

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

估价项目名称：对刘凤蓉与冯青、张小莉欠款纠纷一案中的财产：被
执行人张小莉名下位于乌鲁木齐市新市区西八家户路
6号天山花园小区41栋2层1单元203房地产市场价
值评估

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：2019年10月16日

估价报告编号：佳美评鉴字[2019]第063号

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合宜。最后确定估价对象在价值时点房地产市场价值为人民币 64.20 万元，大写人民币陆拾肆万贰仟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	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	张小莉位于乌鲁木齐市新市区西八家户路 6 号天山花园小区 41 栋 2 层 1 单元 203	乌房权证新市区字第 2014397120 号	85.88	7475.00	64.20
2	合计		85.88		64.20

(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，实际用途住宅，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。

估价对象实际用途住宅，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。

(2) 诉讼费：依据法（司）发〔2002〕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：《营业税改征增值税试点实施办法》财税〔2002〕36号，转让2006年5月1日后取得的住宅，增值税为销售收入减去购买住房价款后的差额×5%

(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用有关问题的通知》（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%）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×（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方注意。

（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		2019年10月16日
李刚	6520040077		2019年10月16日

（十三）实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、估价人员张晓云、宫丽于2019年10月09日16:00至20:35对估价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10月09日至2019年10月16日。