

致估价委托人函

河北省晋州市人民法院：

受贵院的委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对贵院关于罗玉与康佳佳、深泽县庆丰砂场借款合同纠纷一案所涉及的康佳佳名下位于晋州市欧景城 10-2-2601 的房地产，我公司注册房地产估价师于 2019 年 3 月 5 日进行了现场勘查并出具本评估报告。

本次估价目的为确定估价对象于价值时点的市场价值，为委托方执行案件提供价值参考。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学的估价方法，在估价人员进行实地勘察及认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价经验，仔细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点的评估价值。

住宅建筑面积：142.59 m²；

住宅评估单价：7300 元/m²；

评估总价值：¥104.09 万元(大写人民币：壹佰零肆万零玖佰元整)。

注：本估价结论为房地产的评估价值，即包含该房产分摊的土地价值。

特此函告。

河北正祥房地产评估有限公司
法定代表人：
二〇一九年三月十五日



其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式为：估价价值=年净收益×[1-1/(1+资本化率)^{收益年限}]/资本化率。

市场比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（十）估价结果

本估价机构根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在价值时点的市场价值。

住宅建筑面积：142.59 m²；

住宅评估单价：7300 元/m²；

评估总价值：¥104.09 万元(大写人民币：壹佰零肆万零玖佰元整)。

注：本估价结论为房地产的评估价值，即包含房产占用范围内的土地价值。

（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王立春	1320140141	王立春	2019年3月15日
郑丹丹	1320150008	郑丹丹	2019年3月15日

（十二）价值时点

2019年1月28日

（十三）估价作业期

2019年3月5日至2019年3月15日

(十四) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起壹年内有效，即自 2019 年 3 月 15 日至 2020 年 3 月 14 日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

河北正祥房地产评估有限公司

二〇一九年三月十五日

