

致估价委托人函

Letter of Transmittal

河北省衡水市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对李辙所拥有的位于北京市东城区豆腐池胡同 14 号在设定出让条件下的房地产进行了估价，有关报告内容如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：证载坐落为东城区豆腐池胡同 14 号，建筑面积合计为 146.6 平方米，土地使用权面积为 219.93 平方米；《不动产权利及其他事项登记信息》证载房屋用途为住宅，《国有土地使用证》证载土地用途为城镇住宅用地；所在楼栋总层数均为地上 1 层，估价对象位于第 1 层，建筑结构均为砖木；权利人为李辙。

财产范围包含证载面积房地产（包含室内二次装修）以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电、电梯等）、设定出让条件下的土地使用权，不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

估价对象具体范围及坐落、规模、用途、权属等情况如下：

估价对象一览表

序号	栋号	坐落	权利人	建筑面积 (M ²)	土地面积 (M ²)	房屋用途	证载土地用途	建筑结构	总层数 (层)	所在层 (层)
1	1	东城区豆腐池胡同	李辙	31.2	219.93	住宅	城镇住宅用地	砖木	1	1
2	2			12.2		住宅		砖木	1	1
3	3			39.1		住宅		砖木	1	1
4	4			26.3		住宅		砖木	1	1
5	5			37.8		住宅		砖木	1	1
合计		—	—	146.6	219.93	—	—	—	—	—

价值时点：2023 年 10 月 13 日（实地查勘完成之日）

价值类型：市场价格

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法、比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2023 年 10 月 13 日的估价结果如下：（币种：人民币）

在设定出让条件下的房地产市场价格总价：2622.84 万元

大写金额：贰仟陆佰贰拾贰万捌仟肆佰元整

地面单价：119258 元/平方米



特别提示 (Special Notice):

一. 由于估价委托人提供的资料中未记载估价对象土地使用权性质, 经估价委托人与估价人员一并到东城区不动产登记中心现场问询及估价人员查询“北京通”得知, 估价对象土地使用权性质为划拨。但应估价委托人要求, 本次评估估价结果应以估价对象在设定出让条件下的房地产市场价格为, 本次评估以上述情况为估价前提。在此提请报告使用者注意。

二. 至价值时点, 估价对象土地使用权性质为划拨。根据估价委托人介绍及估价人员调查, 估价对象应在缴纳全额政府土地出让收益的前提下, 方能进行交易。根据《关于 2023 年度北京市东城、西城城镇私有住宅用地协议出让区片地价的公告》规定, 估价对象应缴纳政府土地出让收益总价为 336.69 万元, 即估价对象在划拨条件下的房地产价格应为 2286.15 万元。但上述金额仅为我公司的估算, 最终应以实际发生金额为准。在此提请报告使用者注意。如上述情况发生变化, 估价结果需做相应调整。

三. 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。

四. 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整后才会使用。

五. 在评估结果使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用。

六. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

七. 本次估价结果未考虑财产处置费用对估价结果的影响, 包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等。在此提请报告使用者注意。

八. 经估价人员实地查勘调查, 但仍无法核实估价对象是否存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况, 故本次估价未考虑欠缴税费情况对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。

九. 根据估价委托人提供的资料及其介绍, 至价值时点, 估价对象不存在抵押、租赁等他项权利, 在此提请报告使用者注意。

十. 根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》, 至价值时点, 估价对象存在查封情况, 结合本次估价目的, 本次估价未考虑估价对象查封情况对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。

十一. 本次评估估价结果为买卖双方按照法律法规规定, 各自负担税费情况下的价值。

十二. 根据估价人员现场查勘, 估价对象所在院落内存在加建建筑物, 根据估价委托人介绍, 至价值时点, 上述加建建筑物尚未取得相关规划审批手续及产权文件, 根据合法性原则, 本次评估未将上述加建房屋纳入本次评估范围, 在此提请报告使用者注意。

十三. 估价对象的《国有土地使用证》及《不动产权利及其他事项登记信息》均未载明其建筑物的建成年份, 根据估价人员的调查, 建筑物建成于 1990 年。本次估价以此为估价前提, 如上述情况发生变化, 则估价结果需作相应调整。

十四. 根据《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第六条, 当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的, 可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。在此提请报告使用者注意。

十五. 本报告书的应用有效期为壹年, 自估价报告出具之日 2023 年 10 月 23 日起壹年内有效, 即从 2023 年 10 月 23 日起至 2024 年 10 月 22 日止。



北京首佳资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二三年十月二十三日