

致估价委托人函

乌鲁木齐铁路运输法院:

受贵单位委托，我公司依据乌鲁木齐铁路运输法院《委托书》（2022）新7101执恢50号，对新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司百园路支行与沈金龙、杜涓公证债权文书一案中的财产：沈金龙名下位于乌鲁木齐市新市区常州街111号新天润国际社区B04地块39栋3至4层1-301住宅用房及地下车库-1-39#03室、乌鲁木齐市新市区常州街111号新天润国际社区B04地块39栋3至4层1-302住宅用房及地下车库-1-39#04室进行了实地查勘，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，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并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

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：为沈金龙所有，位于乌鲁木齐市新市区常州街111号新天润国际社区B04地块39栋3至4层1-301住宅用房及地下车库-1-39#03室、乌鲁木齐市新市区常州街111号新天润国际社区B04地块39栋3至4层1-302住宅用房及地下车库-1-39#04室房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修）、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。估价对象基本情况详见下表：

估价对象概况一览表

序号	产权人	用途	坐落	权证号	不动产单元号	建筑面积(m ²)	建成年份	登记日期
1	沈金龙	成套住宅	乌鲁木齐市新市区常州街111号新天润国际社区B04地块39栋3至4层1-301	兵(2018)第十二师不动产权第0011276号	650104702003GB00003F00700017	254.44	2015年	2018/11/2
		其它	乌鲁木齐市高新技术产业开发区(新市区)常州街111号新天润国际社区B04地块39号地下车库-1-39#03室	兵(2019)第十二师不动产权第0002599号	650104702003GB00003F00700023	91.33	2015年	2019/1/22
小计						345.77		

2	沈金龙	成套住宅	乌鲁木齐市新市区常州街111号新天润国际社区B04地块39栋3至4层1-302	兵(2018)第十二师不动产权第0011278号	6501047020 03GB00003F 00700018	299.97	2015年	2018/11/2
		其它	乌鲁木齐市高新技术产业开发区(新市区)常州街111号新天润国际社区B04地块39号地下车库-1-39#04室	兵(2019)第十二师不动产权第0002611号	6501047020 03GB00003F 00700024	116.13	2015年	2019/1/22
小计						416.10		
合计						761.87		

3. 价值时点: 2022年6月24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790.44万元, 大写: 人民币柒佰玖拾万肆仟肆佰元整, 详见下表: .

估价结果汇总表

序号	产权人	估价对象	房屋用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	沈金龙	乌鲁木齐市新市区常州街111号新天润国际社区B04地块39栋3至4层1-301	成套住宅	254.44	10375	358.74
		乌鲁木齐市高新技术产业开发区(新市区)常州街111号新天润国际社区B04地块39号地下车库-1-39#03室	其它	91.33		
2	沈金龙	乌鲁木齐市新市区常州街111号新天润国际社区B04地块39栋3至4层1-302	成套住宅	299.97	10375	431.70
		乌鲁木齐市高新技术产业开发区(新市区)常州街111号新天润国际社区B04地块39号地下车库-1-39#04室	其它	116.13		
合计				761.87		790.44

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

7.1 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；

7.2 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；

7.3 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；

7.4 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。

7.5 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2022年7月8日至2023年7月7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。



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 790.44 万元，大写：人民币柒佰玖拾万肆仟肆佰元整，详见评估结果一览表。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签字日期
张卫泳	1120040174	 中国注册房地产估价师 张卫泳 注册号 1120040174	2022.7.8
周琦东	5020040133	中国注册房地产估价师 周琦东 注册号 5020040133	2022.7.8

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2022 年 7 月 5 日下午 16:00 至 18:00。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2022 年 6 月 24 日至 2022 年 7 月 8 日。