



涉执房地产处置司法评估报告

估价委托书编号：(2021)鄂张湾委鉴字第 222 号

估价报告编号：洪房(房估)字(2022)第 SYS1040911 号

估价项目名称：曾丽所属的位于十堰市二堰街办车城南路 49 号
1 幢 1-19-1 号住宅房地产市场价格评估

估价委托人：十堰市张湾区人民法院

房地产估价机构：武汉洪房房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：柯阳春(注册号 4220200088)

谢 琴(注册号 3720180246)

估价报告出具日期：二〇二二年五月十七日

武汉洪房房地产土地估价有限公司

(本报告未经我公司同意，不得向估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，
报告的全部或部分内容不得转载于任何公开或内部媒体上)



致估价委托人函

十堰市张湾区人民法院：

受贵院委托，我对曾丽所属的位于十堰市二堰街办车城南路 49 号 1 幢 1-19-1 号住宅进行了市场价格评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、《十堰市不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料，确定本次估价对象为十堰市二堰街办车城南路 49 号 1 幢 1-19-1 号住宅房地产。财产范围包含房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）、室内装饰装修、分摊的土地使用权（含出让金），不包含家电家具等及债权债务、特许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。估价对象权利人为曾丽，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为 141.2 平方米，分摊土地使用权面积为 16.69 平方米。

价值时点：2022 年 3 月 23 日

价值类型：本次评估采用市场价格标准，本次评估价格为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价格。本次评估价格内涵为交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担条件下的价格。

估价结果：我公司评估专业人员在实地查勘的基础上，根据国家有关房地产政策法规、《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》和我公司掌握的房屋市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合估价委托人提供的资料和



本次估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，综合分析影响房屋价格的各项因素，采用比较法对估价对象价值进行了估算，经过仔细的分析测算，确定估价对象在价值时点满足假设限制条件下及价值类型下的房地产单价为 RMB7107 元/平方米，总价为 RMB100.35 万元，

大写人民币壹佰万零叁仟伍佰元整。

特别提示：

1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，提请报告使用人对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读、正确理解，以免使用不当造成损失。

2、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。

3、根据物业管理公司工作人员介绍，估价对象交房时为顶楼复式户型、层高 7.5 米、分隔为两层且客厅处建有室内楼梯连通第二层，权利人另将第二层分隔为两层使用；经评估专业人员实地查勘，上述楼梯已被拆除、楼梯口已被封堵，权利人另从公共楼梯间开凿高度约 1.2 米的房门作为第二层的入户门，因该入户门非正常高度且无法正常通行，经执行法官确定，我司评估专业人员无法对该部分房屋进行内部的实地查勘，其装修、户型等房屋内部状况均假设其与第一层一致，并以此为估价前提，特提醒估价报告使用者注意。

4、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。

5、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。

6、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。

此致

武汉洪房房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月十七日



目 录

| | |
|--------------------|----|
| 一、估价师声明 | 4 |
| 二、估价假设和限制条件..... | 5 |
| 三、估价结果报告 | 11 |
| (一) 估价委托人 | 11 |
| (二) 房地产估价机构..... | 11 |
| (三) 估价目的 | 11 |
| (四) 估价对象 | 11 |
| (五) 价值时点 | 17 |
| (六) 价值类型 | 18 |
| (七) 估价原则 | 18 |
| (八) 估价依据 | 19 |
| (九) 估价方法 | 20 |
| (十) 估价结果 | 22 |
| (十一) 注册房地产估价师..... | 22 |
| (十二) 实地查勘期..... | 22 |
| (十三) 估价作业期..... | 22 |
| (十四) 估价报告使用期限..... | 22 |
| 四、附 件 | 23 |



一、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。

4、我们与本次估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师柯阳春、估价员乔艳于 2022 年 3 月 23 日对本次估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘和外业记录。

7、没有人对本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 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|----|-----------------|
| 柯阳春 | 4220200088 | | 2022 年 5 月 17 日 |
| 谢琴 | 3720180246 | | 2022 年 5 月 17 日 |



二、估价假设和限制条件

(一) 本次估价的一般假设

- 1、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、假定估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、价值时点到估价目的实现期间的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 4、假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业权利人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- 5、本次评估依据了估价委托人提供的《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、《十堰市不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》等相关资料所载信息，我们对本次估价所依据的权属资料进行了审慎检查，同时对估价对象产权状况与现场状况的一致性进行了核查。在无理由怀疑其真实性、合法性、准确性和完整性且无法调取权属原件的情况下，假设估价委托人提供的相关权属资料真实、合法、完整、有效。
- 6、评估专业人员于 2022 年 3 月 23 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。评估专业人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
- 7、根据估价委托人提供的估价对象《十堰市不动产登记信息查询结



果》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》记载，房屋登记建筑面积为 141.20 平方米，分摊土地使用权面积为 16.69 平方米。本次评估以上述数据作为评估依据，若与相关主管部门确认的数据不一致，则本报告估价结果应做相应调整，特提醒报告使用者注意。

8、估价对象为其所在楼栋整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的公共权益及各项配套服务设施为假设前提。

9、本报告中估价对象建筑物的建成年份根据评估专业人员实地查勘调查综合确定，仅供参考。估价对象实际建成年份以相关主管部门登记信息为准。

10、本次估价结果未考虑考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也没有考虑估价对象将来可能承担的违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

11、本次估价结果未考虑估价对象权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误及市场运作失当对其房地产价值的影响。

12、根据估价委托人提供的《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》（（2021）鄂张湾委鉴字第 222 号），本次案件的鉴定期限为收到委托书之日起至 30 个工作日；实际收到委托书的时间为 2021 年 12 月 15 日，故鉴定期限为 2021 年 12 月 15 日至 2022 年 1 月 26 日。因双方当事人原因，未能于期限内完成涉案房地产的实地查勘，后经与估价委托人确定，本次评估价值时点设定为实际实地查勘之日即 2022 年 3 月 23 日。



13、评估专业人员实地查勘调查未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，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。

14、评估专业人员于 2022 年 3 月 23 日对估价对象进行实地查勘，根据小区物业管理处工作人员介绍，估价对象所在小区水、电、天然气、暖气费使用预充值卡充值使用，根据十堰市香榭物业管理有限公司出具的《证明》记载，自 2014 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日共欠物业管理费 15162 元整，除此之外，评估专业人员无法得知估价对象是否存在拖欠其他欠缴税金及相关费用情况（包括税收、供暖费、水电气费等及其滞纳金等）；根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的相关规定并与估价委托人确定，本次不考虑该欠缴费用对评估价格的影响，故本次估价结果未考虑拖欠税金及相关费用对房地产价值的影响，提请报告使用人对以上内容予以关注。

15、人民法院未能书面明确司法处置过程中评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的相关规定并与估价委托人确定，本次评估不考虑估价对象在处置过程中上述财产处置费用对评估结果的影响。

16、根据评估专业人员实地查勘及当事人介绍，至价值时点，估价对象未对外出租，但我们无法确定估价对象处置后被执行人是否自愿配合交付房地产，本次评估不考虑估价对象在处置后可能出现被执行人不自愿交付因素对评估结果的影响。

（二）未定事项假设

无。



(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》，在价值时点，估价对象存在抵押等他项权利登记（尚未注销），已被司法查封（尚未解封），由于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）中对房地产司法拍卖、变卖的相关规定：评估价值的影响因素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。本次评估依据估价目的未考虑查封、抵押情况对估价对象价值的影响，特提醒估价报告使用者注意。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

我公司评估专业人员与 2022 年 3 月 23 日会同十堰市张湾区人民法院及案件相关方共同前往估价对象处进行实地查勘，但被执行人在已收到相关通知的前提下仍拒绝到场，故而在案件执行法官、十堰市公证处工作人员、申请执行人、我司评估专业人员以及估价对象所属的十堰市香榭物业管理有限公司工作人员的共同见证下，开锁公司将估价对象强制开锁。根据物业管理公司工作人员介绍，估价对象交房时为顶楼复式户型、层高 7.5 米、分隔为两层且客厅处建有室内楼梯连通第二层，权利人另将第二层分隔为两层使用；经评估专业人员实地查勘，上述楼梯已被拆除、楼梯口已被封堵，权利人另从公共楼梯间开凿高度约 1.2 米的房门作为第二层的入户门；因该入户门非正常高度且无法正常通行，经执行法官确定，我司评估专业人员无法对该部分房屋进行内部的实地查勘，其装修、户型等房屋内部状况均假设其与第一层一致，并以此为



特提醒估价报告使用者注意。

(六) 本报告使用的限制条件

1、本报告估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其它任何目的。

2、本报告估价结果已包含估价对象房屋所有权、分摊土地使用权、可享有的公共配套与基础设施及室内不可移动的装饰装修。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，则估价结果不予成立。报告使用人应关注在实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力或人为破坏等因素对其造成的意外损害。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5、本报告仅供估价委托人和相关当事人使用，非为法律规定情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

6、本报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。

7、本报告由武汉洪房房地产土地估价有限公司负责解释。

8、估价报告和估价结果使用的特别提示

(1) 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。

(2) 评估结果仅为人民法院确定房地产处置参考价服务，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。

(3) 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可使用。

(4) 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可使用。

(5) 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。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：十堰市张湾区人民法院

住所：十堰市邮电街 12 号

联系人：杨中胜

联系电话：0719-8617330

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：武汉洪房房地产土地估价有限公司

估价机构住所：武汉市洪山区鲁巷双塘小区 3 号综合楼

法定代表人：胡彦

估价资质等级：壹级

资质证书编号：鄂建房估证字第 32 号



(三) 估价目的

本次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

1、估价对象范围：

根据估价委托人提供的《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、《十堰市不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料，确定本次估价对象为十堰市二堰街办车城南路 49 号 1 幢 1-19-1 号住宅房地产。财产范围包含房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）、室内装饰装修、分摊的土地使用权（含出让金），不包含家电家具等及债权债务、特许经营权等其他非房地产成分的财产和权益。估价对象权利人为曾丽，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为 141.2 平方米，分摊土地使



用权面积为 16.69 平方米。

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况描述

经估价委托人介绍及评估专业人员实地查勘，本次估价对象建筑物为十堰市二堰街办车城南路 49 号 1 幢 1-19-1 号住宅房地产。其所在楼房建成于 2006 年，钢筋混凝土结构，房屋总层数为 19（-1）层，本次估价对象位于第 19 层，建筑面积 141.2 平方米。

估价对象所在楼宇外墙贴墙砖，所在单元配有两部电梯，1-4 层为商业用房，第 5 层为两梯四户，第 6-18 层为两梯十户，第 19 层为两梯两户。楼梯踏步为水泥地面，铁栏杆及扶手，入户门为防盗门，窗户为铝合金窗。根据物业管理公司工作人员介绍，估价对象交房时为顶楼复式户型、层高 7.5 米、分隔为两层且客厅处建有室内楼梯连通第二层，权利人另将第二层分隔为两层使用；经评估专业人员实地查勘，楼梯已被拆除、楼梯口已被封堵，权利人另从公共楼梯间开凿高度约 1.2 米的房门作为第二层的入户门；经执行法官确定，上述第二层房屋内部装修、户型等状况均假设其与第一层一致。第一层客厅、餐厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，石膏灯池吊顶；卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，乳胶漆吊顶；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，扣板吊顶。估价对象建筑物承重构件基本完好，非承重墙、外墙面墙砖部分脱落，建筑物基础有承载力，楼地面平整。门窗完好。上下水管道通畅；其他已安装设备使用正常，维护、保养较好，房屋综合成新约为八五成新。

(2) 土地实物状况

本次估价对象土地为曾丽所属的位于十堰市二堰街办车城南路 49 号 1 幢 1-19-1 号住宅房地产分摊土地，经评估专业人员实地查勘，其所



在项目，土地用途为住宅用地。本次估价对象所在项目东邻其他商住楼，西邻其他商住楼，南临上湾巷，北临车城南路。土地实际用途为住宅用地，据评估专业人员实地查勘，估价对象所在宗地土地面积适中，宗地形状较规则，地势平坦，所在宗地抗震能力一般，土地实际开发程度已达到宗地红线内、外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及通暖）和宗地红线内场地平整。

3、估价对象权益状况

（1）建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》（编号：CX20211118150438）及《房屋所有权证》（十堰房权证茅箭区字第 20154311 号），房屋所有权人为曾丽，共有情况单独所有，房屋坐落为茅箭区二堰街办车城南路 49 号 1 幢 1-19-1，登记时间为 2011-05-03，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，房屋总层数为 19（-1）层，建筑面积为 141.2 平方米，套内建筑面积为 107.01 平方米。

（2）土地权益状况

①土地所有权与使用权

至价值时点，估价对象土地所有权属国家所有，土地使用权人为曾丽。

②土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（十堰市国用（2011 共）第 0002646-190 号）记载，土地使用权人为曾丽，座落为茅箭区二堰街办车城南路 49 号 1 幢 1-19-1，地号为 0002646，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，分摊土地使用权面积为 16.69 平方米，终止日期为 2073-04-30 止，至价值时点，估价对象土地已经使用 18.90 年，剩余 51.10



年。

③限制条件

估价对象所在宗地位于茅箭区二堰街办车城南路 49 号，土地用途为住宅用地，无特殊用地限制条件。

(3) 他项权利状况

①查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《十堰市不动产信息查询结果》(编号：CX20211118150438, 查询时间 2021 年 11 月 18 日)，估价对象已被查封，查封文号为 2018 鄂 0325 执协 853 号之一，查封机关为房县人民法院，查封期限为 2019 年 10 月 25 日-2022 年 10 月 24 日。

本次评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，评估结果未考虑查封因素对于房地产价值的影响。

②担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》得知估价对象已抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司十堰分行，登记证明号为十堰房他证茅箭区字第 00096890 号，抵押方式为最高额度抵押，债权数额为 70.61 万元，债务履行期限(债权确定期间)为 2012 年 09 月 24 日-2015 年 09 月 24 日，登记时间为 2012 年 09 月 29 日。

本次评估目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，评估结果未考虑担保物权对房地产价值的影响。

③出租及占用情况

至价值时点，经评估专业人员实地查勘及当事人介绍，估价对象现状为产权人自用，未对外出租，不存在租赁、占用情况。

④用益物权情况



根据估价委托人提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》，估价对象未设立居住权，本次评估也未调查到估价对象存在排他性用益物权，故未考虑相关排他性用益物权对房地产价值的影响。

⑤拖欠税费情况

评估专业人员于 2022 年 3 月 23 日对估价对象进行实地查勘，根据小区物业管理处工作人员介绍，估价对象所在小区水、电、天然气、暖气费使用预充值卡充值使用，根据十堰市香榭物业管理有限公司出具的《证明》记载，自 2014 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日共欠物业管理费 15162 元整。除此之外，评估专业人员无法得知估价对象是否存在拖欠其他欠缴税金及相关费用情况（包括税收、供暖费、水电气费等及其滞纳金等）；根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的相关规定并与估价委托人确定，不考虑该欠缴费用对评估价格的影响，故本次估价结果未考虑拖欠税金及相关费用对房地产价值的影响。

4、估价对象区位状况

(1) 估价对象位置状况

①坐落与方位

估价对象位于十堰市二堰街办车城南路 49 号，所在项目用地东邻其他商住楼，西邻其他商住楼，南临上湾巷，北临车城南路。地处十堰市城区住宅用地 II 级地段（依据《2018 年十堰市城区住宅用地级别与基准地价图》确定）。

②重要场所距离

估价对象位于十堰市二堰街办车城南路 49 号，距离十堰火车站约 1.2 公里，距离十堰汽车客运南站约 500 米。

③临街状况



估价对象所在楼栋一面临街（临车城南路）。

④朝向与楼层

经当事人介绍及评估专业人员实地查勘，估价对象房屋总层数为 19（-1）层，本次估价对象为第 19 层，南北朝向。

（2）估价对象环境状况

①自然环境

十堰市属于北亚热带大陆性季风气候。光热资源较丰富。年平均日照时数 1655~1958 小时，无霜期 224~255 天。平均年降水量 800 毫米以上，六至八月是本区全年雨水、热能最丰富的季节。夏季平均气温大都高于 25℃，其中七月平均为 27℃左右，积温较多。七、八月份降水量一般都在 100 毫米以上。受海拔高度、坡向等地形地貌因素影响，气候复杂多样。

②人文环境

估价对象位于十堰市二堰街办车城南路 49 号，区域商业环境较好，区域治安状况较好，人文环境一般。

③景观

估价对象所在项目自然景观一般。

（3）基础设施、公共设施完备程度

估价对象位于十堰市二堰街办车城南路 49 号，估价对象所在区域外部基础设施配套较齐备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、天然气、暖气、通信、有线电视等设施保障率较高。

估价对象所在区域内公共服务设施有：金童年幼儿园、茅箭区实验学校、十堰市人民医院富康社区医院、十堰市向氏骨科医院、寿康永乐超市、万得福优生活超市、湖北十堰农商银行、中国农业银行、中国建



设银行等，公共服务设施较完善，配套服务保障度较高。

(4) 商业繁华程度

估价对象位于十堰市二堰街办车城南路 49 号，周边分布有火车站日用品副食批发城、鄂西北小商品批发市场及较多临街商铺等，所在区域商业繁华度较高。

(5) 人口集聚状况

估价对象附近周边分布有嘉汇新城、一方雅居、仁诚星座、电力新村、鹏翔小区等居住小区，人口居住密度较大。

(6) 交通条件

①道路状况

估价对象所在项目位于十堰市二堰街办车城南路 49 号，附近分布有车城南路、上湾巷、人民南路、北京南路等主、次干道，道路通达性较好，出行便捷度较高。

②出入可利用交通工具

普通市民出行一般选择自驾或公共交通工具。估价对象附近最近公交站为毛巾厂站，有 19 路、21 路、29 路、50 路、56 路、59 路、61 路等多条公交线路经过，附近出租车往来频繁，公共交通便捷度较高。

③交通管制状况

至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

④泊车方便程度

估价对象所在小区分布有地上及地下停车位，泊车便捷度较高。

(五) 价值时点

司法鉴定委托书未约定价值时点，本次评估以查勘之日 2022 年 3 月 23 日为价值时点。



(六) 价值类型

本次评估采用市场价格标准，本次评估价格为估价对象在价值时点完整权利状态下及满足各项假设限制条件的房地产市场价格。市场价格是指估价对象房地产在价值时点现实市场上的平均交易价格。本次评估价格内涵为交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担条件下的价格。

(七) 估价原则

本估价报告采用如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则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的原则。

2、合法原则

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的原则。

3、价值时点原则

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

替代原则是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。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格的原则。



(八) 估价依据

1、国家有关法律、行政法规、规章和政策性文件

(1)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过, 2020 年中华人民共和国主席令第四十五号公布, 2021 年 1 月 1 日实施);

(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, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(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 29 号, 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、自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(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, 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、自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(5)《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号)。

(6)《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号, 2016 年 5 月 1 日施行);

(7)《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, 2018 年 9 月 1 日起施行);

(8) 最高法、五大评估行业协会联合发布关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018) 273 号, 2018 年 12 月 10 日施行);

(9) 国家颁布的有关法律、行政法规、规章和政策、技术文件。



2、省市有关行政法规、规章和政策性文件

- (1) 《2018 年度十堰市城区住宅用地级别与基准地价图》；
- (2) 省市颁发的其它有关行政法规、规章和政策、技术文件。

3、技术标准、规程、规范等技术性文件

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施)；

(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，2021 年 9 月 1 日起试行)。

4、估价委托人提供的产权证件等资料

- (1) 《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》；
- (2) 《十堰市不动产登记信息查询结果》(复印件)；
- (3) 《房屋所有权证》(复印件)；
- (4) 《国有土地使用证》(复印件)；

5、评估专业人员调查收集的相关资料

(1) 《证明》(十堰市香榭物业管理有限公司出具)；

(2) 评估专业人员实地查勘收集整理和估价机构掌握的其他相关资料；

(3) 估价对象所在区域的房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法



根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法，或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；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值易于确定的房地产。

估价对象是住宅房地产，在同一供需圈内，与估价对象类似房地产市场交易较活跃，类似房地产交易案例较易收集，市场依据较充分，可采用比较法；估价对象为已建成多年的住宅房地产，不属于具有开发或再开发潜力的房地产，不宜采用假设开发法；估价对象作为单套住宅用房，在目前房地产市场状况下，住宅房地产市场售价与租金失衡，采用收益法测算出的收益价值不能真实的反映估价对象的客观市场价值，故本次评估不宜选取收益法；估价对象已建成多年，为单套住宅用房为整幢楼房的局部，且近几年十堰市城区房地产市场发展较迅速，成本法仅是客观成本的“累加”，未体现市场供求及外部经济对估价对象价值的影响，已较难反映出估价对象的客观市场价值，故本次估价不宜采用成本法。

评估专业人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象房地产的实际情况，经评估专业人员讨论研究，确定采用比较法进行价值测算。

所选用的估价方法定义

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。


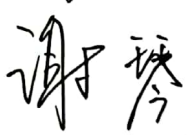
比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(十) 估价结果

评估专业人员根据估价目的，秉承客观、公正、独立的原则，遵循科学的估价程序，选取适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合十堰市房地产行情，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，确定估价对象在价值时点满足假设限制条件下及价值类型下的房地产单价为 **RMB7107 元/平方米**，总价为 **RMB100.35 万元**，大写人民币**壹佰万零叁仟伍佰元整**。

武汉洪房房地产土地估价有限公司

(十一) 注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|--|-----------------|
| 柯阳春 | 4220200088 |  | 2022 年 5 月 17 日 |
| 谢琴 | 3720180246 |  | 2022 年 5 月 17 日 |

(十二) 实地查勘期

2022 年 3 月 23 日

(十三) 估价作业期

2021 年 12 月 15 日至 2022 年 5 月 17 日。

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期限定为自本报告提交之日后壹年，即从 2022 年 5 月 17 日至 2023 年 5 月 16 日。



四、附件

- (一) 估价对象位置图;
- (二) 估价对象照片;
- (三) 《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》(复印件);
- (四) 《十堰市不动产登记信息查询结果》(复印件);
- (五) 《房屋所有权证》(复印件);
- (六) 《国有土地使用证》(复印件);
- (七) 《证明》(十堰市香榭物业管理有限公司出具)(复印件);
- (八) 《实地查勘记录表》(复印件);
- (九) 房地产估价机构营业执照(复印件);
- (十) 房地产估价机构资质证书(复印件);
- (十一) 房地产估价师注册证书(复印件)。



估价对象区域位置图

估价对象坐落：十堰市二堰街办车城南路 49 号 1 幢 1-19-1 号



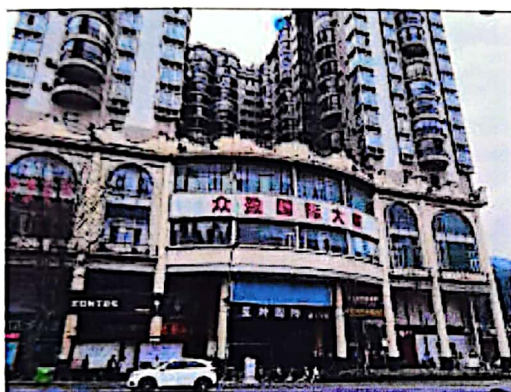
估价对象现场查勘照片（一）



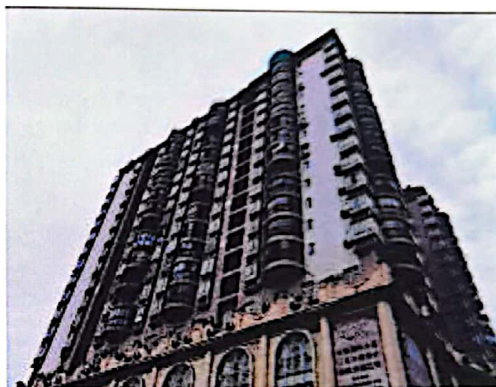
周边道路



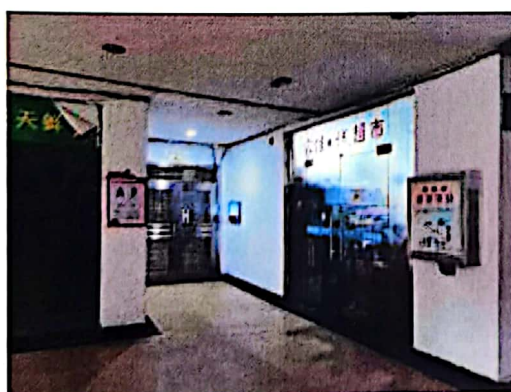
周边道路



小区入口



楼外观



单元门



第一层入户门

估价对象坐落：十堰市二堰街办车城南路 49 号 1 幢 1-19-1 号
以上照片拍摄于 2022 年 3 月 23 日



估价对象现场查勘照片（二）



第一层餐厅



第一层客厅



第一层卧室



第一层卫生间



第一层厨房



第二、三层入户门

估价对象坐落：十堰市二堰街办车城南路49号1幢1-19-1号

以上照片拍摄于2022年3月23日

