

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

估价项目名称：申请执行人马福山与被执行人杜林玉借款合同
纠纷一案中的财产：杜林玉名下位于克拉玛依
市农业综合开发区庭院经济 TYD-630 号设施农
用地及地上附属设施市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

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 9 月 9 日

估价报告编号：佳美评鉴字[2019]第 048 号

2.2、估价技术路线

成本法计算房地产的价格基本公式为：房地产价格=重置成本—建筑物实体性贬值—建筑物功能性贬值—建筑物经济性贬值

3、估价对象估价市场价值的确定

先对上述估价方法评估结果进行分析，然后按照估价规范的相关规定要求对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，采用收益法和成本法对估价对象价值进行了评估，测算过程完全符合《房地产估价规范》和《农用地估价规程》的要求，得到的结果真实可靠。最后确定估价对象在价值时点房地产市场价值为人民币 94.69 万元，大写人民币玖拾肆万陆仟玖佰元整，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	坐落	不动产权证号	用途	土地使用权面积 (平方米)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	土地	克拉玛依市农业综合开发区庭院经济 TYD-630 号	新(2017)克拉玛依市不动产权第 0306262 号	设施农用地	6174.67	42.00	25.93
2	土地价值小计						25.93
序号	附属物名称	坐落	原房权证号/类型规格	用途/单位	建筑面积 (m ²) /数量	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	房屋	克拉玛依市农业综合开发区庭院经济 TYD-630 号	原房权证字第 00240456 号	住宅	117.22	1279.00	14.99
2	养殖房 1	克拉玛依市农业综合开发区庭院经济 TYD-630 号	无	养殖	90.00	628.00	5.65
3	养殖房 2	克拉玛依市农业综合开发区庭院经济 TYD-630 号	无	养殖	165.00	628.00	10.36

4	院墙基础 (三面)	庭院经济 TYD-630 号	砼	米	214.26	60.00	1.29
5	围墙(三面)	庭院经济 TYD-630 号	铁艺(高 1.8 米)	米	214.26	180.00	3.86
6	铁艺大门	庭院经济 TYD-630 号	铁艺	个	1	1500	0.15
7	地坪 1	庭院经济 TYD-630 号 (院门至住宅前)	砼 10-15	平方米	304.00	150.00	4.56
8	地坪 2	庭院经济 TYD-630 号 (铁艺门至养殖房)	砼 10-15	平方米	480.00	150.00	7.20
9	苹果树	庭院经济 TYD-630 号 院内	挂果	棵	330	600	19.80
10	李子树	庭院经济 TYD-630 号 院内	挂果	棵	30	300	0.90
11	附属物价值 小计						68.76
12	合计						94.69

(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

影响土地使用权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土地使用权,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。

估价对象用途为设施农用地,通用性较差;

估价对象现状为设施农用地,其配套、功能与组织相对完整。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。由于价值大的土地使用权变现能力弱,而如果该土地使用权容易分割,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。

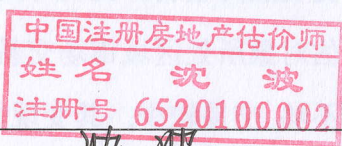
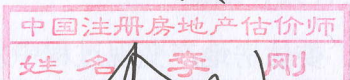
(5) 交易手续费：依据《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》（计价格[2004]121号），交易手续费为建筑面积×3；

(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9月9日
李刚	6520040077		2019年9月9日

(十三) 实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、估价人员刘凤玲于2019年8月21日当日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8月21日至2019年9月9日。