

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：泰宇房评（2022）第 022 号

估价项目名称：宣汉县人民法院执行张天勇与刘正波借款合同纠纷一案中，涉及的位于达州市宣汉县东乡镇石岭大道司法局职工住宿综合楼 B 幢 1 单元 1 楼 1 号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：眉山市泰宇房地产交易评估有限责任公司

注册房地产估价师：魏 强 注册号：5120130063

张艳平 注册号：5120190016

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十二日

房地产估价机构地址：眉山市东坡区一环北路 230-232 号

估价机构联系方式：028-38114113 028-38107533

致估价委托人函

宣汉县人民法院：

我公司接受贵单位的委托，选派注册房地产估价师组成的工作组，对刘正波单独所有的位于达州市宣汉县东乡镇石岭大道司法局职工住宿综合楼 B 幢 1 单元 1 楼 1 号住宅房地产进行了评估。为贵院执行张天勇与刘正波借款合同纠纷一案确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为刘正波单独所有的位于达州市宣汉县东乡镇石岭大道司法局职工住宿综合楼 B 幢 1 单元 1 楼 1 号住宅用房及分摊的国有土地使用权，包括满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的装饰装修及附属设施，不含家具家电等室内可移动财产，建筑面积 129.74 m²，分摊城镇住宅用地使用权面积 16.1 m²。

估价目的：为宣汉县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：以估价人员完成现场查勘之日二〇二二年六月十六日确定为价值时点。

价值类型：此次评估的价值类型为公开市场价值，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

估价方法：根据此次估价目的，经过现场查勘和市场调查，结合估价对象的实际情况，此次估价采用比较法对估价对象进行评估。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，在对影响估价对象价值因素进行综合分析测算的基础上，满足本次“估价假设和限制条件”下，在价值时点的房地产公开市场价值为 51.12 万元，（大写人民币伍拾壹万壹仟贰佰元整）。

估价结果一览表

不动产权证号	权利人	坐落	所在层/ 总层数	规划 用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
川(2020)宣汉县不动产权第0002304号	刘正波	宣汉县东乡镇石岭大道司法局职工住宿综合楼 B 幢 1 单元 1 楼 1 号	1/9	住宅	129.74	3940	51.12

特别提示:

1、上述结论摘自泰宇房评(2022)第022号“宣汉县人民法院委托评估的刘正波单独所有的位于达州市宣汉县东乡镇石岭大道司法局职工住宿综合楼B幢1单元1楼1号住宅房地产市场价值评估”报告书,使用时应认真阅读本估价报告书全文。

2、我公司估价人员现场查勘时,未了解到是否有欠缴的物业管理费、水电气费及相关税费,本次评估设定不存在有拖欠的物业管理费、水电气费、欠缴的税费,提请报告使用者注意。

3、本估价报告使用期限为壹年,自二〇二二年六月二十二日起至二〇二三年六月二十一日止。若在此期间内,国家和地方政策变化,房地产市场变化及周边环境改变,房地产物理状况发生变化,假设前提变化等,本估价结果应作相应变更、调整,直至重新估价。

此 函

眉山市泰宇房地产交易评估有限责任公司

法定代表人:张欣

二〇二二年六月二十二日

