

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：申请人刘振红与被申请人陈勇借款合同纠纷一案中的

财产：陈勇名下位于玛纳斯县凤凰路农行 2 号住宅楼

1 单元 402 房地产市场价格评估

估价委托人：玛纳斯县人民法院

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 10 日

估价报告编号：佳美评鉴字[2019]第 060 号

## 致估价委托人函

玛纳斯县人民法院：

接受贵院（2019）新 2324 执 616 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：估价对象属陈勇所有，位于玛纳斯县凤凰路农行 2 号住宅楼 1 单元 402 住宅，其所在建筑物为一栋地上 6 层的住宅楼，混合结构，修建年代 2004 年，本次估价对象位于第 4 层。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 121.73 平方米及土地使用权面积 20.97 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		所有权证号	共有情况	建筑结构	楼层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )
		设计	实际						
1	陈勇位于玛纳斯县凤凰路农行 2 号住宅楼 1 单元 402	住宅	住宅	新(2017)玛纳斯县不动产权第 0000623 号	单独所有	混合结构	4/6	121.73	20.97
2	委估房地产面积合计							121.73	20.97

（三）价值时点：2019 年 9 月 25 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 9 月 25 日的房地产市场总价值为人民币 32.37 万元，大写人民币叁拾贰万叁仟柒佰元整，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/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	陈勇位于玛纳斯县凤凰路农行2号住宅楼1单元402	新(2017)玛纳斯县不动产权第0000623号	4/6	121.73	2659.00	32.37
2	合计			121.73		32.37

## (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10月10日



## 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	11
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	15
(十一) 房地产变现能力分析	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、估价技术报告	19
(一) 估价对象描述与分析	19
(二) 估价对象权益状况描述与分析	20
(三) 估价对象区位状况描述与分析	20
(四) 市场背景描述与分析	20
(五) 估价对象最高最佳利用分析	22
(六) 估价方法适用性分析	24
(七) 估价测算过程	26
(八) 估价结果确定	43
五、附件	19
(一) 委托估价人《评估委托书》复印件	44
(二) 估价对象的位置示意图	44
(三) 估价对象现场照片	44
(四) 估价对象权属证明复印件	44
(五) 房地产估价机构的营业执照和资质证书复印件	44
(六) 注册房地产估价师的注册证书复印件	44



## 一、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。

（四）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（五）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。

（六）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2019年9月25日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了委托估价人提供的相关资料，委托估价人对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（九）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		2019年10月10日
李 刚	6520040077		2019年10月10日

## 二、估价假设和限制条件

### 估价假设条件:

#### 一、一般假设:

1、本次估价对象权属状况依据了估价委托人提供的《不动产权证》等复印件资料，我们对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权益状况等资料进行了审慎检查，现场勘查进行了估价对象产权状况与现场状况一致性的核查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假设估价委托人提供的估价对象权益状况资料及其它有关资料均合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价对象的建筑面积依据了案件的估价委托人提供的《不动产权证》的记载面积为准，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》记载建筑面积大体相当。

4、假设任何有关估价对象的取得经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，在估价对象权益状况等法定条件下看持续使用，可在公开市场自由合法交易，本次估价专业意见为交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格。

5、价值时点到估价目的实现期间房地产市场稳定，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

6. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）交易双方自愿地进行交易；（2）交易双方处于利己动机进行交易；（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、自 2016 年 5 月 1 日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税，本次估价对象为商业用房，对转让过程中增值税的计算可以适用简易计税方法；出租其他个人房屋，月租金少于 10 万元的免征增值税。



9、估价对象目前状态为空置，在现场勘查时未能调查了解到水电暖及物业管理费等费用的拖欠情况，故在本次评估结果中未扣除水电暖及物业管理费等费用。

10、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。

11、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：委托估价方提供的资料中未记载修建年代，估价对象的修建年代经注册房地产估价师实地调查，房屋的修建年代为 2004 年，本次估价房屋修建年代以实际调查为准。

### 三、背离事实假设：

本次对估价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。

### 四、不相一致假设：无。

### 五、依据不足假设：

1、由于未能向相关部门取得有关地下室的资料，且在现场勘察中未能进入地下室，无法确定地下室建筑面积及具体位置，故在本次报告中未进行相关信息的描述。

2、依据委托方提供的《不动产权证》，土地使用期限为 2001 年 10 月 15 日起至 2041 年 10 月 15 日止，共计 40 年，提醒报告使用者关注。

### 估价限制条件：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本估价报告的有效期限为自报告出具之日起一年（自 2019 年 10 月 10 日至 2020 年 10 月 9 日）。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。



4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、本次估价结果包含增值税。

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、本报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8、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。

9、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，根据玛纳斯县现行有关交易税费政策规定，转让方需缴纳增值税及附加（ $(\text{合同价}-\text{购入价}) \times 5.33\%$ ）、合同印花税（ $(\text{合同价}-\text{购入价}) \times 0.05\%$ ）、土地增值税（ $(\text{合同价}-\text{规定的扣除项目}) \times 30\sim 60\%$ ）、个人所得税（ $(\text{合同价}-\text{购入价}-\text{此次交易发生的增值税及附加}-\text{购入时的契税}-\text{印花税}) \times 20\%$ ）等，对于住宅，其税费负担比例较高，具体数额应更加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，也应当提醒参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。

### 三、申请人刘振红与被申请人陈勇借款合同纠纷一案中的财产：陈勇名下位于玛纳斯县凤凰路农行 2 号住宅楼 1 单元 402 房地产估价结果报告

#### （一）估价委托人

估价委托人：玛纳斯县人民法院，估价委托联系人：张传永，电话：18709050770；

#### （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

估价对象属陈勇所有，位于玛纳斯县凤凰路农行 2 号住宅楼 1 单元 402 住宅，其所在建筑物为一栋地上 6 层的住宅楼，混合结构，修建年代 2004 年，本次估价对象位于第 4 层。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 121.73 平方米及土地使用权面积 20.97 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

本次估价对象属陈勇所有，根据玛纳斯不动产登记局出具的《不动产权证书》，基本状况详见下表：

序号	建筑物名称	用途		所有权证号	共有情况	建筑结构	楼层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )
		设计	实际						
1	陈勇位于玛纳斯县凤凰路农行 2 号住宅楼 1 单元 402	住宅	住宅	新(2017)玛纳斯县不动产权第 0000623 号	单独所有	混合结构	4/6	121.73	20.97
2	委估房地产面积合计							121.73	20.97

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。

##### 3、土地基本状况



### (1) 名称、面积、用途等

估价对象位于玛纳斯县凤凰路农行 2 号住宅楼 1 单元 402，不动产权号：新（2017）玛纳斯县不动产权第 0000623 号，不动产权单元号：652324 100021 GB00004 F00010020，土地使用权面积：20.97 平方米，用途：城镇住宅用地，权利性质：出让。

### (2) 四至及形状

估价对象所在小区东临住宅区，南临凤凰东路，西临团结北路，北临北园巷。形状近似于长方形，较规则。

### (3) 地形地势及基础设施完备程度（土地开发程度）

地形地势平坦，土壤地基较好，开发程度较高，已达到宗地红线内外“七通”（即供水、排水、通路、通电、通讯、通暖和通气）及土地平整“一平”。

### (4) 土地使用年限

估价对象土地使用期限为 2041 年 10 月 15 日，至价值时点 2019 年 9 月 25 日，土地剩余使用年期为 22.05 年。

## 4、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农行家属院。其所在建筑物地上 6 层住宅楼，混合结构，建于 2004 年，建筑面积共 121.73 平方米，规划用途住宅，实际用途住宅，室内层高约为 2.7 米，建筑物外墙刷白色涂料。有无产权地下室。

### (2) 装饰装修

估价对象为住宅楼，装修情况如下：室内客厅、卧室地面铺白色地板砖，墙面贴印花壁纸，屋顶贴印花壁纸，厨房、卫生间、储物间地面铺白色地板砖，墙面贴白色瓷砖到顶，安装集成吊顶。至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、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，适合居住。

### (3) 设施设备及室外公共配套设施完备程度

楼宇内设有单跑楼梯、消防栓等配套设备，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需要，估价对象水电暖气正常使用。

#### (4) 空间布局

估价对象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 2004 年，成新度较优；估价对象结构为混合结构，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、管道等线路较通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况一般；表面结构无破损，属较完好房。

### 5、区位状况

#### (1) 位置状况

坐落：玛纳斯县凤凰路农行 2 号住宅楼 1 单元 402 住宅。

方位：估价对象位于玛纳斯县东北部。

与重要场所（设施）的距离：距离估价对象距离玛纳斯县市中心约 0.7 km，距离玛纳斯县政府所在地约 0.7 km，距离玛纳斯县火车站约 7.0 km；

临街（路）状况：三面临路。

朝向：估价对象建筑物朝南。

楼层：估价对象位于第 4 层。

#### (2) 交通状况：

道路状况：估价对象所在小区北临北园巷，西临团结北路，南临凤凰东路，区域内且分布有文凤凰路、团结路、振兴路、文化路、中华路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，附近有 1 路、2 路、3 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：周边有五彩家园、凤城小区、龙景花园、康吉花园、顺鑫佳苑、康宁小区、民政小区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：附近有玛纳斯县第二中学、北公园、玛纳斯县人民医院等物业等公共服务设施。

### (5) 商业集聚状况

估价对象周边有凤凰商厦、金茂服装楼等商业房地产，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 9 月 25 日作为本次评估对象的价值时点。

## (六) 价值类型

本次评估估价对象价值类型为房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2019 年 9 月 25 日所具有的客观合理价值。

## (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者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、本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法及实施条例》；
- （3）《中华人民共和国物权法》；
- （4）《城市房地产开发经营管理条例》；
- （5）《中华人民共和国税收基本法规》（二〇一二年版）；
- （6）《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）；
- （7）《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（二〇一〇年）；
- （8）《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）；
- （9）《营业税改征增值税试点实施办法》财税〔2016〕36 号

### 2、本次估价采用的技术规范

- （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）

### 3、估价委托人提供的估价所需资料

- （1）玛纳斯县人民法院（2019）新 2324 执 616 号《委托书》；
- （2）《不动产权证》复印件；

### 4、房地产估价机构、注册房地产估价师实地查勘及调查积累的估价所需资料。

## （九）估价方法

### 1、估价方法的适用性分析

合理公正的估价必须遵循一定的估价程序和适当的估价原则，科学地使用估价方法。选用估价方法时，应根据估价对象及其所在房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法，成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

（1）比较法：是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。比较法适用

的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；对于数量很少的房地产、很少交易得的房地产、可比性差的房地产，则难以采用比较法进行估价。估价对象为住宅房地产，房地产市场上交易量较多，根据《房地产价规范》，同类房地产有较多交易的房地产应选用比较法估价，故本次选用比较法进行估价。

(2) 收益法：是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产；对于公园、公益性房地产，收益法则一般不适用。估价对象为住宅房地产，目前为空置状态，但仍为具有收益的房地产，理论上适用，故本次选用收益法进行估价。

(3) 成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用的估价对象包括很少发生交易限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产及公益、公用为目的的房地产。估价对象为住宅房地产，建于 2004 年，根据《房地产估价规范》，本次估价不适用成本法估价。

(4) 假设开发法是指求的估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值。将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象建于 2004 年，为成熟可用的住宅房地产，维护保养较优，根据《房地产估价规范》，本次估价不宜选用假设开发法进行评估。

根据注册房地产估价师掌握的资料，结合《房地产估价规范》，最终确定本次采用比较法和收益法进行评估。

## 2、估价技术路线

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：

估价对象比较价值=可比实例交易价格×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

收益法：收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次收益法采用报酬资本化法进行估价，根据估价对象所在区域类似物业过去和目前的租赁市场状况、建筑物经济耐用年限及通胀预期等因素综合分析，判断估价对象未来各期的净收益流按固定比率递增，故在收益法评估过程中，采用未来年净收益按固定比率递增、收益期限为有限年的报酬资本化法公式：

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

其中：V——收益价值

A——房地产年纯收益

Y——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要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 32.37 万元，大写人民币叁拾贰万叁仟柒佰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/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	陈勇位于玛纳斯县凤凰路农行2号住宅楼1单元402	新(2017)玛纳斯县不动产权第0000623号	4/6	121.73	2659.00	32.37
2	合计			121.73		32.37

### (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。

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。由于价值大的房地产变现能力弱，而如果该房地产容易分割，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。

估价对象为成套住宅物业，办有独立的产权证，有独立的使用空间，故估价对象房地产整体变现能力较强。

#### 2、价值时点最可能实现价格与评估的市场价值的差异程度分析

若需对估价对象进行短期强制处分，考虑快速变现会受到估价对象所在区域市场发育的完善程度、类似房地产的市场需求，处置时间较一般正常交易时间短，其他不可

预见因素及拍卖、过户等变现费用等因素影响，估价对象的短期快速变现成交价格可能仅为公开市场价值的 70%~80%。

### 3、变现时间

房地产变现的时间长短与处置方式和估价对象类型、特点等因素有关。本次估价对象用途为住宅房地产，采用拍卖方式处置变现时间较长，通常在四、五个月以内。

区域未来规划及发展潜力。估价对象自身情况符合所在区域未来规划，并且发展潜力较大，则房地产变现能力较强。变现时间较短。

区域市场状况。委估房地产所处区域市场交易活跃将有利于标的物的变现；若所在区域房地产市场发育不够 交易较少，其变现能力降低，变现时间较长。

### 4、变现费用、税金种类和数额

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费等费用；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 1997 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×（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 10 日
李 刚	6520040077		2019 年 10 月 10 日

#### (十三) 实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、估价人员常瑞敏于 2019 年 9 月 25 日 11:00 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。

#### (十四) 估价作业期

2019 年 9 月 25 日至 2019 年 10 月 10 日。