

致估价委托人函

江苏省宝应县人民法院：

我公司接受贵院的委托[委托函号：（2021）苏 1023 法司鉴委字第 47 号]，对贵院执行局移送的江苏恒宝建设工程有限公司与扬州伟业房地产开发有限公司建设工程合同纠纷案中涉及的扬州伟业房地产开发有限公司建设的位于宝应县广洋湖镇安洋家园小区 2、3、4、5 号在建工程（总建筑面积为 1068 平方米及相应的土地使用权）进行市场价值评估，价值时点为 2022 年 7 月 20 日，估价目的是为江苏省宝应县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵院提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用成本法、假设开发法确定估价对象在价值时点，交易双方各自负担交易税费的情况下的市场价值：

总价：498.23 万元，大写：肆佰玖拾捌万贰仟叁佰元整

币种：人民币

表 1 估价对象评估结果一览表

A 估价对象房地产（不含装饰装修价值）

坐落	权利人	房号	所在楼层	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
宝应县广洋湖镇 兴洋东路北侧	扬州伟业房地产 开发有限公司	2#	1-3/3 (第三层为 阁楼层)	住宅	267	3991	106.56
		3#	1-3/3 (第三层为 阁楼层)	住宅	267	3991	106.56
		4#	1-3/3 (第三层为 阁楼层)	住宅	267	3991	106.56
		5#	1-3/3 (第三层为 阁楼层)	住宅	267	3991	106.56
合计	-	-	-	-	1068	-	426.24

B 装饰装修价值

序号	房号	评估价(万元)
1	2#	7.39
2	3#	22.60
3	4#	21.00
4	5#	21.00
小计	-	71.99

特别提示:

- 1、本次评估价值为估价对象市场价值，未考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。
- 2、于价值时点 2022 年 07 月 20 日，经注册房地产估价师现场查勘，估价对象房屋均已被他人实际占有使用。因估价委托人未明确该占有使用情况。且经尽职调查后，注册房地产估价师仍未掌握占有使用具体情况，故本次不考虑估价对象原有占有使用情况对评估结果的影响。
- 3、本次评估估价委托人未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费是否从财产处置价款中扣除，故涉执房地产最终处置结果应当扣除预估的上述费用。
- 4、估价对象被执行处置时需考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对评估结果的不利影响，估价对象拍卖价格可能会低于市场价格，且在市场波动较大时建议重新评估。
- 5、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 6、本报告仅为江苏省宝应县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 7、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调