

致估价委托方函

江西省芦溪县人民法院：

承蒙委托，我公司对贵单位委托的萍乡市明兴纸品有限公司与辛波、辛均炎、萍乡市银河何家圳花炮厂追偿权纠纷一案中涉及的位于芦溪县宣风镇建设路（文凤小区）2至5层住宅房地产市场价格价值进行评估，依据《不动产权证书》及估价师现场查勘，估价对象不动产权人为辛均炎，共有情况为单独所有，房屋总建筑面积为533.63 m²，房屋用途为住宅用房，土地使用权权利性质为国有出让，土地用途为住宅，土地分摊使用权面积为124.92 m²。估价对象详细状况见估价结果一览表。

根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》，本次价值时点设定为委托方委托之日2022年6月28日；估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。房地产市场价格是指在价值时点时公开市场上的交易价格；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自2022年7月20日起至2023年7月19日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行估价。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，对估价对象房地产采用比较法进行测算，确定估价对象于价值时点的市场价值总价为人民币140.32万元，大写人民币壹佰肆拾万零叁仟贰佰元整，详见估价结果一览表。



估价结果一览表

| 序号 | 权利人 | 不动产权证号 | 位置 | 土地使用 权类型 | 土地使 用权面 积 (m ²) | 建筑 结构 | 用途 | 评估层 /总楼 层 | 建筑面 积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总 价 (万 元) | 备注 |
|-----|-----|-----------------------------------|-------------------------|-------------|-----------------------------------|----------|----|-----------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|----|
| 1 | 辛均炎 | 赣（2018）芦 溪县不动产权 第 0000170 号 | 芦溪县宣风镇 建设路（文凤小 区） | 出让 | 124.92 | 混合 | 住宅 | 2/5 | 132.59 | 2630 | 34.87 | -- |
| 3/5 | | | | | | | | 132.59 | 2683 | 35.57 | -- | |
| 4/5 | | | | | | | | 132.59 | 2630 | 34.87 | -- | |
| 5/5 | | | | | | | | 135.86 | 2577 | 35.01 | -- | |
| 合计 | | | | | | | | | 533.63 | | 140.32 | -- |

特别提示：1、上述估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下，估价对象在现状利用条件下的房地产及建筑物市场价值，估价对象是包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及装饰装修的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。按照芦溪县以往同类涉执房地产处置惯例，涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。因委托方未书面明确估价对象交易税费负担方式，按照芦溪县以往同类涉执房地产处置惯例：办理权证过户过程中按规定应交纳或补交的有关税费和所涉及的一切关联费用（含委托人、原产权人、买受人应承担的综合税、增值税、契税、印花税、交易手续费、权证费、评估测绘费及可能存在的其它税费等）及可能涉及的二次过户费用和其他可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担。按国家规定应当由原产权人、买受人支付的一切税、费作为交易价格的约定全部由买受人另行承担。上述关于处置费用、税费情况为芦溪县以往同类涉执房地产处置惯例，因房地产具体情况不同可能有差异，最终以法院发布的拍卖公告为准。

2、本次估价对象的不动产权人、使用权类型、共有情况、建筑面积等根据委托方提供的《不动产权证书》复印件确定为：估价对象位于芦溪县宣风镇建设路（文凤小区）2至5层住宅房地产，估价对象不动产权人为辛均炎，共有情况为单独所有，房屋总建筑面积为 533.63 m²，房屋用途为住宅用房，土地使用权权利性质为国有出让，土地用途为住宅，土地分摊使用权面积为 124.92 m²。本次估价以上述资料真实合法有效为前提，若上述登记情况发生改变，需对估价结果做出调整并重新出具估价报告。

3、依据委托方提供的《不动产登记信息》，至价值时点，估价对象不存在抵押权，不存在租赁权，且估价对象目前已被法院依法查封。根据估价师现场查勘可知：估价对象为一栋总楼层为5层自建房的第2至5层，本次估价范围未包含该楼栋第1层。据现场查勘，整栋楼只有一处楼梯且入口位于1层店面内部，因此必须经过1层才能进入估价对象内部，详见附图。提醒报告使用者注意。

4、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、欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。本估价报告自出具报告之日起一年内有效。

法定代表人：

江西隆鑫房地产评估咨询顾问有限公司

2022年7月20日

