

## 致估价委托人函

石家庄市桥西区人民法院：

接受贵院委托，我公司遵循“独立、客观、公正、合法”的原则，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和有关法律、法规，对贵院受理的关于王建钢与河北佳兴房地产开发有限公司拆迁安置补偿合同纠纷一案中所涉及河北佳兴房地产开发有限公司名下位于石家庄市裕华东路 50 号水木大兴家园 3-1-1403 号房地产的市场价值进行了评估。

一、估价目的：为委托方办理案件提供参考依据而评估委估房地产的市场价值。

二、估价对象：本次评估的估价对象为石家庄市裕华东路 50 号水木大兴家园 3-1-1403 号房地产，根据《商品房合同备案信息》查询结果，房屋建筑面积为 75.68 m<sup>2</sup>。

估价范围包含其相应分摊的国有土地使用权价值及不可移动的装修及附属设施（不包括动产、债权债务等的价值）。

三、价值时点：根据石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书载明基准日为 2018 年 11 月 16 日。

四、价值类型：

（一）价值类型：根据本次估价目的，确定价值类型为估价对象的公开市场价值。

（二）价值内涵

本次估价结果包括估价对象房产及其相应分摊的国有土地使用权及不可移动的装修及附属设施的价值（不包含动产、债权债务等的价值）。是估价对象在价值时点 2018 年 11 月 16 日，钢筋混凝土结构，规划用途为成套住宅的房地产市场价格。

五、估价方法：根据估价对象的具体情况 & 石家庄市房地产市场等客观

条件，本次采用比较法评估。

六、估价结果：我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，选用合适的估价方法，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2018 年 11 月 16 日，在价值定义和估价假设限制条件下的市场价值为：

房屋建筑面积：75.68 m<sup>2</sup>      评估单价 15401 元/m<sup>2</sup>

评估值：¥116.55 万元，      大写人民币壹佰壹拾陆万伍仟伍佰元整。

#### 七、特别提示：

1、估价报告仅作为石家庄市桥西区人民法院确定涉案房地产市场价值的参考，若改变估价目的或使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、委托方应在充分考虑快速变现情况及其时间长短的情况下，在评估价值的基础上进行适当减价确定拍卖底价。

3、本估价报告的评估结果为在价值时点的市场价值，未考虑房地产处置过程中发生的诉讼费及产权转移时需缴纳的税费等费用。

4、本估价报告的评估价值没有考虑涉案房地产存在的抵押、查封等他项权和其他优先受偿权因素对估价结果的影响。

5、估价对象至价值时点未取得不动产权证书。价值时点，委托方只提供了石家庄市房产交易中心出具《商品房合同备案信息查询结果》，水木大兴家园 3-1-1403 建筑面积为 75.68 平方米。备案合同面积仅作为本次评估的依据，不作为确权或面积认证的依据，如最终认定面积发生变化，评估结果应相应进行调整。

6、估价时点估价对象为在建工程，没有办理入住手续。所在楼房土建、安装已基本完工，小区场地内基础设施建设未完工。本次评估估价对象价值为达到交房标准时的商品房期房价格，竣工验收后可以办理不动产权证书。

估价对象所在小区未能按约定时间交房，本次评估假设场地施工能按合理工期完工并整体交付使用，不考虑由于各种因素影响不能按期完工或交付使用对房屋价值的影响。

7、本次评估以估价对象所占用土地用途与房产规划用途一致，开发建设、销售手续齐全，且产权来源合法、无纠纷为估价前提。

8、如对本报告有异议，当事人应在收到报告之日起十日内向法院提出书面申请。

八、估价报告应用有效期：自2018年12月7日起至2019年12月6日止。

石家庄万汇房地产评估有限公司

法定代表人：



二零一八年十二月七日