

致估价委托人函

大竹县人民法院：

承蒙委托，本公司对贵院审理的“申请人杨其辉与被执行人谷波
借款合同纠纷一案”涉及的位于达州市大竹县竹阳镇竹海路东段 909
号东方家园二期 5 幢 3-5-1 号住宅进行估价。本公司参与本项目的注
册房地产估价师根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估
价程序，依据房地产估价的相关法律、法规和技术标准，在合理的假
设下，采用适宜的估价方法，对估价对象进行了专业分析、测算和判
断，并完成了估价报告，现将估价情况函告如下：

一、估价目的：为案件审理提供参考依据而评估房地产市场价值

二、估价对象：

1. 名称及范围：达州市大竹县竹阳镇竹海路东段 909 号东方家园
二期 5 幢 3-5-1 号住宅房地产（含建筑物价值、分摊的土地使用权、
满足估价对象使用功能且无法剥离的附属设施设备及装饰装修价值）。

2. 坐落：达州市大竹县竹阳镇竹海路东段 909 号东方家园二期 5
幢 3-5-1 号（实地查勘地址为达州市大竹县竹阳镇竹海路东段 893 号东
方家园二期 5 幢 3 单元 5 层 1 号）。

3. 建筑面积（规模）：86.32 m²

4. 用途：住宅

5. 权属状况：估价委托人提供的《房屋所有权存根》载明估价对
象房屋所有权人为谷波，房屋所有权证号为大竹县竹阳镇字第 53201
号。

三、价值时点：本次估价设定实地查勘期为价值时点，即 2020
年 6 月 24 日。

四、价值类型：本次估价是由注册房地产估价师根据估价目的，按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及其他有关房地产估价的法律、法规测算的估价对象于价值时点 2020 年 6 月 24 日，在公开市场上所能实现的公允市场价值(该价值为交易双方负担各自应负担的税费下的价格)，但不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

市场价值是指估价对象经适当营销，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。

本次估价不考虑受快速变现等因素的影响，•不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

估价结果含建筑物价值、分摊的土地使用权、满足估价对象使用功能且无法剥离的附属设施设备及装饰装修价值。

五、估价方法：我公司根据本次估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵循估价原则，结合估价对象的实际情况，采用比较法进行了估价。

六、估价结果：估价对象在满足估价假设和限制条件前提下于价值时点（2020 年 6 月 24 日）的房地产市场价值为**大写人民币叁拾伍万柒仟肆佰元整（¥35.74 万元）。**

房地产评估结果一览表

币种：人民币

房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	总楼层	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
大竹县竹阳镇字第 53201 号	谷波	达州市大竹县竹阳镇竹海路东段 909 号东方家园二期 5 幢 3-5-1 号	住宅	7	5	86.32	4140	35.74

七、特别提示：

1.根据估价委托人提供的根据的《房屋所有权存根》的复印件记载，估价对象登记地址为：达州市大竹县竹阳镇竹海路东段 909 号东方家园二期 5 幢 3-5-1 号。估价委托人及被告陪同注册房地产估价师实地查勘估价对象地址为达州市大竹县竹阳镇竹海路东段 893 号东方家园二期 5 幢 3 单元 5 层 1 号，根据估价委托人及被告指认，本次估价以实地查勘房屋与《房屋所有权存根》登记房屋为同一房屋为估价前提。

2.本次评估总价未包含买卖双方需缴纳的拍卖费、执行费、交易税费（两税两费“增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加”、个人所得税等）及相关手续费。本次评估总价未考虑可能拖欠物业费因素对其价值的影响。

3.提请报告使用人务必通篇阅读报告的各部分内容，合理规范使用本估价报告。尤其应关注本报告的价值内涵、估价的假设和限制条件、估价目的等。

4.本估价报告和估价结果仅作为估价委托人案件审理提供参考依据，不得作为其他用途。

5.本报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算，若在报告使用期限内，房地产市场变化较快、涨跌幅较大，或者估价对象本身的物理状况发生重大变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

特此函告

江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人

2020 年 7 月 14 日

