

致估价委托人函

涞源县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对涞源县谈氏基业建筑工程有限公司所有，位于百泉路的房地产进行了市场价值评估。

估价目的：为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：估价对象为涞源县谈氏基业建筑工程有限公司所属房地产。据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件，估价对象建筑物建筑面积共计 **936.45** 平方米；国有土地使用权面积 **373.3** 平方米。估价对象仅为房地产，不含建筑物室内、室外可移动物品及其他债权债务。

价值时点：2020年05月07日

价值类型：市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，采用比较法。

估价结果：本公司根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，对该房地产进行了实地勘察、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象建筑物的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素及国有土地使用权的用途、开发程度、剩余使用年期、权利类型等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵方提供的有关资料等，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果：估价对象在价值时点的市场价值单价为 **6228** 元/平方米，总价取整为人民币 **583.22** 万元，大写：人民币伍佰捌拾叁万贰仟贰佰元整（其中土地使用权总价为 **46.47** 万元，大写：人民币肆拾陆万肆仟柒佰元整）。

特别提示：

1、估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

2、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人：

静徐
章小

签名（盖章）

2020年06月01日

关于冀哲房估[2020]字第 HF20020-1 号 《房地产估价报告》的补充说明

涞源县人民法院：

贵院执行局于 2020 年 12 月 24 日出具的《河北省涞源县人民法院价格评估委托书》收悉。根据贵院执行局提出的对位于涞源县水云乡村 108 国道路南的楼房第四层进行估价的要求，现对我公司于 2020 年 06 月 01 日出具的冀哲房估[2020]字第 HF20020-1 号《房地产估价报告》进行补充说明。

冀哲房估[2020]字第 HF20020-1 号《房地产估价报告》中的估价对象建筑物建筑面积共计 936.45 平方米；国有土地使用权面积 373.3 平方米，因估价委托人未提供建筑物的分层平面图，故本次计算估价对象楼房第四层的建筑面积按总面积除以总层数计算（本面积只用于本补充说明，不可用于办理房屋过户手续等其他用途）。

根据测算，估价对象第四层建筑面积为 $936.45/4=234.11$ 平方米，分摊土地面积为 93.32 平方米，单价 4546 元/平方米，总价取整为 106.43 万元，大写：人民币壹佰零陆万肆仟叁佰元整。

特此说明！

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2020 年 12 月 24 日

