

## 致估价委托方函

呼图壁县人民法院：

承蒙贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观、合法的原则，按照科学的估价方法，对委托对象房地产拍卖价值进行了评估，为其拍卖提供公开市场价值参考依据。

### 一、估价目的

本次估价是为委托方拟拍卖估价对象提供价值参考依据而评估其公开市场价值。

### 二、估价对象

田永强个人单独所属的一套住宅房地产，其位于呼图壁县六街21区6院9A-5-1室（实勘地址：四季花城小区芙蓉苑9#-1-501室），建筑面积为100.42平方米。

### 三、价值时点

2020年1月9日，与评估人员现场勘验日期一致。

### 四、价值类型

本次估价结果为房地产拍卖价值，采用公开市场价值标准。

### 五、估价方法

比较法和收益法。

### 六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《关于扣押、追缴、没收物品估价管理办法的通知》等法律法规和技术标准，遵守各项估价原则，求得估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

总 价：296000 元

大写金额：人民币贰拾玖万陆仟元整

单位建筑面积单价：2948 元/m<sup>2</sup>

大 写 金 额：每平方米人民币贰仟玖佰肆拾捌元整

### 七、特别提示

本估价报告书仅为委托方办理房地产拍卖，提供公开市场价值参考依据，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。它适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将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。它适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

### 十、估价结果

经过计算及综合分析，确定在位于呼图壁县六街21区6院9A-5-1室，暨西市南路西侧四季花城小区芙蓉苑9#-1-501室，田永强个人单独私有住宅房地产，在2020年1月9日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的拍卖价格如下表所示：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 相关结果		比较法 (权重 60%)	收益法 (权重 40%)
		测算结果	
	单价 (元/平方米)	3012	2848
	总价 (元)	302465	285996
评估价值	单价 (元/平方米)	2948	
	总价 (元)	296000	

总 价：296000 元

大写金额：人民币贰拾玖万陆仟元整

单位建筑面积单价：2948 元/m<sup>2</sup>

大 写 金 额：每平方米人民币贰仟玖佰肆拾捌元整

### 十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭学琳	6520130024	彭学琳	2020年1月17日
王保强	6520130025	王保强	2020年1月17日

### 十二、实地查勘期

2020年1月9日—2020年1月9日。



## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、本报告提供的估价结果是公开市场价值。所谓公开市场价值，是指估价对象于估价时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价格；

(1) 买卖双方不因任何特殊利益抬高或者降低房地产真实价值；

(2) 有一段合理交易时间；

(3) 在此期间房地产市场保持稳定；

(4) 房地产买卖程序符合国家法律规定。

二、估价报告中估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。

三、估价报告中的分析、意见和结论，是估价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。有关假设和限制条件见“估价的假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。

四、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害或偏见。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料以及当前建筑行业较大标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。参加本次评估实地查勘的人员有曹霞、王保强。

七、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

八、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方以及相关部门在使用本报告时，对因忽视本报告提示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

九、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经

过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价对象拍卖房地产价值提供公开市场价格这一目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

十、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义适用中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）相关规定。

十一、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

注册房地产估价师：彭学琳  
注册号：6520130024

注册房地产估价师：王保强  
注册号：6520130025