

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

估价项目名称：中信银行股份有限公司乌鲁木齐分行与林春华、朱丽萍
债权文书一案中的财产：被执行人林春华持有的位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路 66 号水清木华精品社区 C 栋 22 层 3 单元 2201 房地产市场价格价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

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 07 月 25 日

估价报告编号：佳美评鉴字[2019]第 029 号

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

接受贵院（2019）新 0105 执恢 50 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：估价对象属林春华所有，位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路 66 号水清木华精品社区 C 栋 22 层 3 单元 2201，其所在建筑物为一栋地上 22 层，地下 2 层的住宅楼，钢筋混凝土结构，修建年代 2006 年，本次估价对象位于第 22 层，一梯两户。规划用途为住宅，实际用途住宅。本次评估对象范围建筑面积共 271.95 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：

序号	建筑物名称	用途		权证号	不动产状态	房屋性质	产权来源	登记时间	共有情况	建筑面积 (m ²)
		规划	实际							
1	林春华位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路 66 号水清木华精品社区 C 栋 22 层 3 单元 2201	住宅	住宅	乌房权证水磨沟区字第 2014387340 号	当前手	存量房产	其他	2014-07-14	单独所有	271.95
2	委估房地产面积合计									271.95

（三）价值时点：2019 年 07 月 05 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 07 月 05 日的房地产市场总价值为人民币 280.98 万元，大写人民币贰佰捌拾万零玖仟捌佰元整，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	不动产权证号	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	林春华位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路 66 号水清木华精品社区 C 栋 22 层 3 单元 2201	乌房权证水磨沟区字第 2014387340 号	第 22 层	271.95	10332.00	280.98
2	合计			271.95		280.98

(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 07 月 25 日

二、目录

一、估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	5
三、估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	16
(十一) 房地产变现能力分析及相关税费的提示	16
(十二) 注册房地产估价师	18
(十三) 实地查勘期	18
(十四) 估价作业期	18
四、附件	19
(一) 委托估价人《评估委托书》复印件	20
(二) 估价对象的位置示意图	21
(三) 估价对象现场照片	22
(四) 估价对象权属证明复印件	23
(五) 鉴定费用清单及票据复印件	30
(六) 房地产估价机构的营业执照和资质证书复印件	32
(七) 注册房地产估价师的注册证书复印件	34

三、申请执行人中信银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人林春华、朱丽萍债券文书一案中的财产:对被执行人林春华位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路 66 号水清木华精品社区 C 栋 22 层 3 单元 2201 房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人: 乌鲁木齐市水磨沟区人民法院,

承办人: 马磊, 电话:

申请执行人: 中信银行股份有限公司乌鲁木齐分行,

代理人: 雷方卉:

顾代英:

被执行人: 林春华,

(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

估价对象属林春华所有, 位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路 66 号水清木华精品社区 C 栋 22 层 3 单元 2201, 其所在建筑物为一栋地上 22 层, 地下 2 层住宅楼, 钢筋混凝土结构, 修建年代 2006 年, 本次估价对象位于第 22 层, 一梯两户。该商品房的规划用途为住宅, 实际用途住宅。本次评估对象范围为建筑面积共 271.95 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

本次估价对象属林春华所有, 根据不动产登记中心提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 基本状况详见下表:

序号	建筑物名称	用途		权证号	不动产状态	房屋性质	产权来源	登记时间	共有情况	建筑面积 (m ²)
		规划	实际							
1	林春华位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路66号水清木华精品社区C栋22层3单元2201	住宅	住宅	乌房权证水磨沟区字第2014387340号	当前手	存量房产	其他	2014-07-14	单独所有	271.95
2	委估房地产面积合计									271.95

估价对象房屋根据已取得资料显示有抵押权登记，抵押权人：中信银行股份有限公司乌鲁木齐分行，抵押人：林春华，不动产权证明号：乌房水磨沟区他字第2014337121号，抵押方式：一般抵押，债券数额：3000000元，债券履行起止时间：2014-07-11~2031-07-11，登记时间：2014-07-14。估价对象房屋根据已取得资料显示有查封登记，查封机关：水磨沟区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：乌房轮查(2016)7010号，查封文件：(2016)新0105执1031号，查封起止时间：2016-08-17~2019-08-16。登记时间：2016-08-18。

估价对象现空置，无承租人权利限制，本次根据估价目的对委估对象市场价值进行评估，不考虑房屋租赁、原有担保物权、其他优先受偿权及查封等因素的影响。

2、四至及形状

估价对象东临绿荫一巷，南临瑞达房产锦城花园，西临南湖南路66号小区，北临南湖南路。形状近似于长方形，较规则。

3、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

估价对象小区名称为水清木华精品社区。其所在建筑物地上22层，地下2层住宅楼，钢筋混凝土结构，建于2006年，建筑面积共271.95平方米，该商品房的用途：住宅，实际用途住宅，估价对象为户型为复式，单层层高约为2.6米，建筑物外墙刷浅黄色乳胶漆及局部外墙砖。

(2) 装饰装修

估价对象为住宅楼，装修情况如下：户型为复式，内设卧室、客厅、厨房、卫生间、储物间、衣帽间。房间客厅及部分卧室内铺设木质地板，客厅墙面刷白色乳胶漆，部分设石膏装饰背景墙及部分木质花纹装饰墙，井格式石膏装饰吊顶；卧室墙面贴壁纸、白

色乳胶漆、木质装饰背景墙，天花板刷白色乳胶漆或平面式吊顶；卫生间地面铺设瓷砖，贴瓷砖到顶，扣板吊顶；厨房地面贴白色瓷砖，墙面贴白色瓷砖到顶，大理石台面橱柜及吊柜，扣板吊顶。房间安塑钢窗。至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、气、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。估价对象室内户型布局合理、装饰装修较新，适合居住。

（3）设施设备及室外公共配套设施完备程度

楼宇内设有 2 部客梯、火灾自动报警系统、消防栓等配套设备，1 个剪刀梯，楼道墙面刷白色涂料，水泥台阶。

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

（4）空间布局

估价对象南北朝向，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，并能部分有效的防止噪声污染，布局合理。

（5）新旧程度、工程质量

估价对象建于 2006 年，成新度较新；估价对象结构为钢筋混凝土结构，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。

4、区位状况

（1）位置状况

坐落：乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路 66 号水清木华精品社区 C 栋 22 层 3 单元 2201。

方位：估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区西南部。

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 4.6 km，距离水磨沟区政府所在地约 3.2 km，距离乌鲁木齐地窝堡国际机场约 17.7 km；

临街（路）状况：一面临路。

朝向：估价对象建筑物朝南。

楼层：估价对象位于第 22 层。

(2) 交通状况：

道路状况：估价对象所在宗地北临南湖南路，区域内且分布有西虹东路、南湖南路、新兴街、环湖东路、南湖南路东二巷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（南湖小区站约 420 米），附近有 BRT3 路、309 路、153 路、306 路、104 支路、152 路、529 路、59 路、61 路、63 路、105 路、73 路、104 路、23 路、BRT7 路、104 人民广场区路、537 路公交车通行，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优，环境较优。

人文环境：周边有九天河向阳小区、时代小区(西虹东路)、一龙尚座、锦城花园、七一阳光新城等较多成熟居民住宅楼。

(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五十九小学、爱心小学、南湖新世纪幼儿园、乌鲁木齐市第七十五小学、小白兔口腔(南湖南路)、武警兵团指挥部医院等物业等公共服务设施。

(5) 商业集聚状况

估价对象周边有家乐福(南湖店)、新民东街农贸市场、中信银行、浦发银行。邮政储蓄银行等商业房地产，沿街商业氛围较好，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 07 月 05 日作为本次评估对象的价值时点。

变现过程中的税费。估价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；估价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[2016]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，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 \times 5%

(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%；


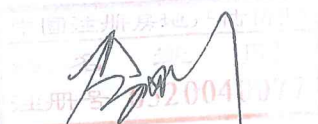
(5) 交易手续费：依据《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》(计价格[2004]121号)，交易手续费为建筑面积 \times 3；

(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07月25日
李刚	6520040077		2019年07月25日

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格为人民币 280.98 万元，大写人民币贰佰捌拾万零玖仟捌佰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	不动产权证号	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	林春华位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路 66 号水清华精品社区 C 栋 22 层 3 单元 2201	乌房权证水磨沟区字第 2014387340 号	第 22 层	271.95	10332.00	280.98
2	合计			271.95		280.98

(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，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。