

致估价委托人函

贵州省铜仁市中级人民法院：

我公司受贵法院的委托，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据而对估价对象位于松桃苗族自治县孟溪镇孟溪村平行大道（杨光杰，不动产权证号为201401509号，营业用房建筑面积216.06平方米及其分摊的土地使用权，住宅用房建筑面积705.82平方米及其分摊的土地使用权）、松桃苗族自治县孟溪镇孟溪村平行大道（罗玉蓉，不动产权证号为201401510号，营业用房建筑面积216.06平方米及其分摊的土地使用权，住宅用房建筑面积705.82平方米及其分摊的土地使用权）、松桃苗族自治县孟溪镇孟溪村平行大道（杨政发，不动产权证号为201401511号，营业用房建筑面积214.41平方米及其分摊的土地使用权，住宅用房建筑面积663.48平方米及其分摊的土地使用权）一幢营业、住宅综合用房房地产进行了评估。

本公司根据国家有关法律、法规及技术标准并结合估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，在满足本次估价的假设和限制条件下采用比较法及收益法，估价对象于价值时点2022年5月16日的市场价值为人民币713.48万元（大写柒佰壹拾叁万肆仟捌佰元整）。

房地产评估表

房屋所有权人	项目地址	建筑面积 (m ²)	用途	所在楼层	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
杨光杰	松桃苗族自治县孟溪镇孟溪村平行大道	216.06	营业用房	1-2	3875	83.72
杨光杰	松桃苗族自治县孟溪镇孟溪村平行大道	705.82	住宅用房	-1,3-6	2231	157.47
罗玉蓉	松桃苗族自治县孟溪镇孟溪村平行大道	216.06	营业用房	1-2	3875	83.72



罗玉蓉	松桃苗族自治县孟溪镇孟溪村平行大道	705.82	住宅用房	-1,3-6	2231	157.47
杨政发	松桃苗族自治县孟溪镇孟溪村平行大道	214.41	营业用房	1-2	3875	83.08
杨政发	松桃苗族自治县孟溪镇孟溪村平行大道	663.48	住宅用房	-1,3-6	2231	148.02
合计		2721.65		/	/	713.48

特别提示：

- 1、上述评估结果为估价对象满足全部假设和限制条件下的市场价值；
- 2、本次评估未单独对估价对象对应分摊的土地使用权进行估价，估价结果已包含估价对象对应分摊的土地使用权价值；
- 3、本次评估估价结果已包含房屋室内装饰装修价值，但不包含室内动产价值；
- 4、本次评估估价结果未扣除因拍卖过程中发生的处置费用及相关税费；
- 5、本次评估估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对其估价对象处置成交价的保证。

提请报告使用方在使用本评估报告结果时，应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文及附件。

贵州恒信众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月七日



