

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵院的委托，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《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【（2017）新 0104 执 2341 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人刘文新与被执行人孟亮、张丽霞公证债权文书纠纷一案中被执行人孟亮、张丽霞所有的房地产）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

估价对象为孟亮、张丽霞拥有所有权的、位于阿拉尔街君豪御园小区 E 区 7 号商业楼 159 号一套商铺，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《商品房买卖合同 GF-2000-0171》复印件（合同编号：YS3032007，房屋编号：3048847）、《个人购房借款及担保合同》复印件、《房屋预告登记证明》复印件（五房期抵第 20145321 号），没有提供房地产权属证书。

根据其提供《商品房买卖合同 GF-2000-0171》复印件（合同编号：YS3032007，房屋编号：3048847）资料载明：出卖人：新疆君豪乌五同城房地产开发有限公司，买受人：张丽霞、孟亮。

出卖人以国有出让方式取得位于五家渠青经开南区阿拉尔街，编号 659004601001GB00009 的地块土地使用权证号为：农六师国用（2013）第 1212976 号。该地块土地面积为：57507.56，规划用途为其他商服用地，土地使用年限 2013 年 07 月 19 日至 2053 年 07 月 19 日止。建设工程施工合同约定的开工日期为 2014 年 04 月 10 日，建设工程施工合同约定的竣工日期为 2015 年 10 月 30 日。

估价对象用途为商铺，属框架剪力墙结构，层高 3.9，建筑层数地上 2 层，地下 0 层。该商品房预测建筑面积为 65.57 平方米，其中套内建筑面积 63.29 平方米，公共部位与公用房屋分摊面积 2.28 平方米。

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象所在君豪御园小区毗邻阿拉尔街、天津路、上海路，根据资料调查，君豪·御园项目约占 1300 亩地，总建筑面积约为 300 万 m^2 ，分为 ABCDE 五个部分组成共 29 栋高层住宅楼，君豪御园总容积率约 2.2，绿化率约 30%，地下停车位 1925 个，地上停车位 818 个。估价对象位于 E 区，有 3 栋高层住宅楼和沿街两层商铺，估价对象是临阿拉尔路的沿街一间一层商铺。

君豪御园 ABCDE 每一区沿街一侧建有两层商铺，形成商业街，门前设置有停车位；估价对象所处 E 区位于小区西南角沿街商业街，其所在 7 号楼为地上 2 层的钢筋混凝土结构沿街商铺，估价对象是一层的一间商铺；该建筑外观较新，君豪御园小区正门为南门，可以通行人员，双向两车道。

经现场查勘，估价对象现为空置状态，尚未办理交房手续，进户门为双扇防盗塑钢玻璃推拉门，为一个大开间中间有两个小间的格局，毛坯房，没有装修。



君豪御园 E 区



估价对象



估价对象位置示意图

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6月26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、查封等其他权利对价值的影响。

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6月26日的客观市场价格为：

房地产总价：¥775759 元

大 写：人民币柒拾柒万伍仟柒佰伍拾玖元整。

房地产单价：¥11831 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹万壹仟捌佰叁拾壹元整

特别提示：1、本次估价对象为孟亮、张丽霞拥有所有权的、位于五家渠市阿拉尔街君豪御园小区E区7号商业楼159号建筑面积为65.57平方米的一套商铺的市场价值，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格，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、没有提供房地产权属证书，是否办理不详，提请注意。


4、依据《商品房买卖合同GF-2000-0171》复印件(合同编号：YS3032007，房屋编号：3048847)记载，估价对象所在大宗地规划用途为其他商服用地，土地使用年限2013年07月19日至2053年07月19日止，至价值时点，尚可使用年期为35年。

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责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二零一八年七月十三日



拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、没有提供房地产权属证书，是否办理不详，提请注意。

4、依据《商品房买卖合同 GF-2000-0171》复印件(合同编号：YS3032007，房屋编号：3048847)记载，估价对象所在大宗地规划用途为其他商服用地，土地使用年限 2013 年 07 月 19 日至 2053 年 07 月 19 日止，至价值时点，尚可使用年期为 35 年。

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	签名	日期
王蔚鸿	6620040007		2018.7.13
吐雅	6519980043		2018.7.13

十二、实地查勘期

2018 年 6 月 26 日至 2018 年 7 月 2 日

十三、估价作业期

2018 年 6 月 26 日至 2018 年 7 月 13 日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司

二零一八年七月十三日

