



### 致估价委托人函

新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，对申报估价对象进行估价，估价工作业已完成，估价情况如下：

#### 一、估价目的

为人民法院审理案件需要而评估估价对象的房地产市场价值。

#### 二、估价对象

位于阿克苏市成就·御景湾小区在建的第 16 号楼共计 30 套房产（含土地）。

#### 三、价值时点

本次估价价值时点为 2018 年 11 月 9 日。

#### 四、价值类型

本次评估的价值类型是房地产市场价值。

房地产市场价值是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。

#### 五、估价方法

本次估价采用比较法进行估价。

#### 六、估价结果

经估价，确定估价对象（位于阿克苏市成就·御景湾小区在建的第 16 号楼共计 30 套房产（含土地））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 11 月 9 日的房地产市场价值评估结果为：13,919,764.00（大写人民币壹仟叁佰玖拾壹万玖仟柒佰陆拾肆元整）。详细评估结果和评估单价见下表(评估结果均取整数到元)：

编号	房产名称	地址、证号及其他	预测建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	合价 (元)	备注
1	16 号商住楼 101 号	御景湾小区五期在建工程	125.67	7000.00	879690.00	商业
2	16 号商住楼 102 号	御景湾小区五期在建工程	98.86	4049.85	400369.00	住宅
3	16 号商住楼 105 号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4015.88	389982.00	住宅
4	16 号商住楼 106 号	御景湾小区五期在建工程	120.16	3475.88	417662.00	住宅
5	16 号商住楼 201 号	御景湾小区五期在建工程	125.67	3775.88	474515.00	住宅
6	16 号商住楼 202 号	御景湾小区五期在建工程	98.86	4149.85	410255.00	住宅
7	16 号商住楼 203 号	御景湾小区五期在建工程	106.87	4195.96	448422.00	住宅
8	16 号商住楼 205 号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4115.88	399693.00	住宅



编号	房产名称	地址、证号及其他	预测建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	合价 (元)	备注
9	16号商住楼206号	御景湾小区五期在建工程	120.16	3775.88	453710.00	住宅
10	16号商住楼301号	御景湾小区五期在建工程	125.67	4045.88	508446.00	住宅
11	16号商住楼302号	御景湾小区五期在建工程	98.86	4279.85	423106.00	住宅
12	16号商住楼303号	御景湾小区五期在建工程	106.87	4325.96	462315.00	住宅
13	16号商住楼304号	御景湾小区五期在建工程	106.87	4361.16	466077.00	住宅
14	16号商住楼305号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4245.88	412317.00	住宅
15	16号商住楼306号	御景湾小区五期在建工程	120.16	4045.88	486153.00	住宅
16	16号商住楼402号	御景湾小区五期在建工程	98.86	4329.85	428049.00	住宅
17	16号商住楼404号	御景湾小区五期在建工程	106.87	4411.16	471421.00	住宅
18	16号商住楼405号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4295.88	417173.00	住宅
19	16号商住楼502号	御景湾小区五期在建工程	98.86	4359.85	431015.00	住宅
20	16号商住楼505号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4325.88	420086.00	住宅
21	16号商住楼602号	御景湾小区五期在建工程	98.86	4389.85	433981.00	住宅
22	16号商住楼603号	御景湾小区五期在建工程	106.87	4435.96	474071.00	住宅
23	16号商住楼605号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4355.88	423000.00	住宅
24	16号商住楼705号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4385.88	425913.00	住宅
25	16号商住楼805号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4345.88	422028.00	住宅
26	16号商住楼905号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4445.88	431739.00	住宅
27	16号商住楼1005号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4495.88	436595.00	住宅
28	16号商住楼1101号	御景湾小区五期在建工程	125.67	4545.88	571281.00	住宅
29	16号商住楼1105号	御景湾小区五期在建工程	97.11	4545.88	441450.00	住宅
30	16号商住楼2701号	御景湾小区五期在建工程	125.67	5245.88	659250.00	住宅
	房产面积合计		3184.55		13919764.00	

### 七、特别提示

1、本次估价是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，估价人员在估价过程中恪守职业道德和规范，进行了认真细致的工作。

2、报告所称“市场价值”是指本报告书中所列明的目的而提出的价值类型，其市场价值的实现，受市场客观条件的限制和买卖双方的需求、交易市场的开放程度、价值实现所必须的时间等因素影响，故本公司对其市场价值的实现不负任何责任，本报告仅为委托方本次估价目的而使用，不得用于其他一切用途。

3、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能够正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。



**新疆国信志诚**位于阿克苏市御景湾小区在建的第16号楼共计30套房产(含土地)市场价值估价

高层剪力墙结构住宅楼。根据《城市房地产转让管理规定》和《中华人民共和国物权法》以及《中华人民共和国城市房地产管理法》等房地产相关法律法规规定：“房地产转让时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让”。本估价报告的评估价值中已包含估价对象土地使用权价值。

(3)、所有涉及权属的评估资料均来源于委托人或被执行人提供。根据最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》（以下简称若干规定）第二条规定：“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的，由负有举证责任的当事人承担不利后果”；《若干规定》第二十五条规定：“对需要鉴定的事项负有举证责任的当事人，在人民法院指定的期限内无正当理由不提出鉴定申请或者不预交鉴定费用或者拒不提供相关材料，致使对案件争议的事实无法通过鉴定结论予以认定的，应当对该事实承担举证不能的法律后果”。根据上述规定可以看出证据的提供是双方诉讼当事人的责任。我们郑重声明：由于当事人双方缺乏举证能力或不予举证而造成的一切纠纷和后果，由应该举证方承担，评估机构和评估人员不承担任何责任。如报告发出后有新的经人民法院确认的证据并直接影响评估结论，可以按新的证据资料对评估结论进行调整。

估 价 机 构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法 定 代 表 人：罗志斌



二零一八年十二月七日

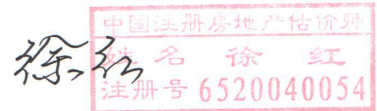


## 估价师声明

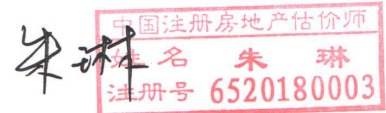
我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

全国注册房地产估价师：徐 红  
(注册证号：6520040054)



全国注册房地产估价师：朱 琳  
(注册证号：6520180003)



二零一八年十二月七日