



## 致估价委托人函

宣汉县人民法院：

承蒙委托，我公司根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，完成了本次估价项目。

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：估价对象基本状况详见下表：

估价对象基本状况一览表

名称		宣汉县东乡镇南街岚天林大厦 A、C 幢第 5 楼 A-2 号住宅用途房地产
坐落		宣汉县东乡镇南街岚天林大厦 A、C 幢第 5 楼 A-2 号
财产范围		刘小勤位于宣汉县东乡镇南街岚天林大厦 A、C 幢第 5 楼 A-2 号建筑面积 133.35 m <sup>2</sup> 的住宅用房及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权。
规模	建筑面积	133.35 m <sup>2</sup>
	土地面积	13.86 m <sup>2</sup>
用途	房产登记用途	住宅
	实际用途	住宅
	地类（用途）	住宅用地
权属	房产证号	房权证宣房权字第 201604010077 号
	房屋所有权人	刘小勤
	土地所有权	国有土地
	土地权利类型	国有建设用地使用权
	土地权利性质	出让
	土地使用期限	2053 年 6 月 2 日
土地基本情况	四至	据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在项目北临：新街；南临：板桥街；西临：道路；东临：南街。
	形状	估价对象所在项目占用土地形状规则
	开发程度	宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）
建筑物基本情况	建筑物结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	估价对象所在建筑物配备消防栓、升降电梯。
	装饰装修	至价值时点，估价对象入户为防盗门，室内客厅铺地砖，内墙及顶棚刷乳胶漆；卧室室内铺木地板，内墙及顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地砖，内墙贴瓷砖，顶棚铝扣板吊顶。
	新旧程度	根据实地查勘建筑物实际新旧程度，结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素，判断建筑物综合成新率约为七成新。

价值时点：2021 年 11 月 24 日

价值类型：本次估价的类型类型为公开市场价值



估价方法：比较法

估价结果：根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点二〇二一年十一月二十四日的估价结果如下：

### 估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	房产证号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价(元 /m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
刘小勤	房权证宣房权字第 201604010077号	宣汉县东乡镇南街岚天林大厦 A、C 幢第 5 楼 A-2 号	住宅	133.35	4508	60.11
估价结果		小写		60.11 (万元)		
		大写		陆拾万零壹仟壹佰元整		

特别提示：

1、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读本报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

2、估价结果含建筑物价值、分摊占用的出让土地使用权价值、附属设施设备及装饰装修价值；

3、估价对象评估结果单价取整到元位，总价取整到百元位。

4、本次估价中的税负负担方式是按照法律法规规定，转让人和房屋所有权人各自负担评估对象交易中的各种税费。

5、本报告的使用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。

6、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整后才会使用。

8、在评估报告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，如果评估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。

成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：汪梅

二〇二一年十二月八日