

致估价委托人函

晴隆县人民法院：

受贵院委托，在贵院执行贵州凯图商贸有限公司与李仕会委托合同纠纷一案中，需对位于晴隆县莲城镇东街(畜牧局)一套住宅房地产的市场价值进行评估，现将有关内容报告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象



根据委托人提供的《委托书》【(2022)黔 2324 执恢 21 号】、《房屋所有权证》资料复印件，确定估价对象为晴隆县莲城镇东街(畜牧局)一套住宅房地产(估价对象位置见左图)，评估范围包括证载建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、室内固定装修、公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

根据估价对象的《房屋所有权证》资料复印件，估价对象基本状况如下表：

《房屋所有权证》信息摘录表

房屋产权证号	晴房权证莲城镇字第 201600043 号					
房屋所有权人	李仕会					
共有情况	共同共有，共有人龙洪芳					
房屋坐落	晴隆县莲城镇东街(畜牧局)					
登记时间	2016 年 6 月 22 日					
规划用途	住宅					
房屋状况	总层数	所在楼层	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	结构	其他
	3	3	65.41	65.41	混合	/

经现场查勘，估价对象位于晴隆县莲城镇东街(畜牧局)1 幢。其户型为 2 室 1 厅 1 卫 1 厨，客厅主采光面朝北，目前自用，建筑面积 65.41 平方米。该楼栋共 3 层，混合结构，于 1980 年建成。建筑物外墙为外墙漆，楼梯间及通道地面为水泥清光，墙面及顶面为瓷粉罩面。所在区域通路、通电、通上下水、

通讯。

室内固定装修：客厅、卧室地面铺贴地砖，墙面及地面瓷粉乳胶漆罩面并饰有石膏阴角线；厨房、卫生间地面铺贴地砖，墙面铺贴墙砖，顶面铝扣板吊顶。总体来看，估价对象室内固定装修维护及保养状况一般。

三、价值时点

委托人提供的《委托书》【(2022)黔 2324 执恢 21 号】未载明价值时点，结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】，确定以完成现场查勘时间 2022 年 06 月 29 日为价值时点。

四、价值类型

根据委托人提供的《委托书》【(2022)黔 2324 执恢 21 号】，结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】，确定本次估价采用的价值类型为市场价值。

五、估价方法

本次估价采用收益法。

六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况，遵照法律法规和技术标准，遵循公认的估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响估价对象该类房地产价值的各项因素综合分析的基础上，并满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币大写壹拾伍万贰仟零柒拾捌元整(¥152,078.00)。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	房屋坐落	权利人	用途	面积 (m ²)	评估值	
					单价(元/m ²)	总价(元, 取整)
1	晴隆县莲城镇东街(畜牧局)	李仕会、龙洪芳	住宅	65.41	2,325.00	152,078.00
合计						152,078.00

七、特别提示

(1)估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(2)估价报告应按照国家有关规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等

使用范围使用评估报告，否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(3)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(4)在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(5)根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》【2018年9月1日实施】第二十三条，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向晴隆县人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对我公司作出的说明仍有异议的，可以通过人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(6)本次估价现场实地查勘工作：记录表由我公司注册房地产估价师綦伶俐填写，签字人员为委托人代表以及我公司注册房地产估价师綦伶俐，案件双方当事人均未在场。

(7)本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括但不限于税收、水电费等及其滞纳金，提醒委托人注意。

(8)本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(9)估价结果不含增值税及附加，同时不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

此函

法定代表人：

贵州桑立房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月五日

估价对象照片

		
估价对象正立面	估价对象背立面	估价对象入户
		
估价对象客厅	估价对象主卧	估价对象次卧
		
估价对象厨房	估价对象卫生间	估价对象周围环境

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	6
二、估价的假设和限制条件.....	7
三、房地产估价结果报告.....	10
1、估价委托人.....	10
2、房地产估价机构.....	10
3、估价目的.....	10
4、估价对象.....	10
5、价值时点.....	12
6、价值类型.....	13
7、估价原则.....	13
8、估价依据.....	14
9、估价方法.....	15
10、估价结果.....	17
11、注册房地产估价师.....	17
12、实地查勘期.....	17
13、估价作业期.....	17
14、估价报告应用的有效期.....	18
四、附件	
1.晴隆县人民法院《委托书》【（2022）黔 2324 执恢 21 号】	
2.估价对象位置图及照片	
3.估价对象《房屋所有权证》资料复印件	
4.房地产估价机构营业执照和估价资质证书	
5.注册房地产估价师资质证书	
6.专业帮助情况和相关专业意见（无）	

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3.我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

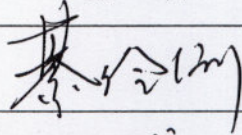
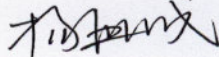
4.我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.我公司注册房地产估价师綦伶俐已于 2022 年 06 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查看限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。

6.没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7.参与本次估价的工作人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
綦伶俐	5220200070		2022 年 07 月 05 日
杨再成	5220190057		2022 年 07 月 05 日

估价的假设和限制条件

一、一般假设：

1. 委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》资料复印件，我们认真核查了估价委托人提供的资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。

2. 本次估价以委托人提供的估价对象《房屋所有权证》资料复印件所记载数据及内容为准进行相关说明和测算。

3. 我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋是安全的，在建筑物耐用年限内能正常使用。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 本次估价交易税费负担方式按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

6. 估价对象均应享有公共区域的通行权及水电等共用设施的使用权。

7. 本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括但不限于税收、物业费、水电费等及其滞纳金。

8. 本次评估假设估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

9. 本次估价采用收益法进行测算时，根据估价对象及其附近地区类似房地产的租金变化情况和对未来同类房地产市场分析，假定每年的报酬率是固定的，

且未来现金流均发生在期末。因委托人未提供土地等相关资料，根据《房屋所有权证》中登载估价对象的用途为住房，故假定其土地用途为住宅用地，使用期在无特殊情况下可自动续期。估价对象于 1980 年建成，类似混合结构建筑物经济寿命年限为 50 年，截止到价值时点，建筑物剩余经济耐用年限仅有 8.51 年。但经估价人员现场查勘，判断、分析估价对象所在楼栋成新率约 69.20%，成新度尚高。故本次估价根据观察成新率，并依据“坚持节约集约、绿色低碳发展”原则，确定其收益年限，即收益期为 34.60 年。

10.由于委托人提供的《委托书》【(2022)黔 2324 执恢 21 号】中未载明价值时点，则本次估价价值时点为实地查勘完成之日，即 2022 年 06 月 29 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况、区位状况及实物状况为估价前提。

二、未定事项假设：

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设：

依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)5.4.2 规定，房地产司法拍卖估价中，不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次估价假定估价对象于价值时点无查封、无担保物权和其他优先受偿权。

四、不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设：

委托人未提供估价对象所属土地相关资料，根据《房屋所有权证》中登载估价对象的用途为住宅，故假定其土地权利性质为国有出让，用途为住宅用地，使用期在无特殊情况下可自动续期。

六、估价报告使用限制：

1.本估价报告及估价结果仅为本报告的估价目的服务，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2.应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 07 月

05 日至 2023 年 07 月 04 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4.本估价报告的估价结果是在满足本报告的假设条件下于价值时点的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5.本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

6.本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

7.未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，亦不得以任何方式公开发表。

8.本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9.本报告书由本估价机构加盖公章、法定代表人签名及注册房地产估价师签名后才具有法律效力，复印件不具有法律效力。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委 托 人：晴隆县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：贵州桑立房地产资产评估有限公司

住所：贵州省贵阳市南明区文昌南路 79 号文昌苑综合楼 A 栋 12 层 5 号

统一社会信用代码：91520115722108769G

资质证书号：黔房评字 0100802

房地产估价资质级别：二级

法定代表人：简晖

联系人：李兵

联系电话：18085137774、0851-85556351

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

根据委托人提供的《委托书》【(2022)黔 2324 执恢 21 号】、《房屋所有权证》资料复印件，确定估价对象为晴隆县莲城镇东街(畜牧局)一套住宅房地产，评估范围包括证载建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、室内固定装修、公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

(二) 估价对象权益状况

1.房屋权属状况

根据估价对象的《房屋所有权证》资料复印件记载内容，确定估价对象房屋所有权人为李社会、龙洪芳共同共有，房屋用途为住宅，建筑面积 65.41 平方米。

2. 土地权属状况

土地所有权属于国有。

委托人未提供土地相关资料，具体情况不详。

3.其他权益状况

委托人未能提供相关资料，具体不详。

(三) 估价对象土地基本状况

根据估价人员现场查勘，估价对象土地基本情况如下：

1. 名称：位于晴隆县莲城镇东街(畜牧局)一套住宅用房分摊的土地使用权。
2. 四至：未提供相关资料，具体情况不详。
3. 土地面积：未提供相关资料，具体情况不详。
4. 形状：未提供相关资料，具体情况不详。
5. 地势：地势较为平坦，有利于建筑物修建。
6. 地质：土壤未受过污染，地质条件好，稳定性较强，可供建设用地使用。
7. 土地开发程度：“五通”即通路、通上水、通下水、通电、通讯。
8. 土地使用期限：未提供相关资料，具体情况不详。

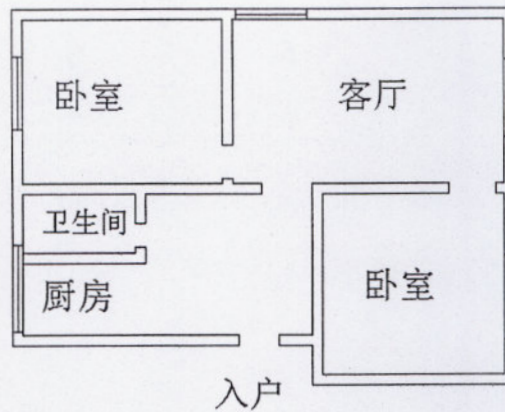
(四) 估价对象实物状况

根据估价人员现场查勘，估价对象实物状况（详见下表）：

估价对象建筑物实物状况

建筑物名称	畜牧局	坐落	晴隆县莲城镇东街(畜牧局)		
建筑结构	混合结构	建成年代	1980年	成新率	约7成
楼龄	42年	户型	2室1厅1卫1厨	建筑面积(m ²)	65.41
总楼层	3层	所在楼层	第3层	室内净高	3.3米
通风采光	一般	利用现状	自用	维护保养	一般
管线	水电暗敷	车位配置	所临道路旁不能停车，周围支路上有临时停车位，停车便利度一般		
消防设施	灭火器				
基础设施	“五通”即通路、通上水、通下水、通电、通讯				
楼梯通道	楼梯间地面水泥清光，墙面及顶面为瓷粉罩面				
室内 外装 修状 况	外墙	外墙饰外墙漆、安装塑钢窗			
	室内装修	客厅、卧室地面铺贴地砖，墙面及地面瓷粉乳胶漆罩面并饰有石膏阴角线；厨房、卫生间地面铺贴地砖，墙面铺贴墙砖，顶面铝扣板吊顶			

估价对象布局示意图如下：



(五) 估价对象区位状况

根据估价人员实地查勘，估价对象的区位状况详见下表：

估价对象区位状况

位置状况	坐落	晴隆县莲城镇东街(畜牧局)1幢
	方位	东街南侧
	与重要场所(设施)距离	距晴隆县人民政府站空间直线距离约 370 米；距晴隆县汽车站空间直线距离约 740 米；距晴隆县人民医院空间直线距离约 560 米；距晴隆县第二小学空间直线距离约 270 米；距晴隆一中空间直线距离约 500 米
	所在楼层/总楼层	第 3 层/3 层
	朝向	客厅主采光面朝北
	临街(路)状况	建筑物入口距东街约 20 米
交通状况	道路状况	周围有东街、安娜街、中心路等道路
	出入可利用交通工具	出租、公交车(3路、4路、5路)
	交通管制情况	无
	停车方便程度	所临道路旁不能停车，周围支路上有临时停车位，停车便利度一般
环境状况	自然环境	无特殊自然环境
	人文环境	人文环境一般
	景观	无景观
配套设施	基础设施	估价对象所在区域达到“五通”即通路、通上水、通下水、通电、通讯
	公共服务设施	估价对象附近有公交车站、晴隆一小、晴隆二小、晴隆一中、晴隆二中、晴隆县人民医院、建设银行、中国邮政储蓄银行等公共服务设施

五、价值时点

委托人提供的《委托书》【(2022)黔 2324 执恢 21 号】未载明价值时点，结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】，确定以完成现场查勘时间 2022

年 06 月 29 日为价值时点。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

根据委托人提供的《委托书》【(2022)黔 2324 执恢 21 号】，结合《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】，确定本次估价采用的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(三) 价值内涵

估价对象在满足估价假设和限制条件下包括证载建筑物及其分摊的国有建设用地使用权、室内固定装修、公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象于价值时点不存在交易限制、交易双方各自依法承担应缴纳的税费、不考虑未来市场价值变化、特殊交易方式、强制处分、房地产被查封及其他法定优先受偿权等因素条件下的市场价值。

七、估价原则

(一) 遵循独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

(二) 遵循合法原则

合法原则要求在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。本次评估按《房屋所有权证》资料复印件内容进行估价就是其合法性的体现。

(三) 遵循价值时点原则

估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。本次估

价遵循价值时点原则，以 2022 年 06 月 29 日为价值时点，对估价对象市场价值进行评估。

(四)遵循替代原则

估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。本次评估采用的收益法中客观租金的求取就是替代原则的具体体现。

(五)遵循最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，基于合法性原则能够使估价对象的利用最大化，即使用性质为住宅用房是估价对象符合条件下的最高最佳利用。

八、估价依据

(一)法律、法规及部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》【中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行】；
2. 《中华人民共和国民法典》【2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行】；
3. 《司法鉴定程序通则》【司法部令第 132 号】；
4. 《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 01 月 01 日实施】；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正】；
6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》【法释〔2011〕21 号】；

7.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》【法释（2018）15号，自2018年9月1日实施】；

8.最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知【法办（2018）273号】；

9.《贵州省城市基础设施配套费征收使用管理办法》。

（二）技术规程

1.《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】；

2.《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】；

3.《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学（2021）37号）。

（三）委托人提供的资料

1.晴隆县人民法院《委托书》【（2022）黔2324执恢21号】；

2.估价对象《房屋所有权证》。

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1.估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；

2.估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

（一）选用估价方法的法律、法规或技术标准依据

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第4.1.2条规定，房地产估价方法的选用应符合下列规定：

1.估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

2.估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

3.估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

4.估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(二) 本次估价选用的方法及理由

收益法：估价对象为位于晴隆县莲城镇东街的一套住宅，经过市场调查，该区域类似住宅用房租赁交易信息相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈同类型房地产租赁成交记录较多，且租赁发生的应由交易双方承担的税费及标准明确，故可采用收益法。

(三) 结合规定本次房地产估价适用但未选用的方法及理由

1. 比较法：估价对象为位于晴隆县莲城镇东街一套住宅，根据估价人员调查，估价对象所在区域内底商加住宅的自建用房较多，区域内仅有一套类似房源待售，待售及成交的案例不足，房地产无较为活跃的交易市场，其个别交易案例不具代表性，故未采用比较法。

2. 成本法：理论上，成本法所采用的理论依据为生产费用价值论，即商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。房地产作为特殊的商品，其价格基于社会上的“生产费用”，类似于“替代原理”，从理论上可选。但从客观角度来看，且估价对象或其同类房地产有租金等经济收入；随着房地产市场供给的变化，市场价值与其开发成本、利润率等关联性较弱，其房地产的“成本及利润”不能反映出房地产的现实市场价格。故不选用成本法。

3. 假设开发法：估价对象为已建成的房地产，不具有开发或再开发潜力，故未采用假设开发法。

(四) 估价方法定义

收益法：预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

全剩余寿命模式的收益法公式如下为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值(元或元/m²)；

A_i——未来第 i 年的净收益(元或元/m²)；

Y_i——未来第 i 年的报酬率(%)；

n——收益期(年)。

(五) 估价技术路线

收益法估价技术路线：(1)选择具体估价方法，本次采用报酬资本化法的全剩余寿命模式；(2)根据市场调查，测算、预测未来收益，以及根据相关数据确定未来收益递增的比率及增长期限；(3)采用合适的方法，确定报酬率；(4)将上述测算分析的数值代入收益法测算公式，计算收益价值，得出估价结果。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况，遵照法律法规和技术标准，遵循公认的估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响估价对象该类房地产价值的各项因素综合分析的基础上，并满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产市场价格价值为人民币大写壹拾伍万贰仟零柒拾捌元整(¥152,078.00)。详见下表：

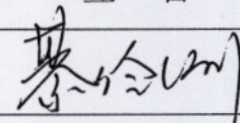
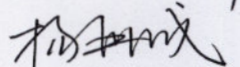
评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	房屋坐落	权利人	用途	面积 (m ²)	评估值	
					单价(元/m ²)	总价(元, 取整)
1	晴隆县莲城镇东街(畜牧局)	李仕会、龙洪芳	住宅	65.41	2,325.00	152,078.00
合计						152,078.00

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
綦伶俐	5220200070		2022年07月05日
杨再成	5220190057		2022年07月05日

十二、实地查勘期

起止日 2022年06月29日

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2022年06月29日至估价报告出具之日 2022年07月05日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期原则上为一年,自 2022 年 07 月 05 日至 2023 年 07 月 04 日止。

贵州桑立房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月五日



贵州桑立资产评估

晴隆县人民法院

委托书

(2022)黔 2324 执恢 21 号

贵州桑立房地产资产评估有限公司：

我院在执行贵州凯图商贸有限公司与李仕会 委托合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

莲城镇东街住房。



2022年06月29日

估价对象位置图



估价对象照片

		
估价对象正立面	估价对象背立面	估价对象入户
		
估价对象客厅	估价对象主卧	估价对象次卧
		
估价对象厨房	估价对象卫生间	估价对象周围环境

晴房权证 莲城镇字第 201600043 号

房屋所有权人	李仕会		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	莲城镇东街（畜牧局）		
登记时间	2016-06-22		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	3	65.41	65.41
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



附 记

幢号 单元号 房号 总层数 所在层 建筑结构 建成年份 规划用途

1 3 3 混合 1980 住宅

登记类别：转移登记 登记原因：私房买卖

原产权证号：00000988

原产权人：舒伯兴

房屋性质：

共有情况：共同共有

附记：

共有份额(%)

龙洪芳



2016年6月22日

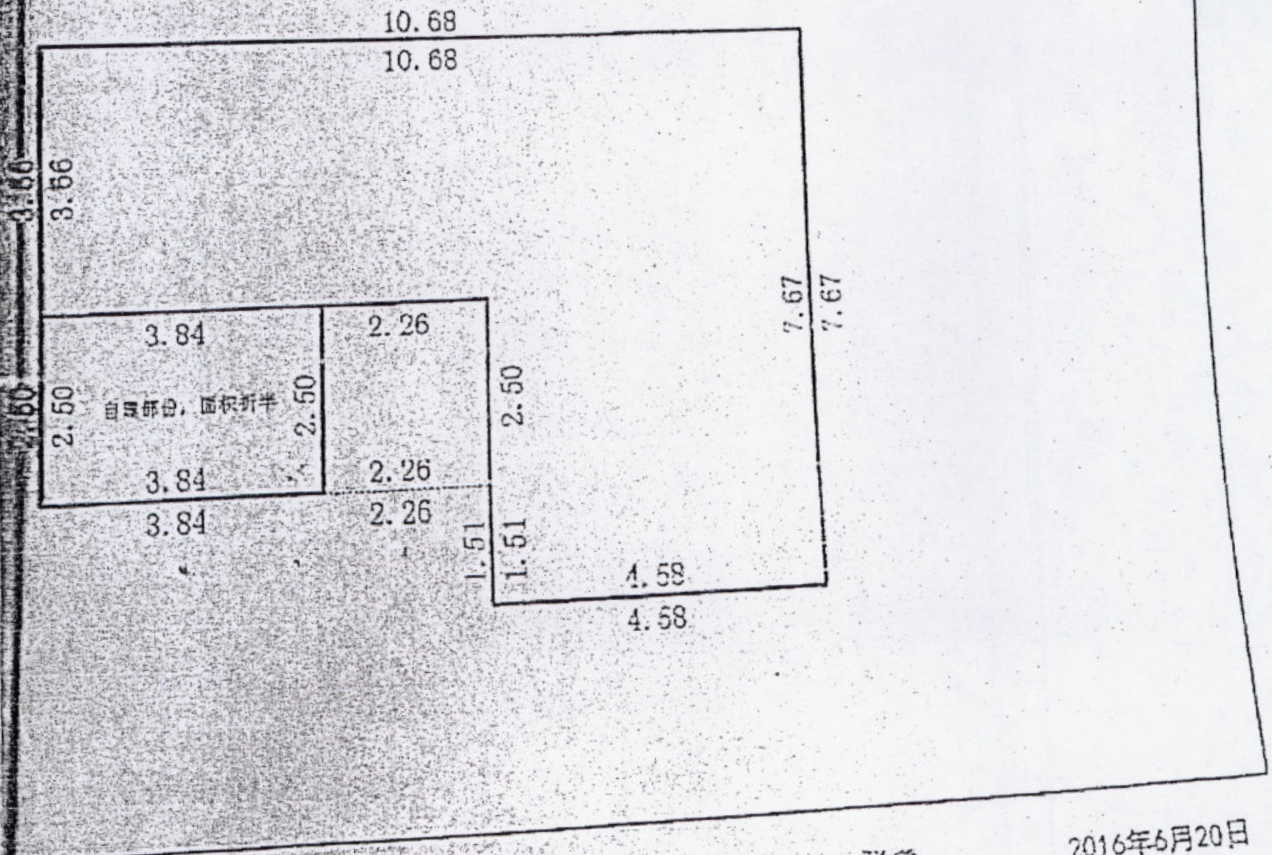


房产测绘分户平面图

单位: 晴隆县精恒房产测绘所

图幅号	004150	比例	1:100	产权人	舒伯兴
幢号	A幢	房屋结构	混合	套内面积 (m ²)	65.41
单元	0	总层数	3	分摊面积 (m ²)	0.00
户号	1	所在楼层	3	建筑面积 (m ²)	65.41
坐落	贵州省晴隆县羊场镇羊场街首牧局房改房				

贵州桑立评估报告专用
再次复印无效



勘测: 张勇 杨苏 姜印

校对: 张勇

复核: 张勇

2016年6月20日