

涉执房地产处置司法评估报告


估价报告编号：中兴智业（2021）成房评第 D087 号

估价项目名称：宣汉县东乡镇宣汉中学西区球场西侧世纪金城 8 号楼 2 单元 4 楼 1 号套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：宣汉县人民法院

房地产估价机构：四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

注册房地产
估价师



姓名	注册号
罗勇	5119970022
白裕民	5120040152

估价报告提交日期：2021 年 9 月 23 日

致估价委托人函

宣汉县人民法院：

承蒙贵方委托，我公司本着勤勉尽责的估价职业素养，依据现行的法律、行政法规，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，认真分析掌握的估价资料，选用科学、适宜的估价方法，在综合考虑影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的客观合理价值或价格进行分析、测算和判断，并提供房地产估价专业意见。本次评估基本事项界定及估价结果如下：

估价对象：为鞠艳蓉、彭冲共同共有位于宣汉县东乡镇宣汉中学西区球场西侧世纪金城8号楼2单元4楼1号壹套住宅房地产（含水、电等配套设施及室内装饰装修），证书编号（或合同备案号）：42601号，房屋唯一号：199171，建成年代：2012年，建筑结构：钢混，所在层数：4层，规划用途：住宅，现用途：住宅，房屋建筑面积：77.25 m²，室内一般装修。估价对象土地为分摊占用的国有土地使用权，使用权性质：出让，土地用途：住宅用地，土地使用权终止日期：2078年8月27日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021年9月8日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象房地产在满足本次估价目的、估价假设条件、现状利用条件、市场环境和实物权益状况下，依据市场价值标准确定在价值时点（2021年9月8日）的房地产估价结果为：

价值类型：市场价格

计价币种：人民币

评估总价：55.16万元[元以下四舍五入]

总价大写：伍拾伍万壹仟陆佰元整

房地产估价结果明细表

币种：人民币

房屋所有权人	房屋唯一号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	估价方法及测算结果			估价结果
					比较法	收益法	
鞠艳蓉、 彭冲	199171	住宅	77.25	总价(万元)	55.16	/	55.16
				单价(元/m ²)	7141	/	7141

特别提示：

1. 本次评估是估价委托人因司法案件执行工作需要，委托我公司对鞠艳蓉、彭冲共同共有的位于宣汉县东乡镇宣汉中学西区球场西侧世纪金城 8 号楼 2 单元 4 楼 1 号房屋的市场价值进行评估。因此本次评估未考虑司法限制、设定抵押权和本纠纷案对估价对象市场价值的影响，并以此为本次估价的假设前提。

2. 估价委托人未提供估价对象不动产权利证，本次评估以估价委托人提供的估价对象《房屋信息查询纪录》作为确定估价对象房屋权属和登记状况的依据，并以此为本次合法估价的假设前提。

3. 估价委托人未提供估价对象土地使用权证，本次评估以估价委托人提供的与估价对象同小区、同栋号、同单元号的世纪金城 2 期 8 号楼 2 单元 9 楼 4 号的《国有土地使用证明》作为设定估价对象国有土地使用权基本信息的参考依据，并以此为本次合法估价的假设前提。提请报告使用者注意！

4. 本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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5. 估价报告使用期限：自 2021 年 9 月 23 日起至 2022 年 9 月 22 日止。

6. 本函主要内容源于中兴智业(2021)成房评第 D087 号《涉执房地产处置司法评估报告》，报告使用人应当认真阅读报告全文，以便正确理解和应用估价结果。本报告由我公司负责解释和说明。

7. 估价结果报告随函发送，如有异议，请估价委托人于五日内向我公司提出。

四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人(签字)

二〇二一年九月二十三日