

致估价委托人函

英山县人民法院：

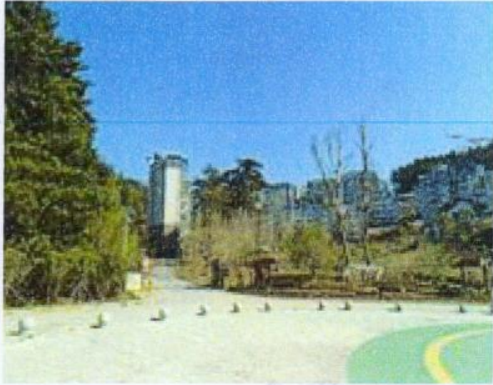
受贵院的委托，本公司对湖北红裕旅游投资有限公司位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期8号地块10栋101号的商业房地产进行了市场价格评估，估价对象范围包括房屋（含室内装修）及其占用范围内的土地使用权，价值时点为2021年11月29日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托人、相关当事人提供的《不动产产权情况表》及估价人员实地查勘，估价对象基本情况如下表：

产权人	湖北红裕旅游投资有限公司	坐落	英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期8号地块10栋101号			
共有情况	单独所有	不动产权证书号	鄂（2020）英山县不动产权第0006956号			
不动产单元号	421124002003GB00015F00100101					
土地状况	土地权利类型	地类（用途）	使用权类型	终止日期	分摊面积	
	国有建设用地使用权	商服用地	出让	2058年1月30日	19.14m ²	
房屋状况	性质	结构	证载用途	层次	建筑面积	建成年份
	市场化商品房	框架	商业服务	7（1）	129.83m ²	——

我公司国家注册房地产估价师周建发、范玲利，于2021年11月29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

估价对象概貌性图片



估价对象小区入口状况



估价对象外观状况



单元入口



入户门



大厅



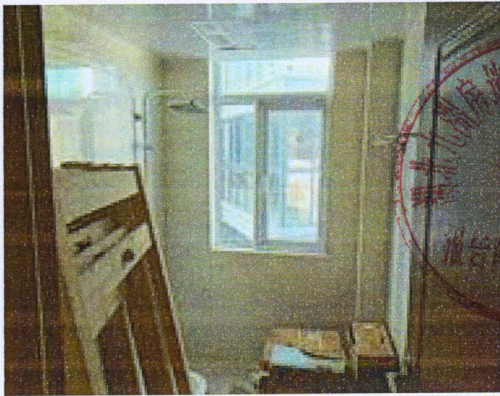
餐厅



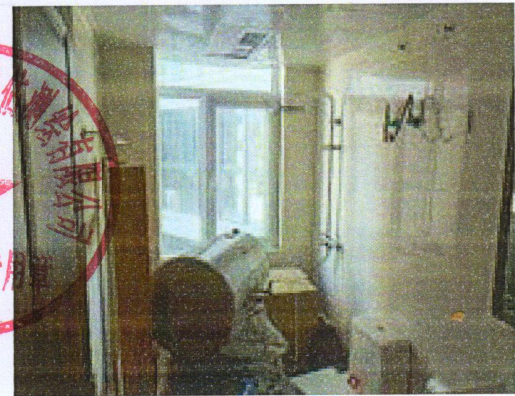
卧室



卧室



厨房



卫生间

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：英山县人民法院

联系人：江军

联系电话：13707251496

住所地：英山县温泉镇毕昇大道 98 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英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期 8 号地块 10 栋 101 号的房地产，建筑面积为 129.83 m²，土地分摊面积为 19.14 m²，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

(1) 不动产权状况：

湖北红裕旅游投资有限公司位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期8号地块10栋101号的129.83 m²商业房地产市场价格评估报告

产权人	湖北红裕旅游投资有限公司			
不动产权证书号	鄂(2020)英山县不动产权第0006956号			
共有情况	单独所有			
坐落	英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期8号地块10栋101号			
不动产单元号	421124002003GB00015F00100101			
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	商服用地/商业服务			
面积	宗地面积: 19.14 m ² /房屋建筑面积: 129.83 m ²			
使用期限	国有建设用地使用权至2058年1月30日止			
权利其他状况	结构	层次	建成年份	登记类型
	框架	7(1)	—	首次登记
登记机构	—	登记日期	2020年12月25日	

(2) 他项权利及限制状况:

根据估价委托人提供的《湖北省英山县人民法院执行裁定书》和《不动产产权情况表》，估价对象在2021年6月16日已被查封，查封期限为三年。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象处于英山县桃花冲桃花溪度假小镇，东邻道路，南邻9栋，西邻8栋，北邻停车场，房屋占用土地为分摊土地使用权，面积为19.14 m²，宗地用途为商服用地，剩余使用年期为36.17年，整块地形状一般，地势不平坦，宗地内有坡度，与周围邻地有较大高差，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

估价对象位于桃花冲桃花溪度假小镇第10栋7层框架结构商务楼的

第 1 层, 房型为三室二厅一厨二卫, 建筑面积为 129.83 m², 2019 年建成, 证载用途为商业, 现状为空置。

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真石漆墙面, 具体状况为: 客厅为乳胶漆墙面, 木地板地面; 餐厅为乳胶漆墙面, 木地板地面; 卧室为乳胶漆墙面, 木地板地面, 仿实木门; 厨房为墙砖墙面, 地砖地面, 整体橱柜案板及灶台, 铝扣板顶棚; 卫生间为地砖地面, 墙砖墙面, 铝扣板顶棚; 房屋朝向及通风采光较好, 整体维护保养较好。

4. 估价对象区位状况

(1) 地理位置

估价对象位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期 8 号地块 10 栋 101 号, 整栋楼东邻道路, 南邻 9 栋, 西邻 8 栋, 北邻停车场。

(2) 交通条件

估价对象位于英山县桃花冲桃花溪度假小镇, 该地段无公交车及的士通过, 交通便捷度较差。

(3) 周边配套设施状况

估价对象位于英山县桃花冲桃花溪度假小镇, 附近有美嘉超市、隐上酒店、花溪土灶馆等, 周边公共配套设施不齐全, 生活配套设施不完善。

(4) 周边环境状况

估价对象位于英山县桃花冲桃花溪度假小镇, 位于英山桃花冲风景区, 属于武汉城市圈的夏季避暑度假胜地, 自然环境较优, 居住环境较佳。

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 2021 年 11 月 29 日。

六、价值类型

象在价值时点2021年11月29日的房地产市场价格为：

评估建筑面积：129.83 m²；

评估单价：¥5183 元/m²；

评估总价（小写）：¥672909 元整；

总价大写：人民币陆拾柒万贰仟玖佰零玖元整（取整值）。

十一、估价人员

注册房地产估价师：周建发（注册号：4220200069）

周建发

注册房地产估价师：范玲利（注册号：4220190096）

范玲利

十二、实地查勘期

二〇二一年十一月二十九日

十三、估价作业期

二〇二一年十一月二十九日至二〇二一年十二月十四日

湖北九洲房地产评估测绘有限公司

二〇二一年十二月十四日