

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵单位委托，我公司依据乌鲁木齐市中级人民法院《评估委托书》（2021）新01执恢233号，对执行人李莉与被执行人邹连军借款合同纠纷一案中的财产：位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路489号水墨清苑小区6号楼1单元202室住宅用途房地产，进行了实地查勘，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及国家有关规定，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

- 1. 估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 2. 估价对象：**为邹连军所有，位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路489号水墨清苑小区6号楼1单元202室住宅用途房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益。估价对象基本概况详见下表：

估价对象概况一览表

权利人名称	邹连军（身份证号：650105196502170014）		
房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路489号水墨清苑小区6号楼1单元202室		
房屋用途	住宅		
所在层数/总层数	2层/15（-1）层		
竣工时间	2016年08月10日		
建筑面积	66.17 m <sup>2</sup>	房屋结构	钢筋混凝土结构

- 3. 价值时点：**2022年3月14日。
- 4. 价值类型：**市场价值。
- 5. 估价方法：**比较法、收益法。
- 6. 估价结果：**估价人员根据估价目的，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，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币47.60万元，大写：人民币肆拾柒



万陆仟元整，折合评估单价：人民币 7193 元/m<sup>2</sup>。

**7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：**

(1) 根据水墨清苑物业服务中心查询结果显示：评估对象存在欠缴物业费、采暖费合计 3837.94 元，评估结果未考虑以上欠缴费用的影响；

(2) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(3) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(4) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(5) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(6) 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2022 年 4 月 21 日至 2023 年 4 月 20 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



中天房地产资产评估有限公司

法定代表人：



2022 年 4 月 21 日



## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 我们对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象产权资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的估价对象《水塔山济困医院片区棚户区改造国有土地上房屋征收与补偿协议书》（编号：F-2-0028-3）、相关证明及其它有关资料均合法、真实、准确和完整，估价对象可依法办理不动产权登记。

2. 我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假设房屋安全并未存在环境污染等状况。

3. 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，并在可能条件下对其内部结构进行了视察，未对建筑质量进行调查，未使用专业检测仪器对其结构进行测量，未对有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 假设价值时点的房地产市场规范，交易情况正常，为公开、平等、自愿的交易市场。

5. 假设人民法院处置财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与价值时点及实地查勘完成之日的状况相同。

6. 假设估价对象的利用现状与规划用途相一致，并且是最佳的土地利用方式，与其它生产要素有机结合，能产生预期的持续的收益。

7. 根据水墨清苑物业服务中心查询结果显示：评估对象存在欠缴物业费、采暖费。估价委托人未提供估价对象其他欠缴税费的相关资料，假设价值时点估价对象不存在欠缴税金及其他相关费用（包括税收、水电气费等及其滞纳金）。

### （二）未定事项假设：

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

### （三）背离事实假设：



因本次特定估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据），假设估价对象在价值时点不存在查封、未设立担保物权及其他优先受偿权等影响其权利的限制。

#### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

#### （六）估价中未考虑的因素：

1. 估价过程中未考虑特殊交易方式对估价对象可能产生的价值影响，交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2. 估价过程中未考虑估价对象在价值时点存在查封、担保物权及其他法定优先受偿等因素对估价对象可能产生的价值影响。

3. 估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑预期市场价格波动风险、国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力对估价对象可能产生的价值影响。

4. 估价结果未考虑存在违约责任对估价对象可能产生的价值影响（包括但不限于可能存在的欠缴税费）。

5. 估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价对象可能产生的价值影响。

#### （七）估价报告使用限制：

1. 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2. 估价测算出的是估价对象的房地产价值，房地产的价值不完全等同于市场价格，估价结论本身不具有强制性执行效力。

3. 根据房地产估价咨询性的特点，估价机构仅为估价委托人提供专业化估价意见，估价机构仅对估价信息和结论合乎估价技术规范和职业规范负责，对房地产业务定价决策不负直接责任。

4. 估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不做它用，凡因使用不当造成的后果，估价机构和人员不承担相应责任。

5. 本报告专为估价委托人及估价利害关系人所使用，未经估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、估价利害关系人及报告审查部门以外的单



位和个人提供，不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以任何形式公开发表。

6. 估价报告需经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。

7. 估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容而可能导致的损失，评估公司不承担责任。

8. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。如超过使用期限、或使用期限内，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。



## 2. 估价对象基本状况

- (1) 估价对象权利人名称：邹连军；
- (2) 坐落：乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 489 号水墨清苑小区 6 号楼 1 单元 202 室；
- (3) 规模：估价对象所在建筑为一栋地上 15 层、地下 1 层的钢混结构住宅楼，估价对象位于第 2 层，栋号 6，房号 202 室，证载建筑面积 66.17 平方米；
- (5) 房屋用途：住宅；
- (6) 权属：依据估价委托人提供的《水塔山济困医院片区棚户区改造国有土地上房屋征收与补偿协议书》（编号：F-2-0028-3）及相关证明，估价对象为产权调换房，尚未办理不动产权登记。

## 3. 土地基本状况

所属宗地座落于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 489 号，小区四至：东临水磨沟路；南临水磨沟风景区；西临温泉西路南三巷；北临温泉西路；所属宗地形状较规则，地表稍有起伏，宗地红线内、外开发程度均达到“七通”（即通路、通电、通上、通下水、供暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

## 4. 建筑物基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路 489 号水墨清苑小区 6 号楼 1 单元 202 室，钢筋混凝土结构，竣工时间：2016 年 8 月 10 日。建筑外墙：刷防水涂料；单元门为电子对讲门；楼梯间为砼踏步装钢筋护栏、内墙面、顶面粉刷乳胶漆。进户门为防盗门；塑钢窗；室内：客厅、卧室内墙面贴壁纸、地面铺地板砖；客厅顶面为石膏吊顶、卧室顶面为石膏压线，内门采用木门；厨房、卫生间地面铺地砖，墙砖至顶，顶棚为扣板吊顶，厨房采用铝合金单开门，卫生间门已拆除。现为空置。

### (五) 价值时点

本评估项目价值时点为 2022 年 3 月 14 日，即估价委托人出具委托书之日。

### (六) 价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的



市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是经适当营销后，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。

1. 估价结果是采用市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含估价对象的房屋所有权及其相对应分摊的国有土地使用权（建筑面积为66.17m<sup>2</sup>，住宅用途）。

### （七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

#### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### （三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### （五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相



互牵掣而趋于一致。

## （八）估价依据

### 1. 行为依据

乌鲁木齐市中级人民法院《评估委托书》（编号：（2021）新 01 执恢 233 号）。

### 2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件

2.1 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过、2021 年 1 月 1 日起实施）；

2.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修正、2020 年 4 月 8 日起施行）；

2.3 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修正、2020 年 4 月 8 日起施行）；

2.4 《中华人民共和国资产评估法》（由全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

2.5 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号）；

2.6 《财政部、税务总局、海关总署<关于深化增值税改革有关政策的公告>》（公告 2019 年第 39 号）；

2.7 《中华人民共和国城市维护建设税法》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

2.8 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令[2005]448 号）；

2.9 《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）。

### 3. 地方颁布的法规、规章及相关文件

3.1 《新疆维吾尔自治区人民政府办公厅关于加强房产税征收管理的通知》（新政办发[2009]74 号）；

3.2 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（国务院令[2005]448





号)；

3.3 《关于修改新疆维吾尔自治区地方教育附加征收使用管理办法的通知》(新政发[2011]24号)；

3.4 《工程基本情况汇总分析及工程结算造价经济指标分析》(乌鲁木齐市工程造价协会公布)；

3.5 《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》【2015-02-24】；

3.6 地方政府及有关部门颁布的规定，条例，文件，通知。

4. 本次估价采用的技术标准，规程，规范

4.1 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)；

4.2 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)；

4.3 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》[法办〔2018〕273号]；

4.4 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)。

5. 产权依据

5.1 估价对象《水塔山济困医院片区棚户区改造国有土地上房屋征收与补偿协议书》(编号：F-2-0028-3)；

5.2 估价对象相关证明。

6. 委托估价人提供的其他有关资。

7. 估价人员实地查勘及调查了解的相关资料。

8. 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

## (九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015)，房地产价值或价格评估采用的方法包括：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体评估时要根据估价对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。



根据已明确的估价目的，结合估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次评估选用比较法和收益法估价。

比较法方法定义：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。

收益法方法定义：是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。

### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，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，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币47.60万元，大写：人民币肆拾柒万陆仟元整，折合评估单价：人民币7193元/m<sup>2</sup>。

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蔡建民	1119960104		2022年4月21日
许明	2120070136		2022年4月21日

### (十二) 实地查勘期

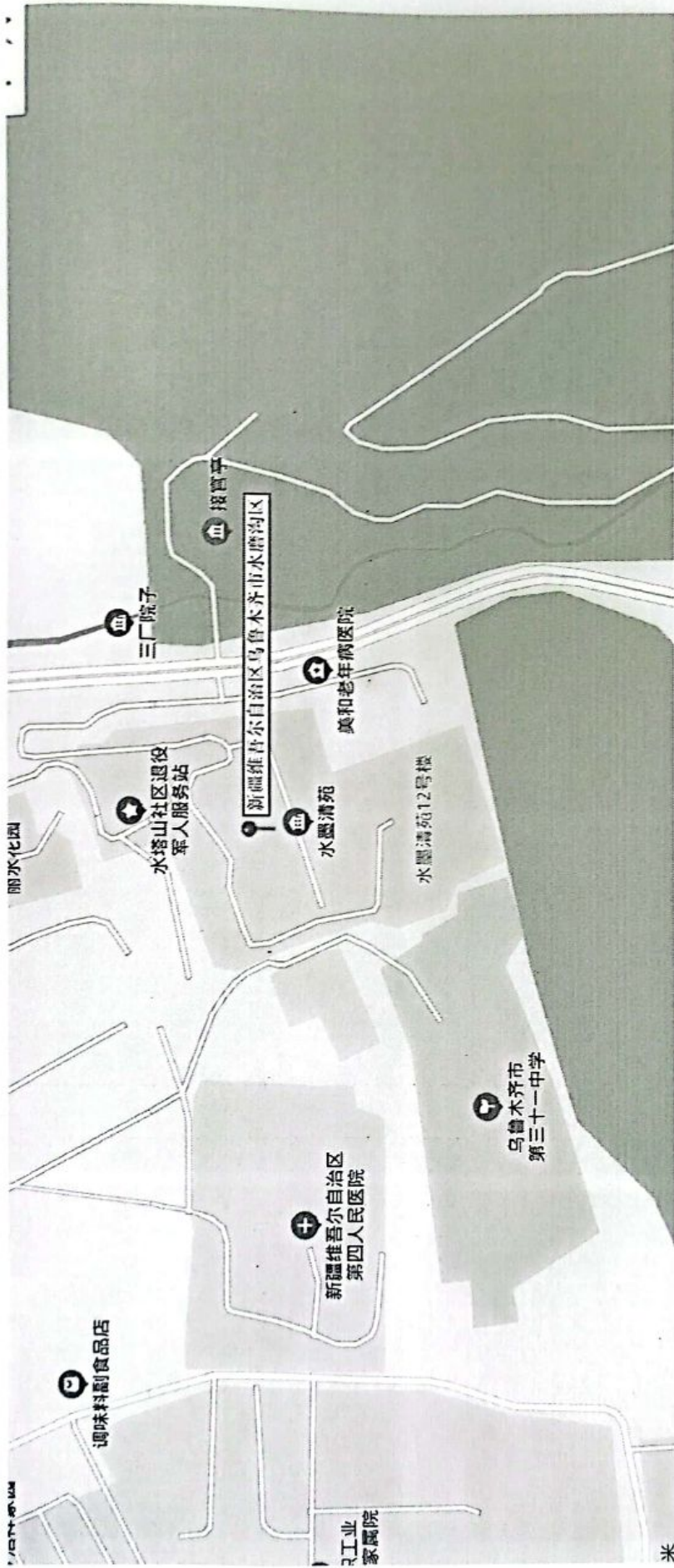
本项目实地查勘期2022年3月14日下午15:30至17:30。

### (十三) 估价作业期

本项目估价作业期2022年3月14日至2022年4月21日。



估价对象位置示意图



估价对象现状照片

