



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《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2017)新 0109 执 2099 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人杨新平与被执行人林康平、林刚、乌鲁木齐市康和塑业有限公司借款合同纠纷一案中被执行人林康平所有的房地产）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

估价对象为林康平拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路 2628 号高层商住楼 1 栋 21 层 2102 室一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为新市区阿勒泰路 2628 号高层商住楼（德海公寓）1 栋 21 层 2102 室的一套住宅，包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《房屋所有权证》复印件（乌房权证新市区字第 2014338961 号）和《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak014-01453），没有提供国有土地使用证，其提供的资料载明：房屋所有权人为林康平，共有情况为：单独所有，规划用途为：住宅，建成年代为：2012 年，产权来源为：买卖，产别为：私有房产，建筑面积为 141.42 平方米，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 33 层，所在 21 层，房号 2102。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路 2628 号高层商住楼（德海公寓），由新疆德海房地产开发有限公司开发建设，占地面积约为 10000 平方米，经现场查勘，估价对象（德海公寓）位处阿勒泰路与河南西路交汇处，为一栋地上 33 层高层商住楼，



一层为商铺店面，德海公寓南侧设有地面停车场，另配套地下车库，估价对象楼栋一层建筑外观为灰色喷石漆装饰，2层-33层为黄色喷石漆装饰，整栋建筑为塔楼结构，建筑形状较为规整，估价对象由建筑南侧玻璃单元门进入，三梯十户，三部电梯和两个消防通道位于楼栋中部，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白。

估价对象现状为住宅，经现场查勘估价对象房屋为西南朝向，户型为三室两厅一厨一卫，入户门为单扇防盗门，客厅地面铺设地砖，墙面贴有壁纸，屋顶为二级木吊顶；主卧地面铺设木地板，墙面贴有壁纸，屋顶设有石膏顶角线；次卧地面铺设地砖，墙面贴有壁纸，屋顶设有石膏顶角线；卫生间及厨房地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为PVC吊顶；另入门处设有一小间储物室，设有木质置物柜。



德海公寓



估价对象

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2018年2月5日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即估价对象经适当营销后，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，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

五、估价方法



采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2018年2月5日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1106187 元

大 写：人民币壹佰壹拾万陆仟壹佰捌拾柒元整。

房地产单价：¥7822 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟捌佰贰拾贰元整

特别提示：1、本次估价对象为林康平拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路2628号高层商住楼1栋21层2102室一套住宅的市场价值，包含室内装修及不可搬移的设备。

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。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司

法定代表人：王蔚鸿

二零一八年二月八日





值的估价方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2018年2月5日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1106187 元

大 写：人民币壹佰壹拾万陆仟壹佰捌拾柒元整。

房地产单价：¥7822 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟捌佰贰拾贰元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法及结果	
		比较法	收益法
测算结果	总 价（元）	1138290	1073943
	建筑面积单价（元/m ² ）	8049	7594
估价结果	总 价（元）	1106187	
	建筑面积单价（元/m ² ）	7822	

特别提示：1、本次估价对象为林康平拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路2628号高层商住楼1栋21层2102室一套住宅的市场价值，包含室内装修及不可搬移的设备。

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。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	日期
王蔚鸿	6620040007	2018.2.8



吐 雅	6519980043	中国注册 估价师 姓名 吐 雅 注册号 6519980023	2018.2.8
-----	------------	--------------------------------------	----------

十二、实地查勘期

2018年2月5日至2018年2月6日

十三、估价作业期

2018年2月5日至2018年2月8日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年二月八日

