



房地产估价报告

估价项目名称：贵州省安顺市紫云苗族布依族自治县松山镇格凸
大道中段银城双城住宅小区 1 幢 3 层 3 号商品房
房地产市场价值评估报告

估价委托人：紫云自治县人民法院

房地产估价机构：江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：卢荣根 注册号：3620040049

注册房地产估价师：胡燕彪 注册号：3619970076

价值时点：2019 年 07 月 08 日

估价报告出具日期：2019 年 07 月 11 日

估价报告编号：赣寰宇（2019）估字第 1907209 号



致估价委托人函

紫云自治县人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，并遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》等有关法律法规和技术标准，对位于贵州省安顺市紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区1幢3层3号商品房房地产市场价值进行了评估，估价目的是为人民法院确认财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2019年07月08日的房地产市场价值为¥659.75万元，大写人民币陆佰伍拾玖万柒仟伍佰元整。（具体详见《估价结果一览表》）。

估价结果一览表

房屋坐落	权属人	合同编号	评估层/ 总楼层	规划 用途	建 成 年 代	房屋 结 构	建筑面 积 (m ²)	评估单 价 (元/m ²)	评估价 值 (万元)
安顺市紫云苗族布依族自治县 松山镇格凸大道中段银城双城 住宅小区1幢3层3号	李树美	SC商01	3/19	商业营 业用房	2015 年	框剪	1450	4550	659.75

注：1、估价结果未扣除处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费等应缴纳的税费。

2、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等），但未考虑房屋室内可移动设施、家具等用品的价值。

3、至价值时点，估价对象已被法院依法查封，且本次评估目的为市场价值评估，不考虑抵押权和租赁权对评估价值的影响。

变更说明

紫云县人民法院：

贵院委托我公司对位于贵州省安顺市紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区1幢3层3号商品房进行评估，我公司于2019年7月11日出具了赣寰宇（2019）估字第1907209号《房地产估价报告》，根据委托方最先提供的《商品房买卖合同》中记载房屋建筑面积为1450平方米，我公司出具的《房地产估价报告》中的评估单价为4550元/平方米，评估总价为659.75万元，现又根据委托方提供的关于贵州省安顺市紫云苗族布依族自治县松山镇格凸大道中段银城双城住宅小区1幢3层3号商品房的《情况说明》，该房屋的实际建筑面积为1337.36平方米，现我公司根据委托方提供的资料，原《房地产估价报告》中的房屋建筑面积“1450平方米”变更为“1337.36平方米”，房屋评估单价4550元/平方米不变，房屋评估总价“659.75万元”变更为“608.50万元”。

特此回复

江西寰宇房地产土地资产评估有限公司贵州分公司

二〇一九年十月十二日



情况说明

紫云县人民法院：

兹有贵州安顺银城房地产开发有限公司开发的“银城·双城”项目，在2017年起诉的李树美一案中，涉及的预售许可证号为（紫）商房预字第201303号1-3-3号商铺备案面积为1450平方米，此面积为预测绘面积，经竣工测绘后该商铺的实际面积为1337.36平方米，该面积亦为最终办理不动产证面积。

特此说明！



2019年9月17日



4、本估价报告仅限于紫云自治县人民法院受理申请人贵州安顺市银城房地产开发有限公司与被执行人李树美、韦刚民间借贷纠纷一案使用，不作他用。

5、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于 15 日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

特此函告。

法定代表人：



江西寰宇房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年七月十一日

