

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：佳美评鉴字[2020]第 054 号

估价项目名称：新疆浩华房地产开发有限公司（预售人：吴文旋）位于乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）东站路 228 号四季花城商住小区 12 号底商住宅楼 601 室住宅房地产司法鉴定估价

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：2020 年 10 月 22 日

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院（2020）新 0104 执 2052 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：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：估价对象属新疆浩华房地产开发有限公司（预售人：吴文旋）单独所有，位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）东站路 228 号四季花城商住小区 12 号底商住宅楼 601 室住宅房地产，小区名称为四季花城商住小区，用途为住宅，钢混结构，本次评估对象范围为建筑面积 73.72 平方米的房屋所有权及分摊 4.41 m²的土地使用权，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、通暖、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：

序号	房屋所有人	房屋坐落	不动产权证号	不动产单元号	共有情况	建筑结构	所在层数/总层	规划用途	房屋性质	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)
1	新疆浩华房地产开发有限公司(预售人:吴文旋)	乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)东站路228号四季花城商住小区12号底商住宅楼601室	新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0068896号	650104013001GB00014F00140083	单独所有	钢混	6层/27(-2)层	住宅	商品房	73.72	4.41
2	合计									73.72	4.41

（三）价值时点：2020 年 10 月 16 日。

（四）价值类型：市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（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 2020 年 10 月 16 日的房地产市场总价值为人民币 58.44 万元，大写人民币伍拾捌万肆仟肆佰元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	项目名称	不动产权证号	建筑结构	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	新疆浩华房地产开发有限公司(预售人:吴文旋)位于乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区) 228 号四季花城商住小区 12 号底商住宅楼 601 室住宅	新(2018)乌鲁木齐市不动产权第 0068896 号	钢混	6/27 (-2)	73.72	7927.00	58.44
2	合计				73.72		58.44

(七) 特别提示

- 1、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。
- 2、估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。
- 3、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 4、本估价报告使用期限自 2020 年 10 月 22 日至 2021 年 10 月 21 日。
- 5、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2020 年 10 月 22 日

目录

第一部分、估价师声明	4
第二部分、估价假设和限制条件	5
第三部分、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
第四部分、附件	19
(一) 委托估价人《评估委托书》复印件	19
(二) 估价对象的位置示意图	19
(三) 估价对象实地查勘和现场照片	19
(四) 估价对象权属证明复印件	19
(五) 鉴定费用清单及票据复印件	19
(六) 房地产估价机构的营业执照和资质证书复印件	19
(七) 注册房地产估价师的注册证书复印件	19

第一部分 估价师声明

我们对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

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。也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、估价人员常瑞敏于2020年10月16日进行了实地查勘并进行记录。

六、没有人对本报告提供重要专业帮助。

七、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。

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
沈波	6520100002		2020年10月22日
李刚	6520040077		2020年10月22日

第二部分 估价假设和限制条件

估价假设条件:

一、一般假设:

1、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料,不隐瞒或者提供虚假情况和资料,估价委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件等资料,估价人员未能查看产权资料原件,同时受不动产管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以假设估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提,其真实性、合法性、准确性、完整性由估价委托人负责。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注。但由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况,并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试,且也无专业机构进行鉴定、检测,故不能确定其有无内部缺陷,因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患,但仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范,其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3、本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

4、本次估价以估价对象产权明晰无异议,手续齐全可在公开市场上自由转让,无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响为假设前提。

6、本报告估价结果以税费正常负担为假设前提,并未考虑可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

7、报告以估价委托人领勘准确性为假设前提。

8、本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对房地产价值的影响。

9、估价对象现空置，在现场勘查时在物业管理中心调查了解到，估价对象存在暖气费、物业管理费等相关费用的欠缴，但未取得证明资料，故在本次估价中未扣减拖欠暖气费、物业费等费用。

10、本次估价无法确认估价对象是否存在有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

二、未定事项假设：

1、承办人提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中未记载建筑总楼层，估价对象的建筑总楼层经注册房地产估价师实地调查，估价对象为地上 27 层，地下 2 层。如有不同以实际调查为准。

2、本次估价对象在所取得的资料中未说明土地使用年期到期后不可续期，故本次设定估价对象在土地使用年期到期后可自动续期，仅在本报告中使用。

三、背离事实假设：

本次对估价对象市场价值进行评估，根据乌鲁木齐市自然资源局出具的《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院协助执行通知书》显示估价对象存在查封信息登记，申请执行人提供的《乌鲁木齐市不动产权登记信息查询结果》显示估价对象存在抵押信息登记。考虑到本次估价目的，本次评估价值不考虑房屋原有担保物权、其他优先受偿权及查封等因素的影响。故本次估价以估价对象无上述查封为假设前提。

四、不相一致假设：《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载权利人为新疆浩华房地产开发有限公司，《商品房预售合同》（合同编号：2015 预 0000276）买受人为吴文旋，经与当事人及承办人了解，估价对象为被执行人购买新疆浩华房地产开发有限公司开发的新建商品房，新疆浩华房地产开发有限公司尚未办理分证手续，故估价对象现在新疆浩华房地产开发有限公司名下，本次评估估价对象产权人设定新疆浩华房地产开发有限公司（预售人：吴文旋）。

五、依据不足假设：无。

估价限制条件：

1、本次估价以价值时点我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，上述因素发生重大变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应做相应调整。

2、本报告估价结果仅为本次估价目的“为涉案需要对估价对象房地产价值提供司法鉴定意见”之用，不得用于其他估价目的，超出该目的及范围，本报告无效。

3、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本机构许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上，本公司不承担以上使用人以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

4、本报告必须完整使用方为有效，仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5、本报告估价结果的有效有效期自报告出具日起为一年(2020年10月22日至2021年10月21日)。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

6、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人、案件当事人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

7、根据房地产估价咨询性的特点，估价结果仅为估价委托人提供专业化估价意见，意见本身不具有强制性执行的效力，房地产的价值不完全等同市场价格，估价者仅对结论本身合乎职业规范要求负责，而不对房地产业务定价决策负责，因此使用本报告应结合具体情况。

8、本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

需提醒委托方注意的是，估价对象规划用途为住宅，根据乌鲁木齐市现行有关交易税费政策规定，转让方需缴纳增值税及附加（（合同价-购入价）×5.33%）、合同印花税（合同价-购入价）×0.05%、土地增值税（（合同价-规定的扣除项目）×30~60%）、个人所得税（（合同价-购入价-此次交易发生的增值税及附加-购入时的契税-印花税）

×20%)等,对于住宅,其税费负担比例较高,具体数额应由当地税务部门核定数额确定。该部分税费属于估价对象司法处置(或公开拍卖)时应当由转让方缴纳的税费,属于公开市场价值的有机组成部分。本次估价目的为司法鉴定,根据最高人民法院规定,估价对象价值类型为公开市场价值,因此该部分税费不属于公开市场价值应扣除税费项。需特别提醒委托方注意的是,估价对象司法处置(或公开拍卖)后存在转让方不按照规定缴纳上述税费的可能性,导致有受让方代为转让方缴纳上述税费情形,因此报告使用人在确定拍卖底价时应当充分考虑估价对象处置时税费转嫁的影响,也应当提醒竞拍人尤其受让人要充分考虑估价对象处置时税费转嫁的负担。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院；

地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号；

承办人：李国华，电话：18999901375；

申请执行人：曹连红，13999110075；

被执行人：吴文旋，电话：18195890999。

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

（一）估价对象范围

估价对象属新疆浩华房地产开发有限公司（预售人：吴文旋）单独所有，位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）东站路 228 号四季花城商住小区 12 号底商住宅楼 601 室住宅房地产，小区名称为四季花城商住小区，用途为住宅，钢混结构，本次评估对象范围为建筑面积 73.72 平方米的房屋所有权及分摊 4.41 m²的土地使用权，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、通暖、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。

（二）土地基本状况

1、名称：乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）东站路 228 号四季花城商住小区 12 号底商住宅楼 601 室。

2、宗地四至：根据现场勘查，宗地东至乌鲁木齐市第二殡仪馆，南至福泰雅居，西至万科生活广场，北至宁波街。

3、土地面积：根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，共有宗地面积 77836.16

m²，土地分摊面积 4.41 m²。

4、用途：《商品房预售合同》（合同编号：2015 预 0000276 号）记载规划用途为主住宅。

5、土地形状：宗地形状为长方形形状，较规则。

6、地势：该宗地与相邻土地、道路齐平。

7、土壤：宗地周边均为建设用地，地质条件较好，土壤没有受过污染。

8、地形：地形平坦，无明显的坡度，有利于宗地内排水。

9、土地使用期限：《商品房预售合同》（合同编号：2015 预 0000276）记载土地使用年限自 2014 年 7 月 22 日至 2064 年 7 月 22 日，至价值时点土地剩余使用期限为 43.76 年。

10、土地开发程度：至价值时点，该宗地内红线外基础设施达到“七通”（即通路、供电、供水、排水、通暖、通气、通讯），该宗地内红线内基础设施达到“七通一平”（即通路、供电、供水、排水、通暖、通气、通讯）及红线内“场地平整”。

（三）建筑物基本状况

1、物业整体概况

估价对象所在住宅楼，建成于 2016 年，总层数地上 27 层、地下 2 层。建筑外墙贴米色面砖，大楼配备智能安防监控系统、消防控制系统，内部设有电梯、单跑楼梯。物业收费标准为 1.85 元/m²·月。

2、具体查勘状况

根据现场查勘实际情况，估价对象系乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）东路 228 号四季花城商住小区 12 号底商住宅楼 601 室住宅物业，楼层平面布局为两梯六户格局。具体查勘情况如下：

601 室：建筑面积 73.72 m²，钢混结构，户型为两室一厅一厨一卫，室内客厅、卧室地面铺白色地砖，墙面贴印花壁纸，顶面刷乳胶漆，石膏顶角线，做电视背景墙，厨房、卫生间地面铺白色地砖，墙面贴白色墙砖到顶，顶面做集成吊顶，卫生间地面铺灰色地板砖，墙面贴灰色瓷砖到顶。房屋保养良好。

（四）估价权益状况

1、不动产权属状况

估价对象坐落于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）东站路 228 号四季花城商住小区 12 号底商住宅楼 601 室，权利人（房屋所有权和土地使用权）为新疆浩华房地产开发有限公司（预售人：吴文旋），已办理《不动产权证》，土地所有权属于国家，房屋总层数地上 27 层、地下 2 层，建筑结构为钢混结构，建成年份为 2016 年，不动产单元号 650104022008 GB00043 F00140083，房屋用途：住宅。证载详见下表：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	不动产权证号	不动产单元号	共有情况	建筑结构	所在层数/总层	规划用途	房屋性质	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)
1	新疆浩华房地产开发有限公司（预售人：吴文旋）	乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）东站路 228 号四季花城商住小区 12 号底商住宅楼 601 室	新（2018）乌鲁木齐市不动产权第 0068896 号	650104013001GB00014F00140083	单独所有	钢混	6 层/27（-2）层	住宅	商品房	73.72	4.41
2	合计									73.72	4.41

2、有无法定优先受偿款等情况确定

根据委托方提供的资料，以及估价师对房地产权属了解，估价对象房屋根据已取得资料显示有抵押权登记，但是可能存在估价人员无法知悉的担保权等情况。第 1 轮抵押权人：兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行，抵押人：吴文旋，不动产权证明号：乌房预高新字第 15467527 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：290000 元，债券履行起止时间：2015-07-21~2027-07-21，登记时间：2015-07-24。

根据《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院协助执行通知书》显示有查封信息，查封新疆浩华房地产开发有限公司（预售人：吴文旋）名下位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）东站路 228 号四季花城商住小区 12 号底商住宅楼 601 室不动产手续。不动产权证号：新（2018）乌鲁木齐市不动产权第 0068896 号。查封期限三年，自 2020 年 9 月 25 日至 2023 年 9 月 24 日。

租赁或占用情况等其他权利限制情况：估价对象空置，无承租人权利限制。

（五）估价对象区位状况

1. 位置状况

（1）坐落、方位：乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）东站路 228 号四季花城商住小区 12 号底商住宅楼 601 室，位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北部。

（2）距离：距离估价对象距离新市区政府约 2.5 km，距离万科生活广场约 0.4 km，距离乌鲁木齐国际机场约 10 km。

(3) 临街(路)状况:一面临街,北临宁波街。

(4) 朝向:南北。

(5) 楼层:总层数地上 27 层、地下 2 层,估价对象位于 6 层。

(6) 楼栋:四季花城商住小区 12 号底商住宅楼。

2、交通状况

(1) 道路状况:区域内有吐乌大高速、城北大道、喀什路、东站路、长春北路等城市主次干道构成交通路网,道路通达度良好。

(2) 出入可利用交通工具:附近有文光火车站公交车站,有 503 路、3401 路等多路公交车通过;距公共交通较便利。周边路网密集,自驾出行便利。

(3) 交通管制:除车速外,无其他限制。

(4) 停车便利度:自配车位充足,停车便利。

3、环境状况

(1) 自然环境:距离红光山景区约 3.9km,自然环境好。

(2) 人文环境:位于高新技术产业开发区(新市区)内,人文环境好。

(3) 景观:可见万科生活广场。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施

估价对象地处高新技术产业开发区(新市区)区域,交通、通信、电力、供水、供暖、排污、网络、通气“七通”条件,基础设施配套齐全,保障度良好。

(2) 公共配套设施

该区城属高新技术产业开发区(新市区)区块,区域内有新疆师范大学(文光校区)、新疆长安中医肿瘤医院、乌鲁木齐市第二殡仪馆、卡子湾车管所等物业配套设施,周边有万科生活广场等商业物业,繁华度较优。

五、价值时点

2020 年 10 月 16 日(实地查勘之日)

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘之日，估价委托人未对价值时点提出特别要求，故本次估价根据实地查勘之日确定本次价值时点为 2020 年 10 月 16 日。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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、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。房地产价格也同样遵

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双方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，评估价值应为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、国家法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号，自1985年度起施行)；

(2) 《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》(财税[1988]255号，1988年10月1日起施行)；

(3) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院[1990]55号令，1990年5月19日起施行)；

(4) 《中华人民共和国契税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第224号，1997年10月1日起施行)；

(5) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日)

(6) 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 23 号, 自 2004 年 8 月 28 日起施行);

(7) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第 448 号, 自 2005 年 10 月 1 日起施行);

(8) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);

(9) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 自 2007 年 10 月 22 日起施行)

(10) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日)

(11) 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综[2010]98 号, 自 2010 年 11 月 7 日起施行);

(12) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发(1986)90 号, 自 1986 年 10 月 1 日起施行, 2011 年 1 月 8 日修订);

(13) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令[1888 第 11 号, 自 1988 年 10 月 1 日起施行, 2011 年 1 月 8 日修订);

(14) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》法释(2018) 15 号

(15) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知法办(2018) 273 号

(16) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号, 自 1999 年 1 月 1 日起施行, 2014 年 7 月 29 日第二次修正):

(17) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号, 自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(18) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号, 自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(19) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43 号, 自 2016 年 5 月 1 日起施行);

(20) 《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, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(21) 《印花税管理规程(试行)》(国家税务总局公告 2016 年第 77 号, 2017 年 1 月 1 日起实施)。

2、省市法律、法规和政策性文件

(1) 《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);

(2) 《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》(二〇一〇年);

3、技术标准、规程、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) 中华人民共和国国家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)

4、估价委托人提供的有关资料

(1) 乌鲁木齐市新市区人民法院(2020)新 0104 执 2052 号《评估委托书》;

(2) 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件;

(3) 《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院协助执行通知书》复印件。

5、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 实地查勘、摄影和记录;

(2) 乌鲁木齐市土地、房地产市场信息;

(3) 人民银行公布的资金存、贷款利率;

(4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产估价通常的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。根据实地查勘以及对周边房地产市场进行调查, 估价对象同一供求圈内近期类似物业交易案例较多, 比较法为首选估价方

法；同时估价对象类似房地产出租市场也比较活跃，租赁资料易于搜集，收益法可作为另一种估价方法；但估价对象作为一整体物业中一部分，各项成本资料难以搜集，故成本法不宜采用；且估价对象为正在合法使用的建成物业，本次估价以保持现状使用为前提，故无重新改造或重新开发必要，即假设开发法不宜采用。

综上所述，本次评估采用比较法及收益法进行测算，再依据《房地产估价规范》、估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选用合理的权重，从而得到估价对象较为客观、合理的估价结果。

(二) 估价技术路线

本次估价对象的住宅体量较普遍，具有可比的比较实例市场上较多。估价对象目前空置，不存在租约限制。在以上背景下，本次评估总体思路为假设在估价对象处于具有区域代表性的无租约的住宅，运用比较法、收益法计算其价值，最终得到估价对象不带租约价值。具体为：

1、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：

比较价值=可比实例标准化处理后价格×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

2、收益法：收益法是在运用适当的资本化率，将估价对象房地产预期未来各项（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。根据估价对象特点和《房地产估价规范》4.3.2条，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。故本次收益法采用持有加转售模式进行估价，测算房地产价值的公式：

$$V = \sum_{i=1}^t a_i / (1+r_i)^i + V_t / (1+r_t)^t$$

其中：V 为收益价值； a_i 为期间收益； V_t 为期末转售收益； r_i 为未来第 i 年的报酬率（%）； r_t 为期末报酬率（%）；t 为持有期（年）。

3、综合对比分析两种计算方法的结果，最终得到估价对象住宅的评估值。

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 58.44 万元，大写人民币伍拾捌万肆仟肆佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目名称	不动产权证号	建筑结构	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	新疆浩华房地产开发有限公司(预售人:吴文旋)位于乌鲁木齐市高新技术产业开发区(新市区)东路228号四季花城商住小区12号底商住宅楼601室住宅	新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0068896号	钢混	6/27(-2)	73.72	7927.00	58.44
2	合计				73.72		58.44

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
沈波	6520100002		2020年10月22日
李刚	6520040077		2020年10月22日

十二、实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、估价人员常瑞敏于2020年10月16日10:30至13:00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。

十三、估价作业期

2020年10月13日至2020年10月22日。

第四部分 附 件

- (一) 委托估价人《评估委托书》复印件
- (二) 估价对象的位置示意图
- (三) 估价对象实地查勘情况和现场照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 鉴定费用收费情况说明及费用清单复印件
- (六) 房地产估价机构的营业执照和资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师的注册证书复印件