、是否普遍使用。一般而言，凡越是常见和越是普遍适用的房地产，即通用性越强，市场流动性越强，一旦进行处置，受众面广（市场上可能的购买者多），易于处置和变现，变现能力也越强，反之亦然。

估价对象房地产设计用途为住宅，为常见和普遍使用的物业类型，通用性较好；

1.2、独立使用性：独立使用性是指能够单独的使用而不受限制。一般来说，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力越弱。

估价对象现状为居住用房，其配套、功能平面布局与组织相对完整。加之估价对象产权情况明晰，目前尚无影响其独立使用的因素存在，故独立使用性较强。

1.3、可分割转让性：可分割转让性是指在物理上，财务上是否可以分离使用。由于价值大的房地产变现能力弱，而如果该房地产容易分割，就可以分割成多个价值量小的可以独立使用的部分分别转让，这样就可以提高其变现能力。

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，故估价对象房地产整体变现能力较强。

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

若需对估价对象进行短期强制处分，考虑快速变现会受到估价对象所在区域市场发育的完善程度、类似房地产的市场需求，处置时间较一般正常交易时间短，其他不可预见因素及拍卖、过户等变现费用等因素影响，估价对象的短期快速变现成交价格可能仅为公开市场价值的 70%~80%。

3、变现时间

房地产变现的时间长短与处置方式和估价对象类型、特点等因素有关。本次估价对象为住宅房地产，采用拍卖方式处置变现时间较短，通常在一至两个月以内。

区域未来规划及发展潜力。估价对象自身情况符合所在区域未来规划，并且发展潜力较大，则房地产变现能力较强。变现时间较短。

区域市场状况。委估房地产所处区域市场交易活跃将有利于标的物的变现；若所在区域房地产市场发育不够，交易较少，其变现能力降低，变现时间较长。

4、变现费用、税金种类和数额

变现过程中的税费。委估房地产变现过程中发生的税费主要涉及增值税及附加，土地增值税、契税、印花税等税金及交易综合服务等费用；以拍卖方式处置房地产时，可能需要支付拍卖佣金、评估费，法律诉讼费及保全费等费用；委估房地产原欠缴的各种费用（除优先受偿款），需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用，物业管理费等。

拍卖房地产可能产生的税费具体如下：

(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：《营业税改征增值税试点实施办法》财税〔2016〕36号，自2016年5月1日前取得的个人住宅免征增值税。

(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：根据本地区房地产评估收费约定俗成的收费标准及我公司公示收费标准，评估费为评估标的额 \times （0.01%~0.5%）。

各项税费以实际发生的金额为准，本次评估作为特别事项提请报告使用者注意。

(十二) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
沈波	6520100002	中国注册房地产估价师 姓名 沈波 注册号 6520100002	2019年6月6日
李刚	6520040077	中国注册房地产估价师 姓名 李刚 注册号 6520040077	2019年6月6日

(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2019年5月30日11:00至13:30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

2019年5月30日至2019年6月6日。