

## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的标准、规范，本着独立、客观、公正原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

#### 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

乌鲁木齐米东浦发村镇银行股份有限公司与冶刚、新疆宏景天晟房地产开发有限公司公正债权文书纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。对冶刚名下位于乌鲁木齐市米东区永丰南路 1606 号天晟·香榭丽都 5#1 单元 502 室进行价值评估。

冶刚名下位于乌鲁木齐市米东区永丰南路 1606 号天晟·香榭丽都 5#1 单元 502 室房地产（包含室内二次装修、相应分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。建筑面积：163.53 平方米，用途：住宅，修建年代：2018 年，建筑结构：钢筋混凝土结构，土地使用权类型：出让。

#### 三、价值时点

2022 年 4 月 25 日。

#### 四、价值类型

本次估价结果为市场价值。

#### 五、估价方法

采用比较法和收益法进行测算。

#### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法和收益法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2022 年 4 月 25 日满足本次估价的全部假设和限制条

件下的市场价格为 884207.00 元，人民币大写金额捌拾捌万肆仟贰佰零柒元整，房地产单价 5407.00 元/平方米。

## 七、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）本估价报告应用有效期自报告出具之日 2022 年 5 月 12 日起至 2023 年 5 月 11 日止壹年内有效。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。

（五）本函及本报告的结果及专业意见是根据现有资料评估，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、假设与限制条件的制约。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。

（六）由于被执行人不配合，估价人员未进入室内查勘，无法得知估价对象室内装修情况，经与办案法官沟通，本次估价假定装修情况为简单装修。

（七）人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，估价对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

（八）依据关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知法办〔2018〕273 号第二十五条：当事人、利害关系人认为评估报告存在

参考价的规定第二十二第一款第一、二项情形（①财产基本信息错误、②超出财产范围或者遗漏财产），在收到评估报告后五日内提出书面异议。

特此函告

新疆新土智瑞房地产土地资产评估有限公司（公章）

法定代表人：严冬

二〇二二年五月十二日





## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

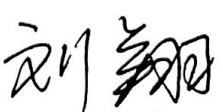

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师刘翔，估价人员马利娟已于2022年4月25日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员无法对评估标的物建筑结构承载力极限，内在质量进行调查检测，以及对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部门进行检视。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、所有参加估价的注册房地产估价师承诺和保证其严格遵守估价职业道德、具有胜任此次估价的专业能力以及勤勉尽责的完成估价业务。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘翔	6520060043		2022年5月12日
冯毅	6520040146		2022年5月12日