

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价报告使用的假设条件

### (一) 一般性假设

1. 本次评估以委托方提供的资料及实地查勘情况评估估价对象的价值。
2. 本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能，能持续使用至法定使用期截止为假设前提。
3. 本报告提供的估价结果是根据公开市场价值测算所得。所谓公开市场价值，是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价格：（1）公开的市场；（2）交易对象本身具备市场性；（3）众多的买者和卖者；（4）买者和卖者都不受任何压力，完全出于自愿；（5）买者和卖者都具有完全信息；（6）理性的经济行为。
4. 委托人提供了估价对象房屋的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，鉴于估价委托人的性质和估价目的，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定以上资料合法、真实、准确。
5. 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。

### (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

根据委托方提供的估价对象房产的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中载明估价对象存在抵押、查封状态，详情如下：

查封情况为：查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：查封，查封文号：（2019）新 0104 财保 504 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-08-06 至 2022-08-05，登记时间：2019-08-06；

抵押情况如下：抵押权人：乌鲁木齐市商业银行股份有限公司，抵押人：王汉华、吴冬梅，不动产权证明号：乌房新市区他字第 2015306341 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：448000 元，债权履行起止时间：2010-07-22 至 2032-07-22，登记时间：2015-02-06；

鉴于本次估价目的，本估价结果不考虑该估价对象可能承担的抵押、查封、出典、按揭、债务、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对房地产估价的影响。除另有说明外，我们假定该估价对象未附带可能影响其价值的他项权利和限制。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1. 我们假设估价对象所有权人对土地拥有合法权益，所有费用已全部交清。估价对象房屋用途为住宅，我们假设估价对象房产和土地的登记状况、面积的确认等有关估价对象的运作方式、程序符合国家、自治区的有关法律、法规，且无权属纠纷。我们假设估价对象是法律允许在市场上转让交易的。

2. 通过现场勘查和尽职调查，估价对象目前不存在长期租赁，本次以估价对象不存在租约限制为估价前提。

3. 转让方、受让方对转让对象状况、转让税费负担、转让价格支付方式等转让条件无书面设定、约定或书面设定、约定不明确，本次评估以在价值时点的转让对象状况、转让税费正常负担、转让价款在价值时点一次性付清下的价值或价格为估价前提。

## 二、估价报告使用的限制条件

（一）评估报告中所载的数据均以委托方提供的权属资料、证明资料数据及相关调查的资料为准。

（二）本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

（三）本次估价结果为估价对象房屋及其占用土地的完整的房地产市场价格，估价结果包含室内装修和不可移动设施的价值。

查询结果》。

根据委托方提供的资料载明如下：不动产权证号：乌房权证新市区字第 2014420218 号，乌房权证新市区字第 2014420217 号，权利人名称：吴冬梅、王汉华，预告状态：已预告，产权来源：其他，建筑面积：82.06 m<sup>2</sup>，房屋用途：住宅，竣工时间：2012 年 01 月 19 日，登记时间：2014 年 9 月 29 日，房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋性质：存量房；

### （二）土地基本状况说明

委托方未提供估价对象的土地权属证书，根据现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1170 号御园公馆小区 B 区为乌鲁木齐市四级住宅地价区，大宗地四至为：东临乌鲁木齐市鑫通五菱汽车销售有限公司，西临银鑫路，南临居安巷，北临万泰碧水园；宗地形状较规则，宗地外围开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通暖、通气，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平。

### （三）建筑物基本状况

经现场查勘，估价对象所处新市区鲤鱼山南路 1170 号御园公馆小区位于银鑫路与居安巷交汇处，毗邻吐乌大高速、鲤鱼山南路等主干道，御园公馆小区分为 A 区和 B 区，分别位于银鑫路东、西两侧，估价对象位于御园公馆 B 区，小区内共建有 7 栋高层建筑和两栋六层多层建筑，小区内实行人车分流，小区内部绿化景观较优，卫生环境较优。

经现场查勘，估价对象所处御园公馆小区 B 区 11 栋位于小区最东侧，整栋建筑为东西朝向，建筑共分为两个单元，估价对象位于其第一单元 1901 室，朝向为东，建筑内部先由建筑东侧的玻璃门厅进入，再由一双扇玻璃单元门进入，每单元配备两部电梯，每单元每层共有六户，估价对象入户门为单扇防盗门，室内为 Loft 结构，一层的户型结构为一室一厅一厨一卫，二层的户型结构为两室一厅一卫，至价值时点估价对象内部仍为前期装修状态，一层至二层楼梯尚未搭建，估价对象室内装修工作仅完成水、电、暖的铺设以及室内地面及卫生间、厨房墙面的贴砖工作，其余装修工作尚未完成。

## 五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为。

|      |                            |        |       |
|------|----------------------------|--------|-------|
|      | 建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 10764  | 10278 |
| 估价结果 | 总价 (元)                     | 863353 |       |
|      | 建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 10521  |       |

特别提示：1. 本次估价结果为吴冬梅、王汉华名下位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路1170号御园公馆小区11栋19层1单元1901室，包含估价对象室内装修及室内不可搬移的设备。

2. 委托方没有提供估价对象的土地权属证书，是否办理不详，请注意。
3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。
4. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 中国注册房地产估价师   | 日期        |
|-----|------------|--|-----------|
| 王蔚鸿 | 6620020007 |  | 2020年6月1日 |
| 吐雅  | 6519980023 |  | 2020年6月1日 |

### 十二、实地查勘期

2020年5月18日至2020年5月19日

### 十三、估价作业期

2020年5月18日至2020年6月1日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年六月一日

