



涉执房地产处置司法评估

估价项目名称: 十堰隆萨奇工贸有限公司位于郧西县城关镇五龙河大道南岸48号(天河国际城)3幢1-1, 建筑面积为933.81m²的商业用房及部分室内装饰装修司法鉴定价值评估

委托估价方: 十堰市张湾区人民法院

估 价 方: 湖北天阳房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 陈 勇(4220070065)、张 睿(4220030091)

估价报告出具日期: 二〇二二年四月二十五日

估价报告编号: 湖北天阳房估字第3-2022025号

湖北天阳房地产评估有限公司
Hubei TianYang Real Estate Appraiser Co.,ltd



致 委 托 方 函

十堰市张湾区人民法院:

接受贵院估价委托, 我公司组织了专业的房地产估价人员, 对东风华神汽车有限公司与十堰宝腾贸易有限公司、十堰隆萨奇工贸有限公司买卖合同纠纷一案中, 涉及坐落于郧西县城关镇五龙河大道南岸48号(天河国际城)3幢1-1, 建筑面积为933.81m²的商业用房及部分室内装饰装修(鄂(2018)郧西县不动产权第0001006号《不动产权证书》)进行了实地查勘与记录。估价人员结合委托方提供的有关资料及本次估价目的, 根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015及相关的房地产政策、法规与文件, 按照规范的估价程序, 严格遵循房地产估价原则, 采用了比较法、收益法对估价对象进行价值评估, 在综合分析了各项影响房地产价值的因素后, 经过测算, 确定估价对象于价值时点二〇二二年三月二十三日的房地产司法鉴定评估价值为: RMB751.34万元, 人民币(大写)金额: 柒佰伍拾壹万叁仟肆佰元整。(估价对象评估价值明细见附表)

特此函告!

估价机构法定代表人:



湖北天阳房地产评估有限公司

二〇二二年四月二十五日





目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	9
一、委托估价方	9
二、估价机构	9
三、估价对象	9
四、估价目的	11
五、价值时点	11
六、估价作业日期	11
七、估价报告有效期	11
八、估价依据	11
九、估价原则:	12
十、价值定义:	12
十一、估价范围:	13
十二、估价方法:	13
十三、估价结果:	13
估价对象区位示意图	15
估价对象现状照片	16
附件	



估 价 师 声 明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假定和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准GB/T 50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观和使用情况。除非另有协议，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以及被遮蔽、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本估价报告限于特定估价目的下的相关当事人使用，未经估价机构许可，不得擅作他用。

国家注册房地产估价师:





估价假设和限制条件

一、一般事项假设

1、本估价报告结果仅为十堰市张湾区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，除此外，不适用于其它估价目的。

2、根据委托方提供的（2022）鄂张湾委鉴字第43号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、鄂（2018）郟西县不动产权第0001006号《不动产权证书》及《不动产查询结果》等相关资料显示，十堰隆萨奇工贸有限公司为估价对象的不动产权利人。

3、估价对象的权属、楼层和房号、房屋建筑面积、土地使用权情况、具体部位、室外基本情况等，以（2022）鄂张湾委鉴字第43号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、鄂（2018）郟西县不动产权第0001006号《不动产权证书》及《不动产查询结果》等信息资料为依据，于二〇二二年三月二十四日估价人员与相关当事人到现场予以查看确认。

4、本估价报告之结果为估价对象于价值时点现状情况下的评估价值，包括房屋价值、其占用范围内应分摊土地使用权价值及相关基础配套设施价值、已出租部分房地产室内装饰装修价值。需要特别说明的是，于价值时点空置部分房地产室内装修破损较严重，可能产生的拆除费用大于再利用价值，现场与委托方、当事人沟通，空置部分房地产室内装修不纳入评估范围。

5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，但实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、内部布局、装修及设备情况的一般性查看，注册房地产估价师已对建筑安全性、可能的环境污染影响等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房地产在土地、建筑



结构、设施设备、装修等方面不存在隐藏的或不明的隐患，且完全符合国家法律法规、规章制度对建筑质量、环境、规划、使用规则的所有要求。

6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，因此，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的，如因资料失实、失效而产生的不良后果，本估价机构及估价人员不承担相应责任；估价人员及本估价机构对于本估价报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

7、本估价报告结果为估价对象于价值时点状态下之公开市场价值，没有考虑政府未来宏观政策变化、未来房地产市场变化及急于变现等风险因素对房地产价值的影响。

8、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) 市场参与者（卖方和买方）不受强迫而是自愿的公平交易，交易双方处于利己动机进行交易，不存在关联交易行为；

(2) 估价对象房地产权明晰、合法，手续齐全，不存在权属和债务纠纷，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家、地方的有关法律、法规和政策，不存在占用或侵占的状况，可在公开市场上自由转让；

(3) 买卖双方的行为都是精明和谨慎的，对估价对象房地产具备必要的专业知识，且双方有进入市场的自由，及完全掌握当前房地产市场信息的能力；

(4) 适当营销且交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 交易条件公开且不具有排他性；



(6) 不存在卖家凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况以及特殊买家的附加出价。

9、估价对象房屋规划用途为商业用房，实际用途为商业用房，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为商业用房。本次评估以估价对象能以商业用途持续使用为前提。

10、假定人民法院委托评估之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、特殊类假设

1、在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑用益物权、担保物权等他项权利对估价结果的影响，亦不考虑司法查封、行政限制等情况。

2、根据估价人员现场查勘及调查、了解，于价值时点，估价对象部分存在租赁权，但由于估价委托人、当事人均未能提供其相关租赁合同，故本次评估报告未考虑其租赁对估价结果的影响。

三、估价报告使用的限制条件

1、估价报告使用期限自出具之日起为壹年，超过有效期应重新估价；若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价；随着时间的推移、估价目的改变及房地产市场波动、房地产状况及现行用途的变化，估价结果应会有所变动，甚至重新评估。

2、估价结果是在本次特定的司法鉴定估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责，若改变用途或估价目的，应另行评估。



3、本估价报告未经估价机构同意，不得向委托方和估价报告审查部门以外的单位和个人提供报告的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体。

4、估价报告应与估价对象的合法产权证明一并使用，经我公司法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体使用方为有效，对仅使用估价报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

5、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

6、我们已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证。对估价对象及其所涉及的法律可能性资料进行了必要和审慎查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

7、估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

8、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

9、本估价报告壹式陆份，经估价机构盖章、估价师签字，并作为一个整体时有效。其中委托方伍份，本公司存档壹份。

10、如对本估价报告有异议，请于收到估价报告之日起十日内，向本估价机构申请复核。

11、本估价报告解释权为湖北天阳房地产评估有限公司。



房地产估价结果报告

一、委托估价方:

十堰市张湾区人民法院

二、估价机构:

湖北天阳房地产评估有限公司

法定代表人: 苏宁

房地产估价资格等级: 贰级

土地估价执业范围: 执业范围不受限

房地产估价机构备案证书编号: 十房估备证字2022第001号

土地评估机构备案编号: 2020420023

单位地址: 十堰市北京北路82号京华新天地写字楼20层

联系电话: (0719) 8674401、8115880、8119698

三、估价对象:

1、估价对象权利状况:

根据(2022)鄂张湾委鉴字第43号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、鄂(2018)郟西县不动产权第0001006号《不动产权证书》及《不动产查询结果》等相关产权资料显示,估价对象的不动产权利人为十堰隆萨奇工贸有限公司。

证载信息如下表所示:



《不动产权证书》证号	鄂(2018)郧西县不动产权第0001006号
权利人	十堰隆萨奇工贸有限公司
共有情况	单独所有
坐落	郧西县城关镇五龙河大道南岸48号(天河国际城)3幢1-1
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	批发零售用地/商业服务
面积	共有宗地面积 10844.69m ² /房屋建筑面积 933.81m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2011年03月01日起2051年02月28日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 933.81m ² 房屋总层数: 2层 所在层数 1层

2、估价对象概况:

估价对象所在楼宇坐落于郧西县城关镇五龙河大道南岸48号(天河国际城)3幢1-1, 其东侧靠近郧公馆商住小区, 南侧临近卓越天河大酒店, 西侧紧邻河道, 北侧临近五龙河大道。周围千米范围内分布有天河国际城、郧西天河英才实验学校、天润建材城、天润新城、怡心苑、盛世佳苑、等住宅小区、单位及生活配套设施, 估价对象距离主干道五龙河大道百米左右, 交通条件较为便利, 地理位置较佳。

估价对象所在楼宇为一栋共二层高钢混结构综合楼, 本次接受委托, 仅对位于该栋楼中, 所在层数为一层, 房号为3幢1-1号, 建筑面积为933.81m²的商业用房进行价值评估。

估价对象于价值时点室内外基本情况如下: 基础牢固, 没有不均匀沉降现象; 承重构件及非承重构件均完好, 无损坏; 外墙面为涂料粉刷, 室内墙面为部分贴墙纸, 部分为乳胶漆粉刷; 顶棚装饰艺术吊顶; 地面铺砌地板砖; 室内水、电、消防喷淋等设施齐全, 至价值时点部分空置, 部分出租作为香水湾健康管理中心经营使用。



四、估价目的:

评估房地产价值,为十堰市张湾区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点:

二〇二二年三月二十三日(以《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》中确定的时间为价值时点)

六、估价作业日期:

二〇二二年三月二十三日至二〇二二年四月二十五日

七、估价报告有效期:

本估价报告自出具之日起壹年内有效。

八、估价依据:

- 1、《中华人民共和国民法典》。
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》。
- 4、《城市房地产转让管理规定》。
- 5、《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》(2009年8月24日,法释〔2009〕16号)。
- 6、《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)。
- 7、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。
- 9、委托方提供的(2022)鄂张湾委鉴字第43号《十堰市张湾区人民法



院对外司法鉴定委托书》。

10、委托方提供的鄂（2018）郧西县不动产权第0001006号《不动产权证书》、《不动产查询结果》复印件。

11、郧西县城关镇近期与估价对象处于同类地段类似房地产的平均成交价格及收益价格。

12、估价人员实地查勘，分析、计算后所得到的相关数据。

13、估价人员实地查勘，掌握估价对象的基本情况。

九、估价原则：

1、独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求房地产估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平公正的评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或者价格的原则。

3、价值时点原则：

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：

要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：

要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

十、价值定义：

本估价报告结果为估价对象在现行用途、现行特定估价目的、于价值



时点状态下之公开市场价格，但没有考虑政府未来宏观政策变化、城市规划限制条件的影响、未来房地产市场变化、短期变现及不可抗力等风险性因素对房地产价值的影响。

十一、估价范围：

受十堰市张湾区人民法院委托，依据（2022）鄂张湾委鉴字第43号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、鄂（2018）郟西县不动产权第0001006号《不动产权证书》及《不动产查询结果》等相关资料，本次仅对坐落于郟西县城关镇五龙河大道南岸48号（天河国际城）3幢1-1，总建筑面积为933.81m²的商业用房及室内装饰装修进行司法鉴定价值评估。

十二、估价方法：

考虑估价对象的用途及特点，结合此次的估价目的，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015，估价对象为商业用房宜选用比较法、收益法进行价值评估。

比较法是估价人员经过市场调查与统计，搜集得到与估价对象处于同类区域的类似房地产的成交案例，估价对象分别与之进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素比较修正，经过测算后最终得到的价值即为估价对象于价值时点的估价价值。

收益法是估价人员经过市场调查及统计，收集得到与估价对象同一区域内类似房地产的客观纯收益，结合估价对象的收益年限，经过测算最终得到估价对象于价值时点的收益价值。

十三、估价结果：



经估价人员实地查勘、分析与测算，确定坐落于郧西县城关镇五龙河大道南岸48号（天河国际城）3幢1-1，建筑面积为933.81m²的商业用房及部分室内装饰装修，于价值时点的房地产司法鉴定评估价值为：RMB751.34万元，人民币（大写）金额：柒佰伍拾壹万叁仟肆佰元整。

附：估价对象评估价值明细表

权利人	《不动产权证书》证号	坐落位置	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
十堰隆萨奇工贸有限公司	鄂(2018)郧西县不动产权第0001006号	郧西县城关镇五龙河大道南岸48号(天河国际城)3幢1-1	商业用房	933.81	7504	700.73
小计	---			933.81	---	700.73
室内装饰装修价值						50.61
合计	---					751.34

房地产估价师（签字）：

（盖章）：



房地产估价师（签字）：

（盖章）：



湖北天阳房地产评估有限公司

二〇二二年四月二十五日





估价对象区位示意图



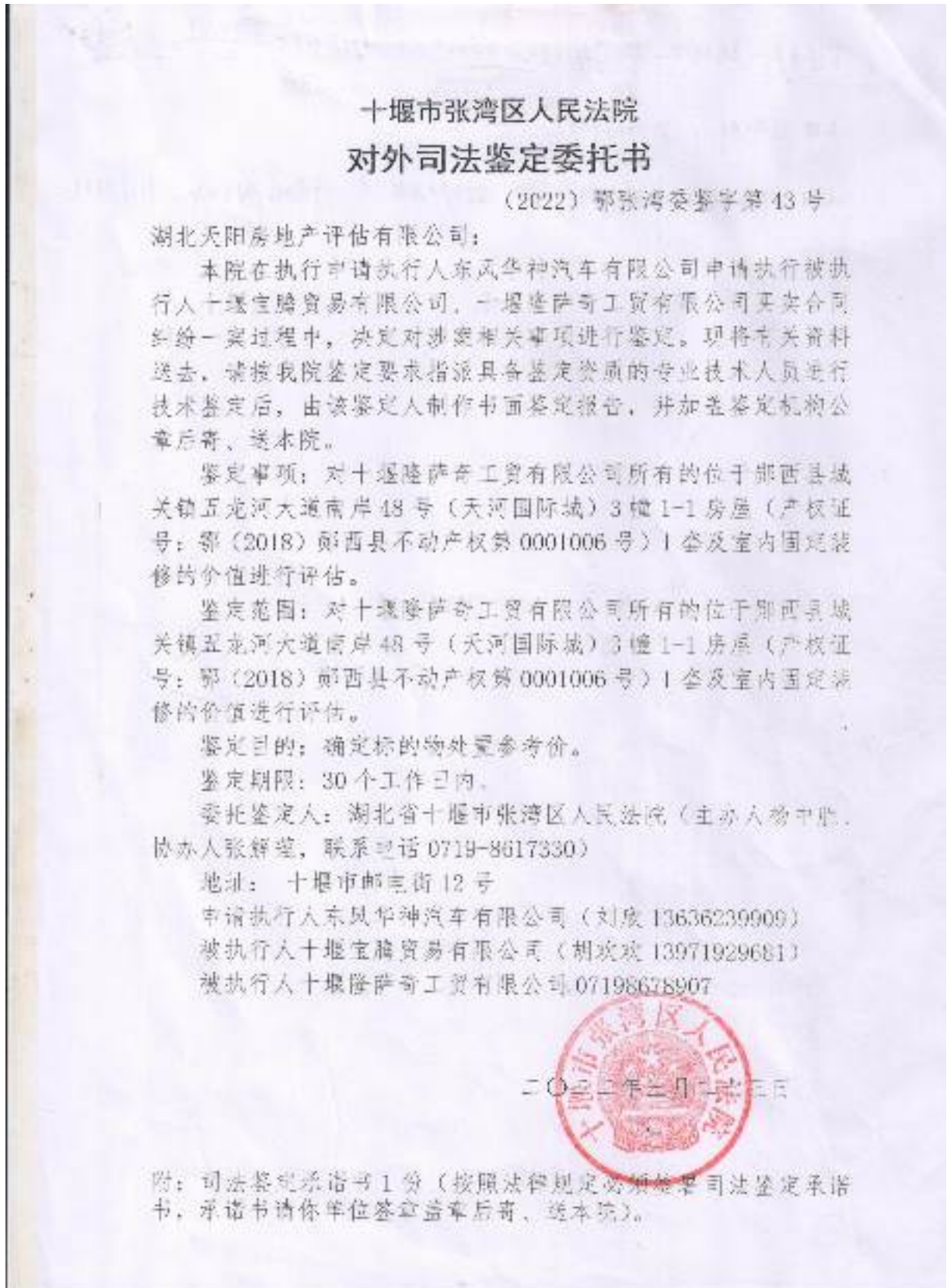


估价对象现状照片





附件:





不动产查询结果

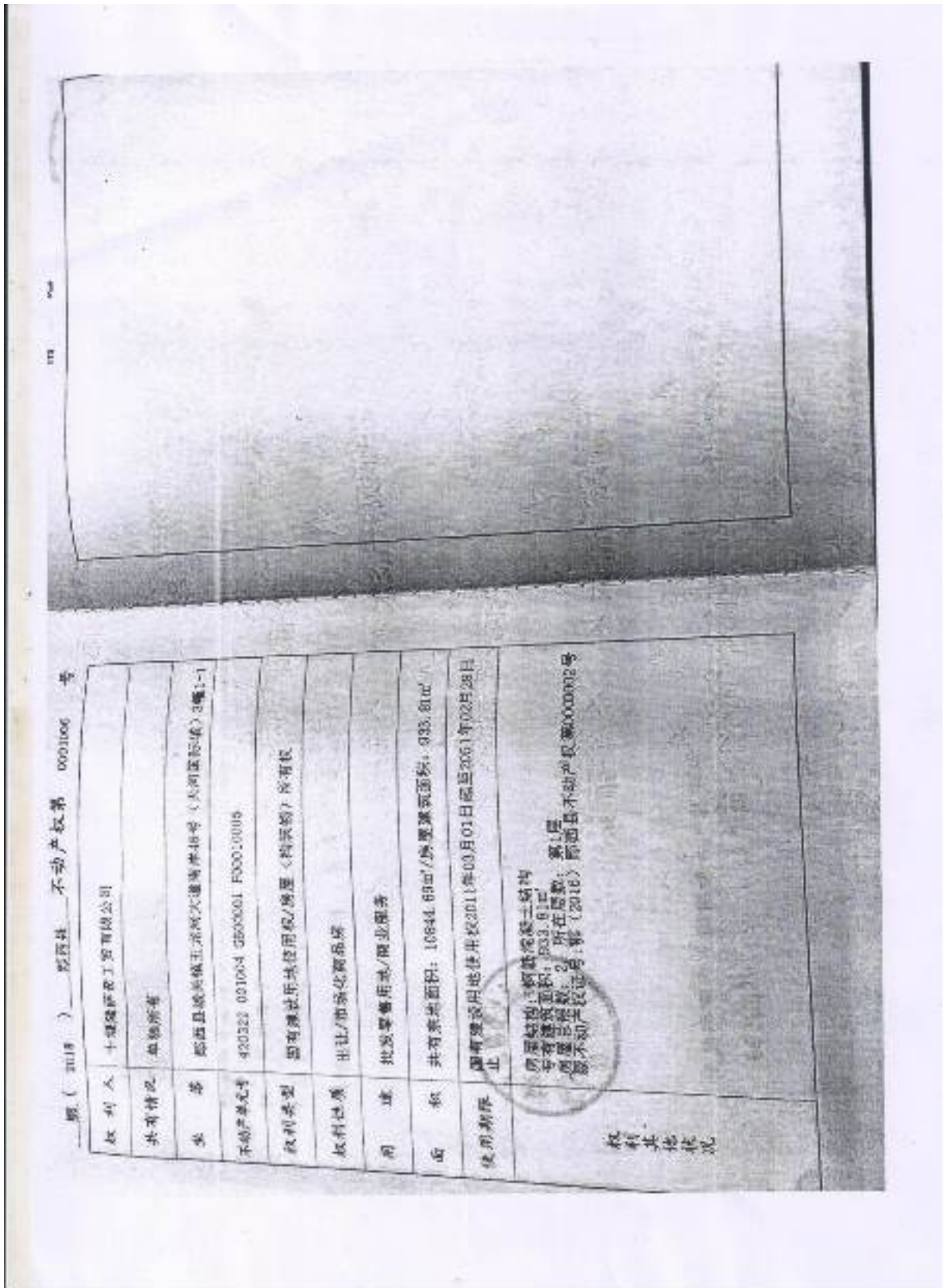
抵押人	抵押权人	不动产证书号	位置	是否抵押	是否查封
十堰隆泰二 发有限公司	东风特种汽车 有限公司	鄂(2018)麻阳县不动 产权证0001006号	麻阳县城天第五北河大堤前 648号(天河国际城)3幢 1-1	2019-08-07 抵押抵押	2020-08-24 于麻阳县 人民法院查封; 2021-07-27 于麻阳县 人民法院查封

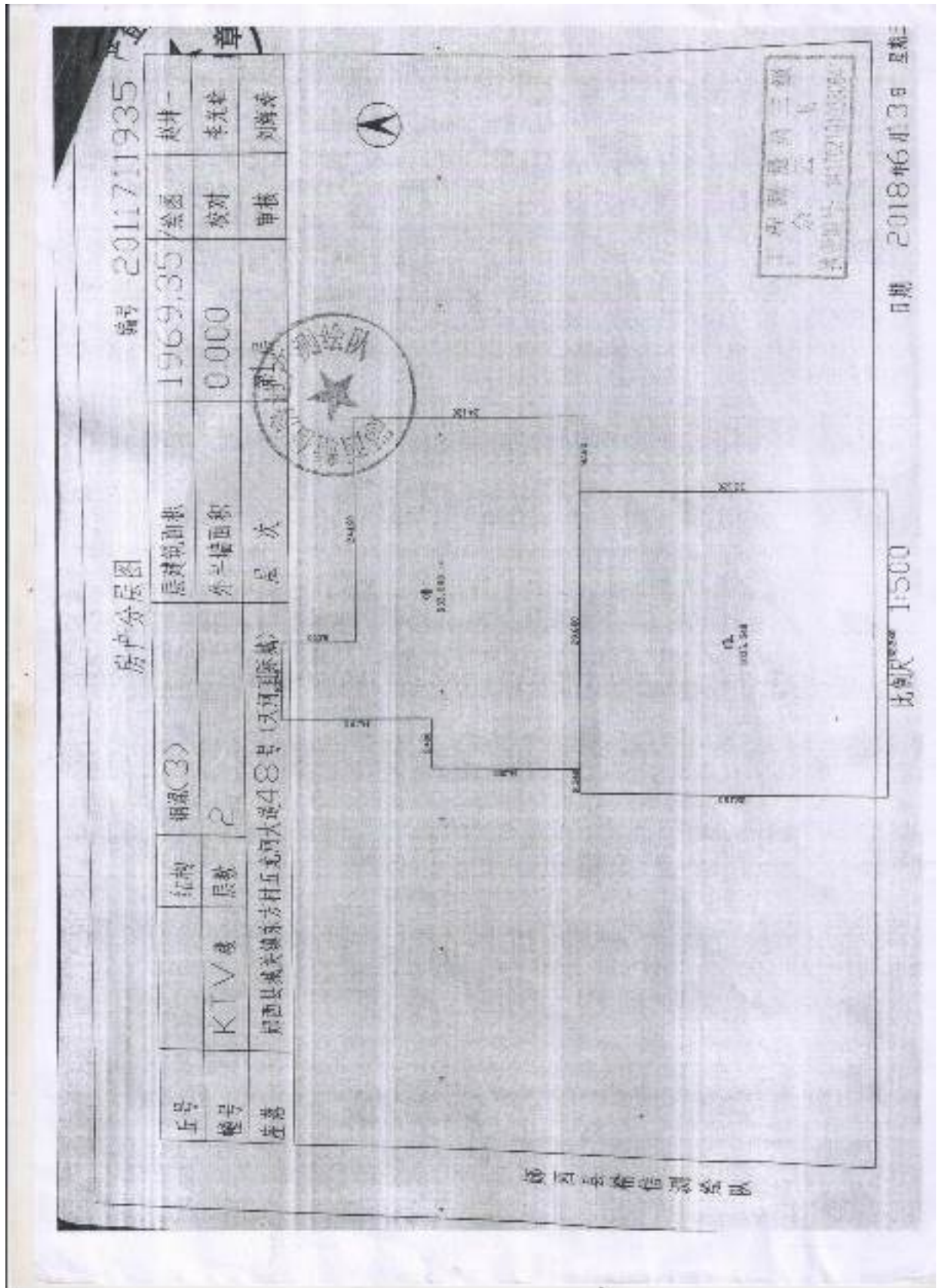
依据东风特种汽车有限公司《湖北武汉律师事务所》申请出具。

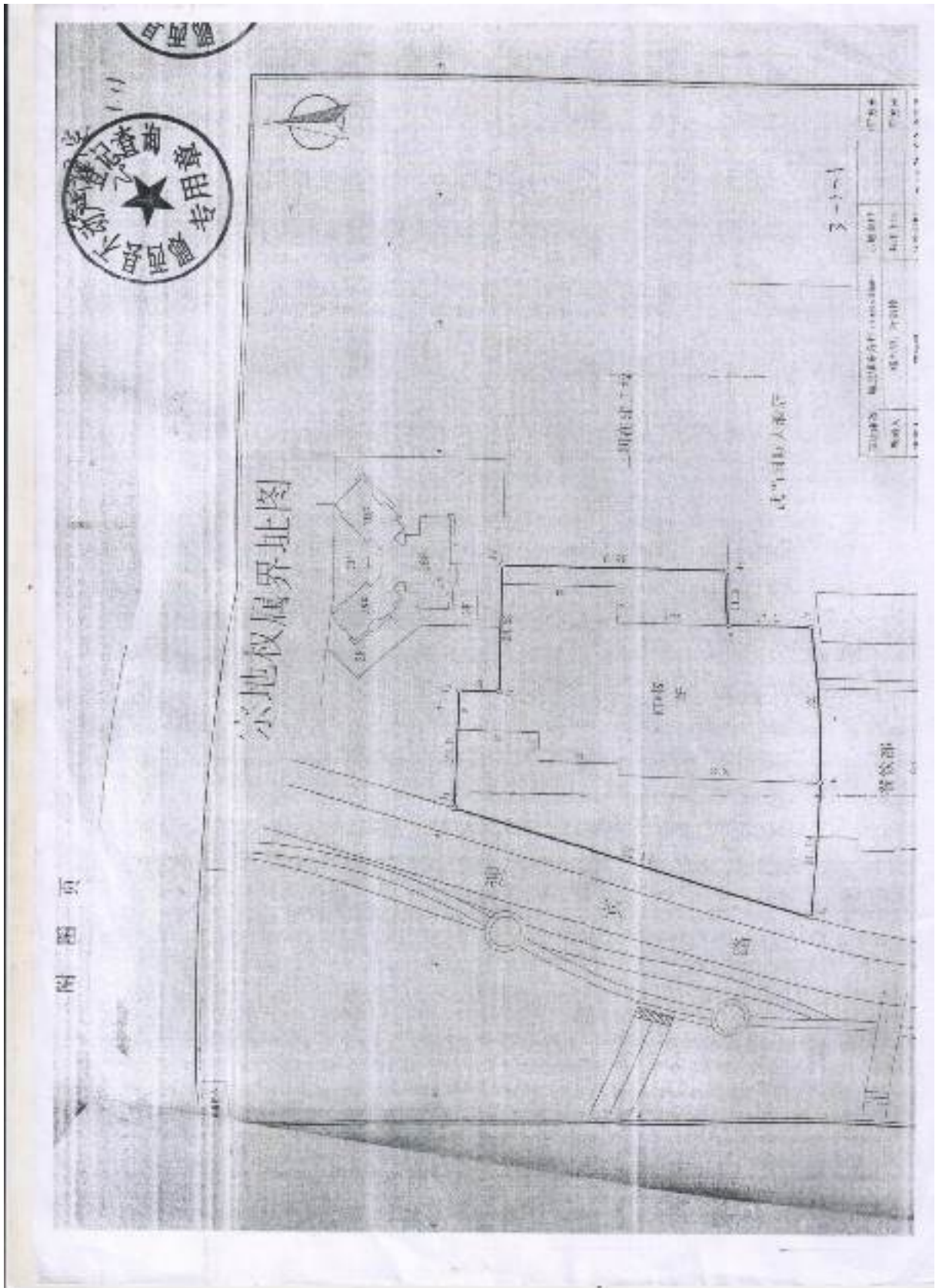


12/25/2021 5:33 PM
WJ

东风特种汽车十堰工厂，十堰隆泰二发 一 共。
担保人：刘斌：1464479909









房地产估价机构资质证书





国家注册房地产估价师资格证书

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name: 陈勇
性别 / sex: 男
身份证号码 / ID No.: 420102197502280951
注册号 / Registration No.: 4220070066
执业机构 / Employer: 湖北天阳房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry: 2022-9-24
持证人签名 / Bearer's signature: 陈勇

发证机关
No. 00185150



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name: 张睿
性别 / sex: 男
身份证号码 / ID No.: 420511197902212222
注册号 / Registration No.: 4220030091
执业机构 / Employer: 湖北天阳房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry: 2024-7-6
持证人签名 / Bearer's signature: 张睿

发证机关
No. 00252855

