

# 涉执房地产处置司法 评估报告



估价项目名称：仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

估价委托人：黄冈市中级人民法院

房地产估价机构：湖北九洲房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：柯 波（注册号：4220110005）

范玲利（注册号：4220190096）

曹 宜（注册号：4220190119）

估价报告出具日期：二〇二二年一月二十七日

估价报告编号：湖北九洲房估(司法鉴定)字第(2022-002)号

## 致估价委托人函

### 黄冈市中级人民法院：

受贵院的委托，本公司对仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的168套住宅及32套商业房地产（总建筑面积为10096m<sup>2</sup>）进行了市场价格评估，估价对象范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权，价值时点为2022年1月12日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托人、相关当事人提供的《湖北省黄冈市中级人民法院委托书》《湖北省黄冈市中级人民法院评估、拍卖清单》《不动产权证书》和《不动产登记信息》，本次估价对象为仙桃城市广场2号楼701室等168套住宅（建筑面积为8204.45m<sup>2</sup>）及110室等32套商业房地产（建筑面积为1891.55m<sup>2</sup>）。

我公司国家注册房地产估价师范玲利、曹宜，估价员刘辉，于 2022 年 1 月 11 日至 2022 年 1 月 12 日，对估价对象进行了实地查勘。估价人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规、技术规范和掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人所提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法、收益法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 12 日的房地产市场价格：

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

评估总建筑面积：10096 m<sup>2</sup>；

评估总价（小写）：¥71550464 元整；

总价大写：人民币柒仟壹佰伍拾伍万零肆佰陆拾肆元整（取整值）。

### 评估价值明细表

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	2803	30 (28)	住宅	60.9	5077	309189
2	2804	30 (28)	住宅	51	5077	258927
3	2805	30 (28)	住宅	45.83	5077	232679
4	2806	30 (28)	住宅	46.58	5077	236487
5	2807	30 (28)	住宅	46.83	5128	240144
6	2808	30 (28)	住宅	40.42	5077	205212
7	2809	30 (28)	住宅	50.18	5077	254764
8	2810	30 (28)	住宅	45.86	5077	232831
9	2811	30 (28)	住宅	37.93	5077	192571
10	2812	30 (28)	住宅	48.21	5026	242303
11	2703	30 (27)	住宅	60.9	5152	313757
12	2704	30 (27)	住宅	51	5152	262752
13	2706	30 (27)	住宅	46.58	5152	239980
14	2707	30 (27)	住宅	46.83	5204	243703
15	2709	30 (27)	住宅	50.18	5152	258527
16	2710	30 (27)	住宅	45.86	5152	236271
17	2711	30 (27)	住宅	37.93	5152	195415
18	2712	30 (27)	住宅	48.21	5100	245871
19	2603	30 (26)	住宅	60.9	5152	313757
20	2604	30 (26)	住宅	51	5152	262752
21	2606	30 (26)	住宅	46.58	5152	239980
22	2607	30 (26)	住宅	46.83	5204	243703
23	2609	30 (26)	住宅	50.18	5152	258527

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
24	2611	30 (26)	住宅	37.93	5152	195415
25	2612	30 (26)	住宅	48.21	5100	245871
26	2503	30 (25)	住宅	60.9	5152	313757
27	2504	30 (25)	住宅	51	5152	262752
28	2505	30 (25)	住宅	45.83	5152	236116
29	2506	30 (25)	住宅	46.58	5152	239980
30	2508	30 (25)	住宅	40.42	5152	208244
31	2509	30 (25)	住宅	50.18	5152	258527
32	2510	30 (25)	住宅	45.86	5152	236271
33	2511	30 (25)	住宅	37.93	5152	195415
34	2512	30 (25)	住宅	48.21	5100	245871
35	2401	30 (24)	住宅	74.98	5086	381348
36	2402	30 (24)	住宅	43.99	5137	225977
37	2403	30 (24)	住宅	60.9	5137	312843
38	2404	30 (24)	住宅	51	5137	261987
39	2405	30 (24)	住宅	45.83	5137	235429
40	2406	30 (24)	住宅	46.58	5137	239281
41	2407	30 (24)	住宅	46.83	5188	242954
42	2408	30 (24)	住宅	40.42	5137	207638
43	2409	30 (24)	住宅	50.18	5137	257775
44	2410	30 (24)	住宅	45.86	5137	235583
45	2411	30 (24)	住宅	37.93	5137	194846
46	2412	30 (24)	住宅	48.21	5086	245196
47	2302	30 (23)	住宅	43.99	5122	225317
48	2303	30 (23)	住宅	60.9	5122	311930
49	2304	30 (23)	住宅	51	5122	261222
50	2305	30 (23)	住宅	45.83	5122	234741
51	2307	30 (23)	住宅	46.83	5173	242252

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
52	2308	30 (23)	住宅	40.42	5122	207031
53	2309	30 (23)	住宅	50.18	5122	257022
54	2310	30 (23)	住宅	45.86	5122	234895
55	2311	30 (23)	住宅	37.93	5122	194277
56	2312	30 (23)	住宅	48.21	5071	244473
57	2202	30 (22)	住宅	43.99	5107	224657
58	2203	30 (22)	住宅	60.9	5107	311016
59	2204	30 (22)	住宅	51	5107	260457
60	2209	30 (22)	住宅	50.18	5107	256269
61	2210	30 (22)	住宅	45.86	5107	234207
62	2212	30 (22)	住宅	48.21	5056	243750
63	2002	30 (20)	住宅	43.99	5077	223337
64	2003	30 (20)	住宅	60.9	5077	309189
65	2004	30 (20)	住宅	51	5077	258927
66	2006	30 (20)	住宅	46.58	5077	236487
67	2008	30 (20)	住宅	40.42	5077	205212
68	2009	30 (20)	住宅	50.18	5077	254764
69	2010	30 (20)	住宅	45.86	5077	232831
70	2012	30 (20)	住宅	48.21	5026	242303
71	1902	30 (19)	住宅	43.99	5062	222677
72	1903	30 (19)	住宅	60.9	5062	308276
73	1904	30 (19)	住宅	51	5062	258162
74	1905	30 (19)	住宅	45.83	5062	231991
75	1907	30 (19)	住宅	46.83	5113	239442
76	1909	30 (19)	住宅	50.18	5062	254011
77	1910	30 (19)	住宅	45.86	5062	232143
78	1912	30 (19)	住宅	48.21	5011	241580
79	1801	30 (18)	住宅	74.98	4997	374675

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
80	1802	30 (18)	住宅	43.99	5047	222018
81	1803	30 (18)	住宅	60.9	5047	307362
82	1804	30 (18)	住宅	51	5047	257397
83	1805	30 (18)	住宅	45.83	5047	231304
84	1806	30 (18)	住宅	46.58	5047	235089
85	1807	30 (18)	住宅	46.83	5097	238693
86	1808	30 (18)	住宅	40.42	5047	204000
87	1809	30 (18)	住宅	50.18	5047	253258
88	1810	30 (18)	住宅	45.86	5047	231455
89	1812	30 (18)	住宅	48.21	4997	240905
90	1701	30 (17)	住宅	74.98	4982	373550
91	1702	30 (17)	住宅	43.99	5032	221358
92	1703	30 (17)	住宅	60.9	5032	306449
93	1704	30 (17)	住宅	51	5032	256632
94	1706	30 (17)	住宅	46.58	5032	234391
95	1709	30 (17)	住宅	50.18	5032	252506
96	1710	30 (17)	住宅	45.86	5032	230768
97	1712	30 (17)	住宅	48.21	4982	240182
98	1603	30 (16)	住宅	60.9	5017	305535
99	1604	30 (16)	住宅	51	5017	255867
100	1609	30 (16)	住宅	50.18	5017	251753
101	1610	30 (16)	住宅	45.86	5017	230080
102	1612	30 (16)	住宅	48.21	4967	239459
103	1503	30 (15)	住宅	60.9	5002	304622
104	1504	30 (15)	住宅	51	5002	255102
105	1505	30 (15)	住宅	45.83	5002	229242
106	1506	30 (15)	住宅	46.58	5002	232993
107	1509	30 (15)	住宅	50.18	5002	251000

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
108	1510	30 (15)	住宅	45.86	5002	229392
109	1512	30 (15)	住宅	48.21	4952	238736
110	1403	30 (14)	住宅	60.9	4987	303708
111	1404	30 (14)	住宅	51	4987	254337
112	1405	30 (14)	住宅	45.83	4987	228554
113	1406	30 (14)	住宅	46.58	4987	232294
114	1409	30 (14)	住宅	50.18	4987	250248
115	1410	30 (14)	住宅	45.86	4987	228704
116	1411	30 (14)	住宅	37.93	4987	189157
117	1412	30 (14)	住宅	48.21	4937	238013
118	1302	30 (13)	住宅	43.99	4972	218718
119	1303	30 (13)	住宅	60.9	4972	302795
120	1304	30 (13)	住宅	51	4972	253572
121	1305	30 (13)	住宅	45.83	4972	227867
122	1307	30 (13)	住宅	46.83	5022	235180
123	1309	30 (13)	住宅	50.18	4972	249495
124	1310	30 (13)	住宅	45.86	4972	228016
125	1312	30 (13)	住宅	48.21	4922	237290
126	1204	30 (12)	住宅	51	4957	252807
127	1205	30 (12)	住宅	45.83	4957	227179
128	1206	30 (12)	住宅	46.58	4957	230897
129	1209	30 (12)	住宅	50.18	4957	248742
130	1210	30 (12)	住宅	45.86	4957	227328
131	1212	30 (12)	住宅	48.21	4907	236566
132	1102	30 (11)	住宅	43.99	4942	217399
133	1104	30 (11)	住宅	51	4942	252042
134	1105	30 (11)	住宅	45.83	4942	226492
135	1109	30 (11)	住宅	50.18	4942	247990

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
136	1110	30 (11)	住宅	45.86	4942	226640
137	1112	30 (11)	住宅	48.21	4893	235892
138	1002	30 (10)	住宅	43.99	4927	216739
139	1003	30 (10)	住宅	60.9	4927	300054
140	1004	30 (10)	住宅	51	4927	251277
141	1005	30 (10)	住宅	45.83	4927	225804
142	1008	30 (10)	住宅	40.42	4927	199149
143	1009	30 (10)	住宅	50.18	4927	247237
144	1010	30 (10)	住宅	45.86	4927	225952
145	1012	30 (10)	住宅	48.21	4878	235168
146	902	30 (9)	住宅	43.99	4912	216079
147	904	30 (9)	住宅	51	4912	250512
148	908	30 (9)	住宅	40.42	4912	198543
149	909	30 (9)	住宅	50.18	4912	246484
150	910	30 (9)	住宅	45.86	4912	225264
151	912	30 (9)	住宅	48.21	4863	234445
152	802	30 (8)	住宅	43.99	4897	215419
153	803	30 (8)	住宅	60.9	4897	298227
154	805	30 (8)	住宅	45.83	4897	224430
155	810	30 (8)	住宅	45.86	4897	224576
156	812	30 (8)	住宅	48.21	4848	233722
157	701	30 (7)	住宅	76.37	4833	369096
158	702	30 (7)	住宅	43.99	4882	214759
159	703	30 (7)	住宅	54.02	4882	263726
160	704	30 (7)	住宅	44.12	4882	215394
161	705	30 (7)	住宅	45.83	4882	223742
162	706	30 (7)	住宅	46.58	4882	227404
163	707	30 (7)	住宅	46.83	4931	230919



仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
164	708	30 (7)	住宅	42.37	4882	206850
165	709	30 (7)	住宅	50.78	4882	247908
166	710	30 (7)	住宅	46.39	4882	226476
167	711	30 (7)	住宅	40.07	4882	195622
168	712	30 (7)	住宅	49.34	4833	238460
169	110	30 (1)	商业	45.92	21440	984525
170	111	30 (1)	商业	48.18	21440	1032979
171	112	30 (1)	商业	75.15	21440	1611216
172	113	30 (1)	商业	213.15	21440	4569936
173	114	30 (1)	商业	6.33	21440	135715
174	117	30 (1)	商业	18.31	21440	392566
175	118	30 (1)	商业	17.12	21440	367053
176	119	30 (1)	商业	17.12	21440	367053
177	120	30 (1)	商业	18.07	21440	387421
178	121	30 (1)	商业	21.6	21440	463104
179	129	30 (1)	商业	20.79	21440	445738
180	140	30 (1)	商业	18.67	21440	400285
181	148	30 (1)	商业	18.67	21440	400285
182	149	30 (1)	商业	22.32	21440	478541
183	155	30 (1)	商业	18.81	21440	403286
184	156	30 (1)	商业	30.84	21440	661210
185	164	30 (1)	商业	18.81	21440	403286
186	165	30 (1)	商业	14.14	21440	303162
187	172	30 (1)	商业	23.09	21440	495050
188	198	30 (1)	商业	88.96	21440	1907302
189	199	30 (1)	商业	47.49	25224	1197888
190	1100	30 (1)	商业	21.54	25224	543325
191	1108	30 (1)	商业	22.13	21440	474467

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
192	1109	30 (1)	商业	22.13	21440	474467
193	1113	30 (1)	商业	46.25	25224	1166610
194	1114	30 (1)	商业	25.57	25224	644978
195	1115	30 (1)	商业	17.59	25224	443690
196	236	30 (2)	商业	98.79	10090	996791
197	260	30 (2)	商业	95.87	10090	967328
198	265	30 (2)	商业	38.13	8576	327003
199	269	30 (2)	商业	550.7	10090	5556563
200	298	30 (2)	商业	149.31	8576	1280483
<b>合计</b>		——	——	<b>10096</b>	——	<b>71550464</b>

#### 特别提示:

1. 估价结果内涵包括估价对象建筑物、供水、供电等房屋设施设备价值、室内装饰装修价值及其相应分摊的土地使用权价值,不包含家具家电等动产价值。

2. 根据估价委托人及相关当事人提供的资料和我公司估价人员的现场调查,至价值时点止,估价对象已被查封,无销售行为,存在租赁租约限制,存在优先购买权。因本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,故不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

3. 本次评估对象市场价格对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。

4. 本估价报告是基于估价的假设和限制条件、特定的价值类型和估价目的下形成的,请报告使用者注意。

5. 应当按照法律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。

6. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

7. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

8. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

9. 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人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特此函告

**湖北九洲房地产评估测绘有限公司**

**法定代表人签字：**

**二〇二二年一月二十七日**

## 目 录

估价师声明 .....	13
估价假设和限制条件 .....	14
估价结果报告 .....	18
一、估价委托人 .....	18
二、房地产估价机构 .....	18
三、估价目的 .....	18
四、估价对象 .....	18
五、价值时点 .....	29
六、价值类型 .....	29
七、估价原则 .....	29
八、估价依据 .....	30
九、估价方法 .....	32
十、估价结果 .....	33
十一、估价人员 .....	41
十二、实地查勘期 .....	41
十三、估价作业期 .....	41
估价技术报告 .....	估价报告存档

**附件：**

- (1) 湖北省黄冈市中级人民法院委托书
- (2) 《估价对象区位示意图》
- (3) 《估价对象概貌性图片》
- (4) 《不动产权证书》（复印件）
- (5) 《不动产登记信息》（复印件）
- (6) 湖北省黄冈市中级人民法院执行裁定书〔（2021）鄂 11 执 210 号之七〕（复印件）
- (7) 湖北省黄冈市中级人民法院评估、拍卖清单（复印件）
- (8) 房地产估价机构营业执照（复印件）
- (9) 房地产估价机构评估资质证书（复印件）
- (10) 房地产估价师执业注册证书（复印件）

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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. 注册房地产估价师柯波、范玲利、曹宜是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师范玲利、曹宜对报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签章	日期
柯波	4220110005			
范玲利	4220190096			
曹宜	4220190119			

## 估价假设和限制条件

### 一、本估价报告基于以下假设条件

#### (一) 本次估价的一般性假设条件

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场自由转让。
2. 双方交易都具备完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或者实质性改变。
4. 交易双方出于利己动机且交易时间充裕。
5. 本次估价委托人、相关当事人提供了《不动产权证书》《不动产登记信息》的复印件，我公司估价人员对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了认真检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整为估价假设前提。
6. 在实施本项目时，注册房地产估价师、估价员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，设定估价对象不存在安全隐患。
7. 估价人员于 2022 年 1 月 11 日至 2022 年 1 月 12 日对估价对象的实地查勘仅限于在查勘日估价对象的外观和使用状况，并未对结构和被遮盖、未暴露、室内装修难以接触的部位等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告假设这些部位均符合国家有关技术、质量、安全使用标准、验收规范，在有效期内均能正常使用。
8. 本次估价未对房屋建筑面积进行专业测量，假定估价对象房屋建筑面积与《不动产登记信息》记载面积一致。

9. 假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

(二) 未定事项假设条件

本次评估无未定事项假设条件。

(三) 不相一致假设条件

本次评估无不相一致假设条件。

(四) 依据不足假设条件

估价委托人提供的《不动产权证书》《不动产登记信息》等资料未显示估价对象建成年份信息，经估价人员实地查勘并向相关当事人询问，估价对象建成于 2014 年，本次评估以此为估价假设前提，若实际建成年份与本次评估设定的不一致，则本报告应做相应调整。

(五) 背离事实假设条件

1. 根据估价委托人提供的《湖北省黄冈市中级人民法院执行裁定书》及《湖北省黄冈市中级人民法院评估、拍卖清单》，至价值时点，估价对象已被查封。鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

2. 经估价人员实地查勘，估价对象中部分房屋已装修入住，但无法入室查勘，征求估价委托人意见，本次评估不考虑住宅房屋室内装修对房地产市场价格的影响，设定住宅房屋室内装修均为毛坯，请报告使用者注意。

3. 经估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象商业部分存在租赁权，因本次评估未搜集到估价对象的租赁合同，根据估价委托人要求，本次评估不考虑租赁权对估价对象房地产市场价格的影响。

## 二、本估价报告的说明和限制条件

1. 本报告有效期为一年，即二〇二二年一月二十七日至二〇二三年一月二十六日，本估价报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。如在一年中房地产市场发生重大变化或政府有关政策有



重大调整以及不可抗力等状况出现，报告书的价值应作相应调整。

2. 本报告所确定的房地产价值，是在本次估价特定目的及限制条件下形成的价格，对于其它估价目的并不适用。

3. 本报告结果是对估价对象于价值时点和估价目的下房地产价格的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价格的影响。

4. 估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，本房地产估价机构不承担责任。

5. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6. 如未得到本公司的书面许可，本报告书的全文或任何部分内容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，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

7. 应当按照法律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。

8. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

9. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费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，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

10. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

11. 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

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

---

标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

12. 本报告的最终解释权为湖北九洲房地产评估测绘有限公司所有。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：黄冈市中级人民法院

联系人：吕学礼

联系电话：0713-8617030

住所地：湖北省黄冈市黄州区赤壁大道 81 号

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构全称：湖北九洲房地产评估测绘有限公司

法定代表人：陈青安

资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第 108 号

统一社会信用代码：914202005971921393

联系电话：0714-6286015/6282328

地址：黄石市下陆区发展大道 333 号

## 三、估价目的

本次评估估价对象的市场价格，估价目的是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

### 1. 估价对象财产范围

本次估价对象为位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产，总建筑面积为 10096 m<sup>2</sup>，共有宗地面积为 6479.75 m<sup>2</sup>，估价对象范围包括房屋主体、室内装修、土地使用权价值、供水、供电、供气等房屋设施设备，不包含家具家电等非房屋附属设施设备的价值。

### 2. 估价对象权属状况

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

**(1) 不动产权证书（总证）：**

权利人	仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司			
不动产权证号	鄂（2018）仙桃市不动产权第 0024478 号			
共有情况	单独所有			
坐落	仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场 1-2207 室等等			
不动产单元号	429004 027023 GB00142 F00010932 等 735 个单元			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/市场化商品房			
用途	其他商服用地、城镇住宅用地/成套住宅、商业服务			
面积	宗地面积：6479.75 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：46460.09 m <sup>2</sup>			
使用期限	城镇住宅用地 2007 年 8 月 2 日至 2077 年 8 月 2 日止			
权利其他状况	房屋总层数	登记总户数	专有建筑面积	分摊建筑面积
	30 层	735 户	33651.66 m <sup>2</sup>	12809.27 m <sup>2</sup>

**(2) 房屋权属状况：**

权利人	仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司						
房屋坐落	仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场						
序号	不动产单元号	房号	结构	用途	层次	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年份
1	429004027023GB00142F00011241	2803	钢混	住宅	30(28)	60.9	2014 年
2	429004027023GB00142F00011242	2804	钢混	住宅	30(28)	51	2014 年
3	429004027023GB00142F00011243	2805	钢混	住宅	30(28)	45.83	2014 年
4	429004027023GB00142F00011244	2806	钢混	住宅	30(28)	46.58	2014 年
5	429004027023GB00142F00011245	2807	钢混	住宅	30(28)	46.83	2014 年
6	429004027023GB00142F00011246	2808	钢混	住宅	30(28)	40.42	2014 年
7	429004027023GB00142F00011247	2809	钢混	住宅	30(28)	50.18	2014 年
8	429004027023GB00142F00011248	2810	钢混	住宅	30(28)	45.86	2014 年

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

9	429004027023GB00142F00011249	2811	钢混	住宅	30(28)	37.93	2014 年
10	429004027023GB00142F00011250	2812	钢混	住宅	30(28)	48.21	2014 年
11	429004027023GB00142F00011229	2703	钢混	住宅	30(27)	60.9	2014 年
12	429004027023GB00142F00011230	2704	钢混	住宅	30(27)	51	2014 年
13	429004027023GB00142F00011232	2706	钢混	住宅	30(27)	46.58	2014 年
14	429004027023GB00142F00011233	2707	钢混	住宅	30(27)	46.83	2014 年
15	429004027023GB00142F00011235	2709	钢混	住宅	30(27)	50.18	2014 年
16	429004027023GB00142F00011236	2710	钢混	住宅	30(27)	45.86	2014 年
17	429004027023GB00142F00011237	2711	钢混	住宅	30(27)	37.93	2014 年
18	429004027023GB00142F00011238	2712	钢混	住宅	30(27)	48.21	2014 年
19	429004027023GB00142F00011217	2603	钢混	住宅	30(26)	60.9	2014 年
20	429004027023GB00142F00011218	2604	钢混	住宅	30(26)	51	2014 年
21	429004027023GB00142F00011220	2606	钢混	住宅	30(26)	46.58	2014 年
22	429004027023GB00142F00011221	2607	钢混	住宅	30(26)	46.83	2014 年
23	429004027023GB00142F00011223	2609	钢混	住宅	30(26)	50.18	2014 年
24	429004027023GB00142F00011225	2611	钢混	住宅	30(26)	37.93	2014 年
25	429004027023GB00142F00011226	2612	钢混	住宅	30(26)	48.21	2014 年
26	429004027023GB00142F00011205	2503	钢混	住宅	30(25)	60.9	2014 年
27	429004027023GB00142F00011206	2504	钢混	住宅	30(25)	51	2014 年
28	429004027023GB00142F00011207	2505	钢混	住宅	30(25)	45.83	2014 年
29	429004027023GB00142F00011208	2506	钢混	住宅	30(25)	46.58	2014 年
30	429004027023GB00142F00011210	2508	钢混	住宅	30(25)	40.42	2014 年
31	429004027023GB00142F00011211	2509	钢混	住宅	30(25)	50.18	2014 年
32	429004027023GB00142F00011212	2510	钢混	住宅	30(25)	45.86	2014 年
33	429004027023GB00142F00011213	2511	钢混	住宅	30(25)	37.93	2014 年
34	429004027023GB00142F00011214	2512	钢混	住宅	30(25)	48.21	2014 年

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

35	429004027023GB00142F00011191	2401	钢混	住宅	30(24)	74.98	2014年
36	429004027023GB00142F00011192	2402	钢混	住宅	30(24)	43.99	2014年
37	429004027023GB00142F00011193	2403	钢混	住宅	30(24)	60.9	2014年
38	429004027023GB00142F00011194	2404	钢混	住宅	30(24)	51	2014年
39	429004027023GB00142F00011195	2405	钢混	住宅	30(24)	45.83	2014年
40	429004027023GB00142F00011196	2406	钢混	住宅	30(24)	46.58	2014年
41	429004027023GB00142F00011197	2407	钢混	住宅	30(24)	46.83	2014年
42	429004027023GB00142F00011198	2408	钢混	住宅	30(24)	40.42	2014年
43	429004027023GB00142F00011199	2409	钢混	住宅	30(24)	50.18	2014年
44	429004027023GB00142F00011200	2410	钢混	住宅	30(24)	45.86	2014年
45	429004027023GB00142F00011201	2411	钢混	住宅	30(24)	37.93	2014年
46	429004027023GB00142F00011202	2412	钢混	住宅	30(24)	48.21	2014年
47	429004027023GB00142F00011180	2302	钢混	住宅	30(23)	43.99	2014年
48	429004027023GB00142F00011181	2303	钢混	住宅	30(23)	60.9	2014年
49	429004027023GB00142F00011182	2304	钢混	住宅	30(23)	51	2014年
50	429004027023GB00142F00011183	2305	钢混	住宅	30(23)	45.83	2014年
51	429004027023GB00142F00011185	2307	钢混	住宅	30(23)	46.83	2014年
52	429004027023GB00142F00011186	2308	钢混	住宅	30(23)	40.42	2014年
53	429004027023GB00142F00011187	2309	钢混	住宅	30(23)	50.18	2014年
54	429004027023GB00142F00011188	2310	钢混	住宅	30(23)	45.86	2014年
55	429004027023GB00142F00011189	2311	钢混	住宅	30(23)	37.93	2014年
56	429004027023GB00142F00011190	2312	钢混	住宅	30(23)	48.21	2014年
57	429004027023GB00142F00011168	2202	钢混	住宅	30(22)	43.99	2014年
58	429004027023GB00142F00011169	2203	钢混	住宅	30(22)	60.9	2014年
59	429004027023GB00142F00011170	2204	钢混	住宅	30(22)	51	2014年
60	429004027023GB00142F00011175	2209	钢混	住宅	30(22)	50.18	2014年

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

61	429004027023GB00142F00011176	2210	钢混	住宅	30(22)	45.86	2014年
62	429004027023GB00142F00011178	2212	钢混	住宅	30(22)	48.21	2014年
63	429004027023GB00142F00011144	2002	钢混	住宅	30(20)	43.99	2014年
64	429004027023GB00142F00011145	2003	钢混	住宅	30(20)	60.9	2014年
65	429004027023GB00142F00011146	2004	钢混	住宅	30(20)	51	2014年
66	429004027023GB00142F00011148	2006	钢混	住宅	30(20)	46.58	2014年
67	429004027023GB00142F00011150	2008	钢混	住宅	30(20)	40.42	2014年
68	429004027023GB00142F00011151	2009	钢混	住宅	30(20)	50.18	2014年
69	429004027023GB00142F00011152	2010	钢混	住宅	30(20)	45.86	2014年
70	429004027023GB00142F00011154	2012	钢混	住宅	30(20)	48.21	2014年
71	429004027023GB00142F00011132	1902	钢混	住宅	30(19)	43.99	2014年
72	429004027023GB00142F00011133	1903	钢混	住宅	30(19)	60.9	2014年
73	429004027023GB00142F00011134	1904	钢混	住宅	30(19)	51	2014年
74	429004027023GB00142F00011135	1905	钢混	住宅	30(19)	45.83	2014年
75	429004027023GB00142F00011137	1907	钢混	住宅	30(19)	46.83	2014年
76	429004027023GB00142F00011139	1909	钢混	住宅	30(19)	50.18	2014年
77	429004027023GB00142F00011140	1910	钢混	住宅	30(19)	45.86	2014年
78	429004027023GB00142F00011142	1912	钢混	住宅	30(19)	48.21	2014年
79	429004027023GB00142F00011119	1801	钢混	住宅	30(18)	74.98	2014年
80	429004027023GB00142F00011120	1802	钢混	住宅	30(18)	43.99	2014年
81	429004027023GB00142F00011121	1803	钢混	住宅	30(18)	60.9	2014年
82	429004027023GB00142F00011122	1804	钢混	住宅	30(18)	51	2014年
83	429004027023GB00142F00011123	1805	钢混	住宅	30(18)	45.83	2014年
84	429004027023GB00142F00011124	1806	钢混	住宅	30(18)	46.58	2014年
85	429004027023GB00142F00011125	1807	钢混	住宅	30(18)	46.83	2014年
86	429004027023GB00142F00011126	1808	钢混	住宅	30(18)	40.42	2014年

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

87	429004027023GB00142F00011127	1809	钢混	住宅	30(18)	50.18	2014年
88	429004027023GB00142F00011128	1810	钢混	住宅	30(18)	45.86	2014年
89	429004027023GB00142F00011130	1812	钢混	住宅	30(18)	48.21	2014年
90	429004027023GB00142F00011107	1701	钢混	住宅	30(17)	74.98	2014年
91	429004027023GB00142F00011108	1702	钢混	住宅	30(17)	43.99	2014年
92	429004027023GB00142F00011109	1703	钢混	住宅	30(17)	60.9	2014年
93	429004027023GB00142F00011110	1704	钢混	住宅	30(17)	51	2014年
94	429004027023GB00142F00011112	1706	钢混	住宅	30(17)	46.58	2014年
95	429004027023GB00142F00011115	1709	钢混	住宅	30(17)	50.18	2014年
96	429004027023GB00142F00011116	1710	钢混	住宅	30(17)	45.86	2014年
97	429004027023GB00142F00011118	1712	钢混	住宅	30(17)	48.21	2014年
98	429004027023GB00142F00011097	1603	钢混	住宅	30(16)	60.9	2014年
99	429004027023GB00142F00011098	1604	钢混	住宅	30(16)	51	2014年
100	429004027023GB00142F00011103	1609	钢混	住宅	30(16)	50.18	2014年
101	429004027023GB00142F00011104	1610	钢混	住宅	30(16)	45.86	2014年
102	429004027023GB00142F00011106	1612	钢混	住宅	30(16)	48.21	2014年
103	429004027023GB00142F00011085	1503	钢混	住宅	30(15)	60.9	2014年
104	429004027023GB00142F00011086	1504	钢混	住宅	30(15)	51	2014年
105	429004027023GB00142F00011087	1505	钢混	住宅	30(15)	45.83	2014年
106	429004027023GB00142F00011088	1506	钢混	住宅	30(15)	46.58	2014年
107	429004027023GB00142F00011091	1509	钢混	住宅	30(15)	50.18	2014年
108	429004027023GB00142F00011092	1510	钢混	住宅	30(15)	45.86	2014年
109	429004027023GB00142F00011094	1512	钢混	住宅	30(15)	48.21	2014年
110	429004027023GB00142F00011073	1403	钢混	住宅	30(14)	60.9	2014年
111	429004027023GB00142F00011074	1404	钢混	住宅	30(14)	51	2014年
112	429004027023GB00142F00011075	1405	钢混	住宅	30(14)	45.83	2014年



仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

113	429004027023GB00142F00011076	1406	钢混	住宅	30(14)	46.58	2014年
114	429004027023GB00142F00011079	1409	钢混	住宅	30(14)	50.18	2014年
115	429004027023GB00142F00011080	1410	钢混	住宅	30(14)	45.86	2014年
116	429004027023GB00142F00011081	1411	钢混	住宅	30(14)	37.93	2014年
117	429004027023GB00142F00011082	1412	钢混	住宅	30(14)	48.21	2014年
118	429004027023GB00142F00011060	1302	钢混	住宅	30(13)	43.99	2014年
119	429004027023GB00142F00011061	1303	钢混	住宅	30(13)	60.9	2014年
120	429004027023GB00142F00011062	1304	钢混	住宅	30(13)	51	2014年
121	429004027023GB00142F00011063	1305	钢混	住宅	30(13)	45.83	2014年
122	429004027023GB00142F00011065	1307	钢混	住宅	30(13)	46.83	2014年
123	429004027023GB00142F00011067	1309	钢混	住宅	30(13)	50.18	2014年
124	429004027023GB00142F00011068	1310	钢混	住宅	30(13)	45.86	2014年
125	429004027023GB00142F00011070	1312	钢混	住宅	30(13)	48.21	2014年
126	429004027023GB00142F00011050	1204	钢混	住宅	30(12)	51	2014年
127	429004027023GB00142F00011051	1205	钢混	住宅	30(12)	45.83	2014年
128	429004027023GB00142F00011052	1206	钢混	住宅	30(12)	46.58	2014年
129	429004027023GB00142F00011055	1209	钢混	住宅	30(12)	50.18	2014年
130	429004027023GB00142F00011056	1210	钢混	住宅	30(12)	45.86	2014年
131	429004027023GB00142F00011058	1212	钢混	住宅	30(12)	48.21	2014年
132	429004027023GB00142F00011036	1102	钢混	住宅	30(11)	43.99	2014年
133	429004027023GB00142F00011038	1104	钢混	住宅	30(11)	51	2014年
134	429004027023GB00142F00011039	1105	钢混	住宅	30(11)	45.83	2014年
135	429004027023GB00142F00011043	1109	钢混	住宅	30(11)	50.18	2014年
136	429004027023GB00142F00011044	1110	钢混	住宅	30(11)	45.86	2014年
137	429004027023GB00142F00011046	1112	钢混	住宅	30(11)	48.21	2014年
138	429004027023GB00142F00011024	1002	钢混	住宅	30(10)	43.99	2014年

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

139	429004027023GB00142F00011025	1003	钢混	住宅	30(10)	60.9	2014年
140	429004027023GB00142F00011026	1004	钢混	住宅	30(10)	51	2014年
141	429004027023GB00142F00011027	1005	钢混	住宅	30(10)	45.83	2014年
142	429004027023GB00142F00011030	1008	钢混	住宅	30(10)	40.42	2014年
143	429004027023GB00142F00011031	1009	钢混	住宅	30(10)	50.18	2014年
144	429004027023GB00142F00011032	1010	钢混	住宅	30(10)	45.86	2014年
145	429004027023GB00142F00011034	1012	钢混	住宅	30(10)	48.21	2014年
146	429004027023GB00142F00011012	902	钢混	住宅	30(9)	43.99	2014年
147	429004027023GB00142F00011014	904	钢混	住宅	30(9)	51	2014年
148	429004027023GB00142F00011018	908	钢混	住宅	30(9)	40.42	2014年
149	429004027023GB00142F00011019	909	钢混	住宅	30(9)	50.18	2014年
150	429004027023GB00142F00011020	910	钢混	住宅	30(9)	45.86	2014年
151	429004027023GB00142F00011022	912	钢混	住宅	30(9)	48.21	2014年
152	429004027023GB00142F00011000	802	钢混	住宅	30(8)	43.99	2014年
153	429004027023GB00142F00011001	803	钢混	住宅	30(8)	60.9	2014年
154	429004027023GB00142F00011003	805	钢混	住宅	30(8)	45.83	2014年
155	429004027023GB00142F00011008	810	钢混	住宅	30(8)	45.86	2014年
156	429004027023GB00142F00011010	812	钢混	住宅	30(8)	48.21	2014年
157	429004027023GB00142F00010987	701	钢混	住宅	30(7)	76.37	2014年
158	429004027023GB00142F00010988	702	钢混	住宅	30(7)	43.99	2014年
159	429004027023GB00142F00010989	703	钢混	住宅	30(7)	54.02	2014年
160	429004027023GB00142F00010990	704	钢混	住宅	30(7)	44.12	2014年
161	429004027023GB00142F00010991	705	钢混	住宅	30(7)	45.83	2014年
162	429004027023GB00142F00010992	706	钢混	住宅	30(7)	46.58	2014年
163	429004027023GB00142F00010993	707	钢混	住宅	30(7)	46.83	2014年
164	429004027023GB00142F00010994	708	钢混	住宅	30(7)	42.37	2014年

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

165	429004027023GB00142F00010995	709	钢混	住宅	30 (7)	50.78	2014 年
166	429004027023GB00142F00010996	710	钢混	住宅	30 (7)	46.39	2014 年
167	429004027023GB00142F00010997	711	钢混	住宅	30 (7)	40.07	2014 年
168	429004027023GB00142F00010998	712	钢混	住宅	30 (7)	49.34	2014 年
169	429004027023GB00142F00010013	110	钢混	商业	30 (1)	45.92	2014 年
170	429004027023GB00142F00010024	111	钢混	商业	30 (1)	48.18	2014 年
171	429004027023GB00142F00010031	112	钢混	商业	30 (1)	75.15	2014 年
172	429004027023GB00142F00010032	113	钢混	商业	30 (1)	213.15	2014 年
173	429004027023GB00142F00010033	114	钢混	商业	30 (1)	6.33	2014 年
174	429004027023GB00142F00010036	117	钢混	商业	30 (1)	18.31	2014 年
175	429004027023GB00142F00010037	118	钢混	商业	30 (1)	17.12	2014 年
176	429004027023GB00142F00010038	119	钢混	商业	30 (1)	17.12	2014 年
177	429004027023GB00142F00010039	120	钢混	商业	30 (1)	18.07	2014 年
178	429004027023GB00142F00010040	121	钢混	商业	30 (1)	21.6	2014 年
179	429004027023GB00142F00010048	129	钢混	商业	30 (1)	20.79	2014 年
180	429004027023GB00142F00010059	140	钢混	商业	30 (1)	18.67	2014 年
181	429004027023GB00142F00010067	148	钢混	商业	30 (1)	18.67	2014 年
182	429004027023GB00142F00010068	149	钢混	商业	30 (1)	22.32	2014 年
183	429004027023GB00142F00010074	155	钢混	商业	30 (1)	18.81	2014 年
184	429004027023GB00142F00010075	156	钢混	商业	30 (1)	30.84	2014 年
185	429004027023GB00142F00010083	164	钢混	商业	30 (1)	18.81	2014 年
186	429004027023GB00142F00010084	165	钢混	商业	30 (1)	14.14	2014 年
187	429004027023GB00142F00010091	172	钢混	商业	30 (1)	23.09	2014 年
188	429004027023GB00142F00010117	198	钢混	商业	30 (1)	88.96	2014 年
189	429004027023GB00142F00010118	199	钢混	商业	30 (1)	47.49	2014 年
190	429004027023GB00142F00010160	236	钢混	商业	30 (2)	98.79	2014 年

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

191	429004027023GB00142F00010184	260	钢混	商业	30 (2)	95.87	2014 年
192	429004027023GB00142F00010189	265	钢混	商业	30 (2)	38.13	2014 年
193	429004027023GB00142F00010193	269	钢混	商业	30 (2)	550.7	2014 年
194	429004027023GB00142F00010222	298	钢混	商业	30 (2)	149.31	2014 年
195	429004027023GB00142F00010014	1100	钢混	商业	30 (1)	21.54	2014 年
196	429004027023GB00142F00010022	1108	钢混	商业	30 (1)	22.13	2014 年
197	429004027023GB00142F00010023	1109	钢混	商业	30 (1)	22.13	2014 年
198	429004027023GB00142F00010028	1113	钢混	商业	30 (1)	46.25	2014 年
199	429004027023GB00142F00010029	1114	钢混	商业	30 (1)	25.57	2014 年
200	429004027023GB00142F00010030	1115	钢混	商业	30 (1)	17.59	2014 年

### (3) 他项权利及限制状况:

根据估价委托人提供的《湖北省黄冈市中级人民法院执行裁定书》和估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象已被查封，存在租赁权。

### 3. 估价对象实物状况

#### (1) 土地实物状况

估价对象处于仙桃市城市广场，东邻城乡渠街南一巷，南邻住宅楼，西邻大新路，北邻城乡渠路，房屋占用土地为分摊土地使用权，共有宗地面积为 6479.75 m<sup>2</sup>，宗地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，城镇住宅用地剩余使用年期为 55.56 年，整块地形状较规则，地质状况较好，地势平坦，宗地内无坡度，与周围邻地基本无高差，地质条件良好，实际开发程度为红线内外“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气）及红线内“场地平整”。

#### (2) 建筑物实物状况

估价对象为位于仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产，总建筑面积为 10096 m<sup>2</sup>，2014 年建成，证载用途为商业、住宅，实际用途为商业、住宅。

住宅部分位于城市广场 2 号楼 30 层钢混结构商住楼的第 7-28 层(不

含 21 层），共 168 套住宅（建筑面积为 8204.45 m<sup>2</sup>），每层有 12 个户型，室内大部分为毛坯，有少部分已装修入住；商业部分位于仙桃城市广场第 1-2 层，共 32 套商业（建筑面积为 1891.55 m<sup>2</sup>），现主要出租作为“百衣汇服装批发城”、“必胜客”、“中国体育福利彩票”经营使用。

估价对象承重构件基本完好，非承重墙基本坚固，地基基础有足够的承载能力，无不均匀沉降，楼地面较平整。上下水管道基本通畅；电器设备线路、各种照明装置较完整，有轻微老化现象，其他设备使用基本正常。

经估价人员实地查勘，估价对象整栋楼外墙为墙砖墙面，整体维护保养较好。

#### 4. 估价对象区位状况

##### （1）地理位置

估价对象位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧城市广场，整栋楼东邻城乡渠街南一巷，南邻住宅楼，西邻大新路，北邻城乡渠路。

##### （2）交通条件

估价对象邻大新路，临近城乡渠，该地段有 1 路、7 路、10 路等公交车通过，且公交站点距估价对象不足百米距离，交通便捷度较好。

##### （3）商业繁华度状况

估价对象处于仙桃市区商业中心，该区域汇集了大型商场、临街商业店铺等，集购物、休闲、娱乐、运动等于一体，多为服饰、酒店、茶楼、餐饮等商业业态，业态完整，商业氛围浓厚，人流量大。

##### （4）周边配套状况

估价对象位于仙桃城市广场，附近有大新路小学、仙桃实验小学、仙桃三中等教育机构；仙桃市第一人民医院、仙桃市第三人民医院、爱尔眼科等医疗机构；工商银行、农业银行、建设银行、邮政储蓄银行等金融机构；周边还有银泰百货、仙桃世界城，公共配套设施齐全，生活配套设施完善。区域内水、电、气等基础设施齐全，可以满足区域内居民、商户的使用要求。

## 五、价值时点

依据估价目的，本次评估价值时点为实地查勘完成之日，即为 2022 年 1 月 12 日。

## 六、价值类型

本结果所确定的评估价值是估价对象在价值时点的市场价格。

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

## 七、估价原则

本估价报告应遵循的估价原则包括独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，最高最佳利用原则，价值时点原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

独立就是要求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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照实物的本来面目、实事求是地进行估价；公正是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

### 2. 合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### 3. 替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同

或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定估价对象的客观、合理价格。

#### 4. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许，二是技术上可能，三是财务上可行，四是价值最大化。

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价对象土地登记用途为其他商服用地、城镇住宅用地，房屋登记用途为商业、住宅，房地产实际用途为商业、住宅，估价对象按登记用途使用符合最高最佳原则，在评估中就应充分考虑商业、住宅用房的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

#### 5. 价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

### 八、估价依据

#### 1. 法律法规及相关文件

（1）《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）。

（2）《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)。

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号)。

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订)。

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次会议修订通过)。

(6)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)。

(7) 《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》(法释[2009]16 号)。

(8) 国家发展改革委、司法部《关于涉案财物价格鉴证工作有关问题的通知》(发改价格[2005]1318 号)。

(9) 《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)。

## 2. 地方法律法规及相关文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》(2014 年 9 月 25 日湖北省十二届人大常委会第 11 次会议第 4 次修订)。

(2) 《湖北省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》。

(3) 《湖北省涉案物品价格评估管理办法》。

(4) 《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》。

## 3. 技术标准

(1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(2) 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)。

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)。

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)。



#### 4. 估价委托人提供的资料及其他依据

- (1) 《不动产权证书》《不动产登记信息》复印件。
- (2) 《黄冈市中级人民法院执行裁定书》〔(2021)鄂 11 执 210 号之七〕（复印件）。
- (3) 《湖北省黄冈市中级人民法院委托书》。
- (4) 估价人员实地查勘、核实的记录及市场调查所掌握的近期房地产市场有关资料。
- (5) 估价委托人提供的其他相关资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产评估通用的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。**比较法**适用于类似房地产交易实例较多的房地产估价；**收益法**适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；**假设开发法**适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；**成本法**适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法时的房地产估价。

估价人员实地查勘后，认真分析估价委托人提供的资料，根据估价目的及估价对象的特点和实际状况，因估价对象为商业、住宅用房，与估价对象类似房地产交易市场较活跃，有一定的成交案例可做为可比实例，可采用比较法进行评估；估价对象可对外出租，具有收益能力，且收益稳定，周边类似用房出租案例较多，可调查取得该片区内类似用房的客观租金水平，故可采用收益法进行评估；估价对象为已建成并投入使用的房屋，不适宜采用假设开发法；估价对象处于同一供求圈内类似房地产成交案例较多，交易市场较稳定且交易依据充分，不适宜采用成本法。

综上所述，本次采用比较法和收益法评估估价对象的市场价格。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。其基本公式为：

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

式中：V-收益价值； $A_i$ -未来第 i 年净收益； $Y_i$ -未来第 i 年的报酬率；n-收益期。

## 十、估价结果

本房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 12 日的房地产市场价格为：

评估总建筑面积：10096 m<sup>2</sup>；

评估总价（小写）：¥71550464 元整；

总价大写：人民币柒仟壹佰伍拾伍万零肆佰陆拾肆元整（取整值）。

评估价值明细表

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	2803	30 (28)	住宅	60.9	5077	309189
2	2804	30 (28)	住宅	51	5077	258927
3	2805	30 (28)	住宅	45.83	5077	232679
4	2806	30 (28)	住宅	46.58	5077	236487
5	2807	30 (28)	住宅	46.83	5128	240144
6	2808	30 (28)	住宅	40.42	5077	205212
7	2809	30 (28)	住宅	50.18	5077	254764
8	2810	30 (28)	住宅	45.86	5077	232831

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
9	2811	30 (28)	住宅	37.93	5077	192571
10	2812	30 (28)	住宅	48.21	5026	242303
11	2703	30 (27)	住宅	60.9	5152	313757
12	2704	30 (27)	住宅	51	5152	262752
13	2706	30 (27)	住宅	46.58	5152	239980
14	2707	30 (27)	住宅	46.83	5204	243703
15	2709	30 (27)	住宅	50.18	5152	258527
16	2710	30 (27)	住宅	45.86	5152	236271
17	2711	30 (27)	住宅	37.93	5152	195415
18	2712	30 (27)	住宅	48.21	5100	245871
19	2603	30 (26)	住宅	60.9	5152	313757
20	2604	30 (26)	住宅	51	5152	262752
21	2606	30 (26)	住宅	46.58	5152	239980
22	2607	30 (26)	住宅	46.83	5204	243703
23	2609	30 (26)	住宅	50.18	5152	258527
24	2611	30 (26)	住宅	37.93	5152	195415
25	2612	30 (26)	住宅	48.21	5100	245871
26	2503	30 (25)	住宅	60.9	5152	313757
27	2504	30 (25)	住宅	51	5152	262752
28	2505	30 (25)	住宅	45.83	5152	236116
29	2506	30 (25)	住宅	46.58	5152	239980
30	2508	30 (25)	住宅	40.42	5152	208244
31	2509	30 (25)	住宅	50.18	5152	258527
32	2510	30 (25)	住宅	45.86	5152	236271
33	2511	30 (25)	住宅	37.93	5152	195415
34	2512	30 (25)	住宅	48.21	5100	245871
35	2401	30 (24)	住宅	74.98	5086	381348
36	2402	30 (24)	住宅	43.99	5137	225977

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
37	2403	30 (24)	住宅	60.9	5137	312843
38	2404	30 (24)	住宅	51	5137	261987
39	2405	30 (24)	住宅	45.83	5137	235429
40	2406	30 (24)	住宅	46.58	5137	239281
41	2407	30 (24)	住宅	46.83	5188	242954
42	2408	30 (24)	住宅	40.42	5137	207638
43	2409	30 (24)	住宅	50.18	5137	257775
44	2410	30 (24)	住宅	45.86	5137	235583
45	2411	30 (24)	住宅	37.93	5137	194846
46	2412	30 (24)	住宅	48.21	5086	245196
47	2302	30 (23)	住宅	43.99	5122	225317
48	2303	30 (23)	住宅	60.9	5122	311930
49	2304	30 (23)	住宅	51	5122	261222
50	2305	30 (23)	住宅	45.83	5122	234741
51	2307	30 (23)	住宅	46.83	5173	242252
52	2308	30 (23)	住宅	40.42	5122	207031
53	2309	30 (23)	住宅	50.18	5122	257022
54	2310	30 (23)	住宅	45.86	5122	234895
55	2311	30 (23)	住宅	37.93	5122	194277
56	2312	30 (23)	住宅	48.21	5071	244473
57	2202	30 (22)	住宅	43.99	5107	224657
58	2203	30 (22)	住宅	60.9	5107	311016
59	2204	30 (22)	住宅	51	5107	260457
60	2209	30 (22)	住宅	50.18	5107	256269
61	2210	30 (22)	住宅	45.86	5107	234207
62	2212	30 (22)	住宅	48.21	5056	243750
63	2002	30 (20)	住宅	43.99	5077	223337
64	2003	30 (20)	住宅	60.9	5077	309189

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
65	2004	30 (20)	住宅	51	5077	258927
66	2006	30 (20)	住宅	46.58	5077	236487
67	2008	30 (20)	住宅	40.42	5077	205212
68	2009	30 (20)	住宅	50.18	5077	254764
69	2010	30 (20)	住宅	45.86	5077	232831
70	2012	30 (20)	住宅	48.21	5026	242303
71	1902	30 (19)	住宅	43.99	5062	222677
72	1903	30 (19)	住宅	60.9	5062	308276
73	1904	30 (19)	住宅	51	5062	258162
74	1905	30 (19)	住宅	45.83	5062	231991
75	1907	30 (19)	住宅	46.83	5113	239442
76	1909	30 (19)	住宅	50.18	5062	254011
77	1910	30 (19)	住宅	45.86	5062	232143
78	1912	30 (19)	住宅	48.21	5011	241580
79	1801	30 (18)	住宅	74.98	4997	374675
80	1802	30 (18)	住宅	43.99	5047	222018
81	1803	30 (18)	住宅	60.9	5047	307362
82	1804	30 (18)	住宅	51	5047	257397
83	1805	30 (18)	住宅	45.83	5047	231304
84	1806	30 (18)	住宅	46.58	5047	235089
85	1807	30 (18)	住宅	46.83	5097	238693
86	1808	30 (18)	住宅	40.42	5047	204000
87	1809	30 (18)	住宅	50.18	5047	253258
88	1810	30 (18)	住宅	45.86	5047	231455
89	1812	30 (18)	住宅	48.21	4997	240905
90	1701	30 (17)	住宅	74.98	4982	373550
91	1702	30 (17)	住宅	43.99	5032	221358
92	1703	30 (17)	住宅	60.9	5032	306449

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
93	1704	30 (17)	住宅	51	5032	256632
94	1706	30 (17)	住宅	46.58	5032	234391
95	1709	30 (17)	住宅	50.18	5032	252506
96	1710	30 (17)	住宅	45.86	5032	230768
97	1712	30 (17)	住宅	48.21	4982	240182
98	1603	30 (16)	住宅	60.9	5017	305535
99	1604	30 (16)	住宅	51	5017	255867
100	1609	30 (16)	住宅	50.18	5017	251753
101	1610	30 (16)	住宅	45.86	5017	230080
102	1612	30 (16)	住宅	48.21	4967	239459
103	1503	30 (15)	住宅	60.9	5002	304622
104	1504	30 (15)	住宅	51	5002	255102
105	1505	30 (15)	住宅	45.83	5002	229242
106	1506	30 (15)	住宅	46.58	5002	232993
107	1509	30 (15)	住宅	50.18	5002	251000
108	1510	30 (15)	住宅	45.86	5002	229392
109	1512	30 (15)	住宅	48.21	4952	238736
110	1403	30 (14)	住宅	60.9	4987	303708
111	1404	30 (14)	住宅	51	4987	254337
112	1405	30 (14)	住宅	45.83	4987	228554
113	1406	30 (14)	住宅	46.58	4987	232294
114	1409	30 (14)	住宅	50.18	4987	250248
115	1410	30 (14)	住宅	45.86	4987	228704
116	1411	30 (14)	住宅	37.93	4987	189157
117	1412	30 (14)	住宅	48.21	4937	238013
118	1302	30 (13)	住宅	43.99	4972	218718
119	1303	30 (13)	住宅	60.9	4972	302795
120	1304	30 (13)	住宅	51	4972	253572

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
121	1305	30 (13)	住宅	45.83	4972	227867
122	1307	30 (13)	住宅	46.83	5022	235180
123	1309	30 (13)	住宅	50.18	4972	249495
124	1310	30 (13)	住宅	45.86	4972	228016
125	1312	30 (13)	住宅	48.21	4922	237290
126	1204	30 (12)	住宅	51	4957	252807
127	1205	30 (12)	住宅	45.83	4957	227179
128	1206	30 (12)	住宅	46.58	4957	230897
129	1209	30 (12)	住宅	50.18	4957	248742
130	1210	30 (12)	住宅	45.86	4957	227328
131	1212	30 (12)	住宅	48.21	4907	236566
132	1102	30 (11)	住宅	43.99	4942	217399
133	1104	30 (11)	住宅	51	4942	252042
134	1105	30 (11)	住宅	45.83	4942	226492
135	1109	30 (11)	住宅	50.18	4942	247990
136	1110	30 (11)	住宅	45.86	4942	226640
137	1112	30 (11)	住宅	48.21	4893	235892
138	1002	30 (10)	住宅	43.99	4927	216739
139	1003	30 (10)	住宅	60.9	4927	300054
140	1004	30 (10)	住宅	51	4927	251277
141	1005	30 (10)	住宅	45.83	4927	225804
142	1008	30 (10)	住宅	40.42	4927	199149
143	1009	30 (10)	住宅	50.18	4927	247237
144	1010	30 (10)	住宅	45.86	4927	225952
145	1012	30 (10)	住宅	48.21	4878	235168
146	902	30 (9)	住宅	43.99	4912	216079
147	904	30 (9)	住宅	51	4912	250512
148	908	30 (9)	住宅	40.42	4912	198543

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
149	909	30 (9)	住宅	50.18	4912	246484
150	910	30 (9)	住宅	45.86	4912	225264
151	912	30 (9)	住宅	48.21	4863	234445
152	802	30 (8)	住宅	43.99	4897	215419
153	803	30 (8)	住宅	60.9	4897	298227
154	805	30 (8)	住宅	45.83	4897	224430
155	810	30 (8)	住宅	45.86	4897	224576
156	812	30 (8)	住宅	48.21	4848	233722
157	701	30 (7)	住宅	76.37	4833	369096
158	702	30 (7)	住宅	43.99	4882	214759
159	703	30 (7)	住宅	54.02	4882	263726
160	704	30 (7)	住宅	44.12	4882	215394
161	705	30 (7)	住宅	45.83	4882	223742
162	706	30 (7)	住宅	46.58	4882	227404
163	707	30 (7)	住宅	46.83	4931	230919
164	708	30 (7)	住宅	42.37	4882	206850
165	709	30 (7)	住宅	50.78	4882	247908
166	710	30 (7)	住宅	46.39	4882	226476
167	711	30 (7)	住宅	40.07	4882	195622
168	712	30 (7)	住宅	49.34	4833	238460
169	110	30 (1)	商业	45.92	21440	984525
170	111	30 (1)	商业	48.18	21440	1032979
171	112	30 (1)	商业	75.15	21440	1611216
172	113	30 (1)	商业	213.15	21440	4569936
173	114	30 (1)	商业	6.33	21440	135715
174	117	30 (1)	商业	18.31	21440	392566
175	118	30 (1)	商业	17.12	21440	367053
176	119	30 (1)	商业	17.12	21440	367053



仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

序号	房号	层次	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
177	120	30 (1)	商业	18.07	21440	387421
178	121	30 (1)	商业	21.6	21440	463104
179	129	30 (1)	商业	20.79	21440	445738
180	140	30 (1)	商业	18.67	21440	400285
181	148	30 (1)	商业	18.67	21440	400285
182	149	30 (1)	商业	22.32	21440	478541
183	155	30 (1)	商业	18.81	21440	403286
184	156	30 (1)	商业	30.84	21440	661210
185	164	30 (1)	商业	18.81	21440	403286
186	165	30 (1)	商业	14.14	21440	303162
187	172	30 (1)	商业	23.09	21440	495050
188	198	30 (1)	商业	88.96	21440	1907302
189	199	30 (1)	商业	47.49	25224	1197888
190	1100	30 (1)	商业	21.54	25224	543325
191	1108	30 (1)	商业	22.13	21440	474467
192	1109	30 (1)	商业	22.13	21440	474467
193	1113	30 (1)	商业	46.25	25224	1166610
194	1114	30 (1)	商业	25.57	25224	644978
195	1115	30 (1)	商业	17.59	25224	443690
196	236	30 (2)	商业	98.79	10090	996791
197	260	30 (2)	商业	95.87	10090	967328
198	265	30 (2)	商业	38.13	8576	327003
199	269	30 (2)	商业	550.7	10090	5556563
200	298	30 (2)	商业	149.31	8576	1280483
<b>合计</b>	——	——	——	<b>10096</b>	——	<b>71550464</b>

仙桃市鸿瑞宝岛置业有限公司位于仙桃市龙华山办事处大新路东侧仙桃城市广场的 168 套住宅及 32 套商业房地产市场价格评估

---

### **十一、估价人员**

注册房地产估价师：柯 波（注册号：4220110005）

注册房地产估价师：范玲利（注册号：4220190096）

注册房地产估价师：曹 宜（注册号：4220190119）

### **十二、实地查勘期**

二〇二二年一月十一日至二〇二二年一月十二日

### **十三、估价作业期**

二〇二二年一月十一日至二〇二二年一月二十七日

**湖北九洲房地产评估测绘有限公司**

二〇二二年一月二十七日

# 附 件

- (1) 湖北省黄冈市中级人民法院委托书
- (2) 《估价对象区位示意图》
- (3) 《估价对象概貌性图片》
- (4) 《不动产权证书》（复印件）
- (5) 《不动产登记信息》（复印件）
- (6) 湖北省黄冈市中级人民法院执行裁定书〔（2021）鄂 11 执 210 号之七〕（复印件）
- (7) 湖北省黄冈市中级人民法院评估、拍卖清单（复印件）
- (8) 房地产估价机构营业执照（复印件）
- (9) 房地产估价机构评估资质证书（复印件）
- (10) 房地产估价师执业注册证书（复印件）