

## 致估价委托人函

贵州省铜仁市中级人民法院：

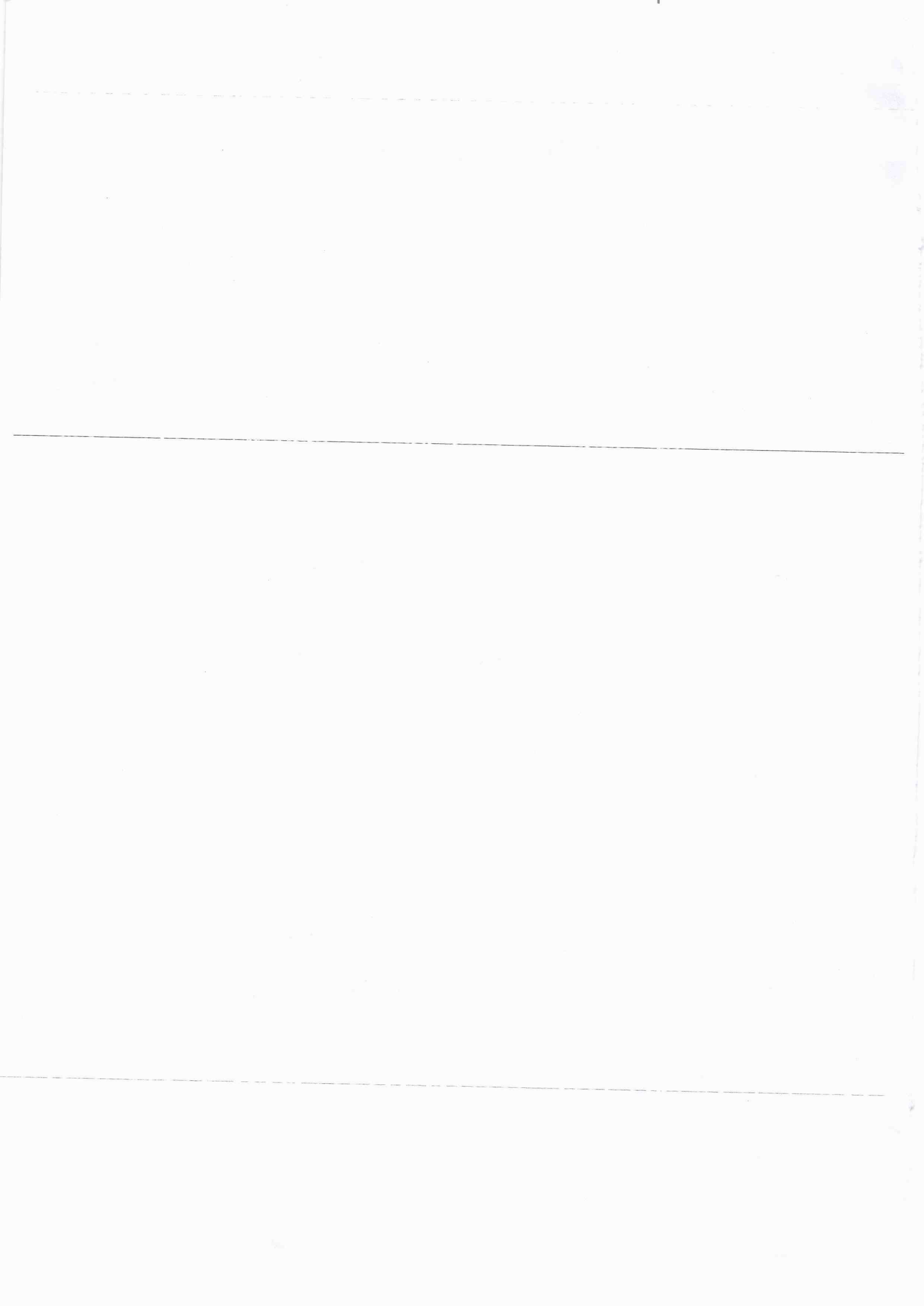
我公司于 2022 年 04 月 26 日接受贵院的委托，对重庆丰永置业有限公司拥有的贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 1#、2#、3#、15#、16#、17#、18#、20#、21#、22#、23# 楼栋车库及 11#、13#、14# 楼栋架空层涉执房地产市场价值进行评估，到 2022 年 05 月 16 日估价工作结束。有关报告内容如下：

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：根据贵州省铜仁市中级人民法院提供的《委托书》（〔2022〕黔 06 执恢 4 号）、《建设工程竣工规划核实报告》（报告编号：CH2019297），估价人员根据现场查勘，具体情况如下所示：

1#、2#、3#、15#、16#、17#、18#、20#、21#、22#、23# 楼栋估价对象一览表

序号	坐落位置	设计用途	产权人	车位类型	车位个数	备注
1	贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 1、2、3 楼栋负一层	车库	重庆丰永置业有限公司	标准车位	283	不计容
				子母车位	12	
				微型车位	24	
2	贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 1、2、3 楼栋负二层	车库	重庆丰永置业有限公司	标准车位	102	不计容
				子母车位	2	
				微型车位	4	
3	贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 15、16 楼栋负一层	车库	重庆丰永置业有限公司	标准车位	64	不计容
4	贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 17、18 楼栋负一层	车库	重庆丰永置业有限公司	标准车位	64	不计容
5	贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 20、21 楼栋负一层	车库	重庆丰永置业有限公司	标准车位	64	不计容
6	贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 22、23 楼栋负一层	车库	重庆丰永置业有限公司	标准车位	64	不计容
合计					683	



## 11#、13#、14#楼栋估价对象一览表

估价对象	坐落位置	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	结构	设计用途	实际用途	备注
1	贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 11 楼栋负一层	负一层	859.68	363.68	框架	车库	办公住宅	计容面积 805.92 m <sup>2</sup>
2	贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 13 楼栋负一层	负一层	829.36	无	框架	车库	车库	不计容
3	贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 14 楼栋负一层	负一层	818.72	无	框架	车库	车库	不计容
合计			2507.76	363.68				

土地使用权登记信息：根据铜仁市中级人民法院提供的《不动产权证书》（黔（2016）铜仁市不动产权第 0000002 号）记载：估价对象使用权类型为国有土地/划拨，用途为住宅用地，土地使用面积为 82913.34m<sup>2</sup>，根据贵州省铜仁市中级人民法院提供的《委托书》（〔2022〕黔 06 执恢 4 号）及《建设工程竣工规划核实报告》（报告编号：CH2019297）可知估价对象除 11#楼栋以外的其余楼栋的房屋建筑物为不计容的架空层，则不参与土地面积分摊。由此计算得出 11#楼栋计容建筑面积 805.92 平方米应分摊土地面积为 363.68 平方米。

价值时点：2022 年 04 月 26 日。

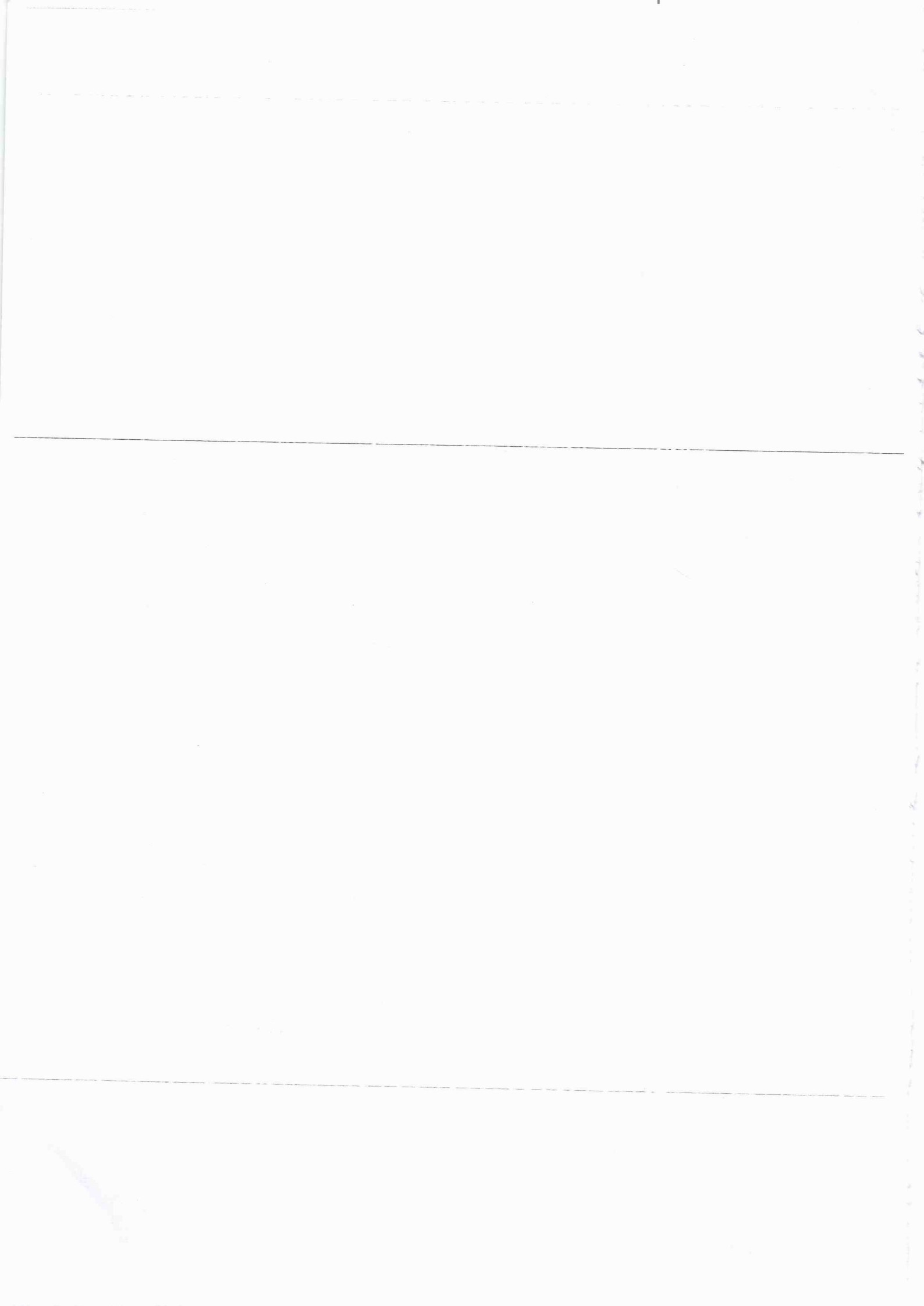
价值类型：市场价值。

估价方法：市场法、成本法。

估价结果：估价人员按照有关法律、法规、政策文件及估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价目的，采用市场法、成本法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在估价时点 2022 年 03 月 26 日完整权利状态及满足各项限制条件下的市场价值为：人民币叁仟肆佰捌拾伍万伍仟叁佰元整（RMB3485.53 万元），具体估价结果明细见下表：

## 1#、2#、3#、15#、16#、17#、18#、20#、21#、22#、23#车位估价结果明细表

估价对象		车位个数	车位单价(元)	估价结果(万元)
贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 1、2、3 楼栋负一层	标准车位	283	45868.00	1298.06
	子母车位	12	29814.00	35.78
	微型车位	24	32108.00	77.06



贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 1、2、3 楼栋负二层	标准车位	102	45868.00	467.85
	子母车位	2	29814.00	5.96
	微型车位	4	32108.00	12.84
贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 15、16 楼栋负一层	标准车位	64	45868.00	293.56
贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 17、18 楼栋负一层	标准车位	64	45868.00	293.56
贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 20、21 楼栋负一层	标准车位	64	45868.00	293.56
贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 22、23 楼栋负一层	标准车位	64	45868.00	293.56
合计		683		3071.78

11#、13#、14#楼栋架空层估价结果明细表

估价对象		测算结果		估价结果	备注
		房屋成本价值	土地价值		
贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 11 楼栋负一层	总价 (万元)	132.27	27.90	160.17	住宅建筑面积 208.88 m <sup>2</sup> 、 车库面积 53.76 m <sup>2</sup> 、配套设施建筑面积 597.04 平方米
	单价 (元 / m <sup>2</sup> )	1538.61	767.24	1863.18	
贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 13 楼栋负一层	总价 (万元)	127.61	\	127.61	车位 8 个 (标准车位 3 个、 微型车位 5 个)
	单价 (元 / m <sup>2</sup> )	1538.61	\	1538.61	
贵州省铜仁市碧江区“响塘龙经济适用房”项目 14 楼栋负一层	总价 (万元)	125.97	\	125.97	车位 11 个 (标准车位 10 个、微型车位 1 个)
	单价 (元 / m <sup>2</sup> )	1538.61	\	1538.61	
合计				413.75	

特别提示:

1. 估价结果包括建筑物、土地使用权 (仅 11 楼栋计容面积分摊的土地使用权)、公共配套设施等不动产价值, 不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值。

2. 本次评估为司法处置 (诉讼) 提供参考依据而评估房地产市场价值, 不考虑原有的担保物权、其他优先受偿权以及其他查封因素。

3. 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

4. 欲知详情, 请阅读本估价报告全文。

估价机构: 铜仁同致房地产资产评估有限公司

法定代表人: [Signature]

二〇二二年五月十六日

