

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

接受贵院（2019）新 0109 执 2667 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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：委估对象属王勇伟、张钰恒共同共有，位于乌鲁木齐市米东区民康中路 972 号阳光国际商住小区 6#楼 1 单元 1001 室，其所在建筑物为一栋钢混结构住宅楼，修建年代 2013 年，本次估价对象位于第 10 层。规划用途为住宅，实际用途住宅。本次评估对象范围为建筑面积为 128.64 平方米和土地分摊面积 6.99 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。估价对象基本状况见下表。估价对象基本状况见下表：

序号	房屋坐落	权证号	结构	所在层数	规划用途	登记时间	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)
1	王勇伟、张钰恒名下位于乌鲁木齐市米东区民康中路 972 号阳光国际商住小区 6#楼 1 单元 1001 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0069063 号	钢混	第 10 层	住宅	2017-10-21	128.64	6.99
2	合计						128.64	

（三）价值时点：2019 年 12 月 9 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2019年12月9日的房地产市场总价值为人民币78.14万元，大写人民币柒拾捌万壹仟肆佰元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物坐落	权证号	所在楼层	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估值(万元)
1	王勇伟、张钰恒名下位于乌鲁木齐市米东区民康中路972号阳光国际商住小区6#楼1单元1001室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0069063号	第10层	128.64	6074.00	78.14
2	合计			128.64		78.14

(七) 特别提示

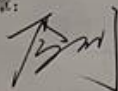
1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读，正确理解、规范使用本报告。

2、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

3、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

4、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度的变化，不能直接使用本报告的专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2019年12月25日

联系电话(传真)：0991-

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

- 其中：V——收益价值
 A——房地产年纯收益
 r——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评估价值。

(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理。最后确定估价对象在价值时点房地产市场价值为人民币 78.14 万元，大写人民币柒拾捌万壹仟肆佰元整。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	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	王勇伟、张钰恒名下位于乌鲁木齐市米东区民康中路 972 号阳光国际商住小区 6# 楼 1 单元 1001 室室	新 (2017) 乌鲁木齐市不动产权第 0069063 号	第 10 层	128.64	6074.00	78.14
2	合计			128.64		78.14

(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：

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费等等费用；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×(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：《营业税改征增值税试点实施办法》财税(2016)36号，转让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×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%)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12月25日
李刚	6520040077		2019年12月25日

(十三) 实地

自接到委

00至18:30

(十四) 估

2019年