



致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，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），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为委托方司法裁定提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为刘刚所有位于乌鲁木齐天山区新华北路 8 号新世纪小区 1 栋 21 层 21-C4、C5、C6、C7 室四套总建筑面积 293.23 平方米办公房地产及其应分摊的土地使用权；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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权益；法定用途及实际用途均为办公用房；楼栋总层数 38 层，估价对象位于第 21 层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为刘刚，据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载，房屋所有权证号：乌房权证天山区字第 2013349928 号、乌房权证天山区字第 2013349929 号、乌房权证天山区字第 2013349926 号、乌房权证天山区字第 2013349930 号。

三、价值时点：2020 年 4 月 8 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

估价结果汇总表

房屋所有权证	房屋坐落	所在层数	结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
乌房权证天山区字第 2013349928 号	天山区新华北路 8 号新世纪小区 1 栋 21 层 21-C4	21	钢筋混凝土结构	办公用房	74.14	10060	745848



乌房权证天山区字第 2013349929 号	天山区新华北路 8 号新世纪小区 1 栋 21 层 21-C5	钢筋混凝土结构	73.58	10060	740215
乌房权证天山区字第 2013349926 号	天山区新华北路 8 号新世纪小区 1 栋 21 层 21-C6	钢筋混凝土结构	71.37	10060	717982
乌房权证天山区字第 2013349930 号	天山区新华北路 8 号新世纪小区 1 栋 21 层 21-C7	钢筋混凝土结构	74.14	10060	745848
合计			293.23		2949894

合计大写金额：人民币贰佰玖拾肆万玖仟捌佰玖拾肆元整（¥2949894 元整）。

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。

2、房屋估价结果财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权价值。

3、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

4、经现场查勘，估价对象四套房产已完全打通，无明显物理分割，无法区分各套房产具体位置，故估价对象需共同处置。

5、根据估价人员到新世纪小区物业调查，估价对象截至到现场查勘之日 2020 年 3 月 30 日欠缴费用如下：

欠费类型	欠付时间段	欠缴费用（元）
物业费	2018 年 8 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日	8288.6
物业费	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	18649.4
物业费	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日	4662.4
制冷费	2018 年 8 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日	3290.1
制冷费	2019 年 6 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日	6580.1
制热费	2018 年 10 月 10 日至 2019 年 4 月 10 日	11142.7
制热费	2019 年 10 月 10 日至 2020 年 4 月 15 日	11142.7
违约金	2018 年 8 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	766.7
合计		64522.7

6、经调查估价对象已办理抵押登记，登记信息如下，

序号	抵押权人	抵押人	所在层数	不动产权证明号	抵押方式	债权数额（元）	履行起止时间	登记时间
1	中国银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	刘刚	21	乌房天山区他字第 2013317304 号	一般抵押	815000	2013-04-23~ 2024-04-23	2013-04-25
2	中国银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行	刘刚	21	乌房天山区他字第 2013317307 号	一般抵押	810000	2013-04-23~ 2024-04-23	2013-04-25