



致估价委托人函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供的《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》【(2017)新0102执2074号、(2017)新0102执2076号、(2017)新0102执2077号及(2017)新0102执2075号】，本次估价为委托方核实估价对象(中国银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行与刘刚公证债券文书一案中对被执行人刘刚所有的房地产)在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为刘刚位于乌鲁木齐市天山区新华北路8号新世纪小区1栋21层21-C4、21-C5、21-C6、21-C7室办公用房。

估价对象财产范围为：新华北路8号新世纪小区1栋21层21-C4、21-C5、21-C6、21-C7室办公用房，不包含室内装修及不可搬移设施设备；根据当事人提供的《房屋他项权证》及《乌鲁木齐市房产转让合同书》载明：四套房屋所有权人均为刘刚，产别：私有房产，结构为：钢筋混凝土结构，用途为：办公用房，其中21-C4室的面积为：74.14平方米，21-C5室的面积为：73.58平方米，21-C6室的面积为：71.37平方米，21-C7室的面积为：71.11平方米，合计总建筑面积为293.23平方米。

估价对象明细表

序号	估价对象	他项权证号	建筑结构	总楼层	所处楼层	建筑面积(平方米)	用途
1	新华北路8号新世纪小区1栋21层C4室	乌房他证天山区字第2013317304号	钢筋混凝土	38层	第21层	74.14	办公用房
2	新华北路8号新世纪小区1栋21层C5室	乌房他证天山区字第2013317307号	钢筋混凝土	38层	第21层	73.58	办公用房



3	新华北路8号 新世纪小区1 栋21层C6室	乌房他证天山区 字第2013317305 号	钢筋混凝土	38层	第21层	71.37	办公用房
4	新华北路8号 新世纪小区1 栋21层C7室	乌房他证天山区 字第2013317306 号	钢筋混凝土	38层	第21层	74.14	办公用房
5	合计					293.23	

估价对象基本状况为：估价对象所处新世纪小区1栋位于乌鲁木齐市天山区新华北路8号，为一栋高层写字楼，钢筋混凝土结构，建筑层数共39层（地上37层，地下两层为地下车库），建成于2003年；新世纪小区共两栋高层楼栋，1栋为高层写字楼，2栋为商住楼；1栋写字楼东西朝向，一至六层楼裙立面为干挂石材装饰，七层至三十外墙面为真石漆装饰，整栋建筑为塔楼结构，空间布局为回型建筑，电梯及两个消防通道位于整栋建筑中部，整栋建筑共8部直达电梯（3部单层客梯，3部双层客梯，1部货梯），另位于建筑北侧单独设有1部由玻璃幕墙装饰的通往1-6层电梯，专供裙楼商场使用。估价对象由建筑北面的玻璃转门进入，一层入口处为大厅及电梯间，内侧为购物广场，建筑裙楼1-6层为购物广场，7层至37层为商业写字间，写字楼每层配有公共卫生间，配套中央空调。地下两层车库及地上停车位共约可容纳500辆小车，楼栋入口处配置安检岗亭，安保状况良好，卫生环境良好。

估价对象位于第21层，21层共18间写字间，C4、C5、C6、C7室相连，位于电梯间旁，因后期装修4间房屋现全部被打通，空间布局发生变化；估价对象现承租给工程造价咨询公司办公使用，由一双扇实木门进入，写字间内部由玻璃隔断隔为8间小型办公室使用，地面铺设瓷砖地面，墙面刷白，中纤板吊顶，内部设有一单独办公室为董事长办公室，由一实木内门进入，地面铺设地砖，部分墙面贴有墙纸，部分墙面装有漆木板与展示柜，吊顶为二级木吊顶，房屋整体维护状况较好。估价对象有三年的租赁期，从2015年7月19日至2018年7月19日，目前尚在租赁期内。

楼栋水电暖齐全，使用正常。



报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2017 年 11 月 13 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥3850990 元

大 写：人民币叁佰捌拾伍万零玖佰玖拾元整。

房地产单价：¥13133 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹万叁仟壹佰叁拾叁元整

估价结果一览表

币种：人民币

序号	估价对象	房产证号	他项权证号	建筑结构	建筑面积 (平方米)	用途	评估单价(元 /平方米)	评估总价 (元)
1	新华北路8号 新世纪小区1 栋21层C4室	乌房权证天山 区字第 2013349928号	乌房他证天山 区字第 2013317304号	钢筋混 泥土	74.14	办公 用房	13133	973681
2	新华北路8号 新世纪小区1 栋21层C5室	乌房权证天山 区字第 2013349929号	乌房他证天山 区字第 2013317307号	钢筋混 泥土	73.58	办公 用房	13133	966326
3	新华北路8号 新世纪小区1 栋21层C6室	乌房权证天山 区字第 2013349930号	乌房他证天山 区字第 2013317305号	钢筋混 泥土	71.37	办公 用房	13133	937302
4	新华北路8号 新世纪小区1 栋21层C7室	乌房权证天山 区字第 2013349931号	乌房他证天山 区字第 2013317306号	钢筋混 泥土	74.14	办公 用房	13133	973681
5	合计				293.23			3850990

特别提示：

1、本次估价对象为刘刚位于乌鲁木齐市天山区新华北路8号新世纪小区1栋21层C1、C5、C6、C7室写字间的市场价值，不包含室内二次装修和不可搬移设备设施。

2、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。

3、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

4、根据现场调查资料显示，估价对象有三年的租赁期，从2015年7月19日至2018年7月19日，目前尚在租赁期内，本次估价考虑了租赁期对价值的影响，提请注意。

5、估价对象现状为四套相邻的写字间打通统一装修使用，无法确认每套的区域范围，分割难度较大，提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真



估 价 师 声 明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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说明的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）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

七、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿	2017.12.07
吐 雅	6519980023	吐雅	2017.12.07

二零一七年十二月七日