



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 张娜、李华军共同共有的坐落于十堰市张湾区汉江街办七里坪居委会浙江路34号皓景丽苑1幢1-7-4号, 建筑面积为100.72m²的住宅用房司法鉴定价值评估

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

估价报告出具日期: 二〇二二年九月三十日

估价报告编号: 湖北天阳房估字第3-2022073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, 对章鹏与李华军民间借贷纠纷一案中, 涉及坐落于十堰市张湾区汉江街办七里坪居委会浙江路 34 号皓景丽苑 1 幢 1-7-4 号, 建筑面积为 100.72m² 的住宅用房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七月五日的司法鉴定评估价值为: RMB62.06 万元, 人民币(大写)金额: 陆拾贰万零陆佰元整。

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

二〇二二年九月三十日





目 录

| | |
|---------------------|----|
| 估价师声明 | 4 |
| 估价假设和限制条件 | 5 |
| 一、一般事项假设 | 5 |
| 二、特殊类假设 | 7 |
| 三、估价报告使用的限制条件 | 7 |
| 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: | 10 |
| 五、价值时点: | 10 |
| 六、估价作业日期: | 10 |
| 七、估价报告有效期: | 11 |
| 八、估价依据: | 11 |
| 九、估价原则: | 11 |
| 十、价值定义: | 12 |
| 十一、估价范围: | 12 |
| 十二、估价方法: | 12 |
| 十三、估价结果: | 13 |
| 估价对象区位示意图 | 14 |
| 估价对象现状照片 | 15 |



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130号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、十堰房预张湾区字第065062号的《十堰市不动产登记信息查询结果》及相关产权资料显示，估价对象房屋已经在不动产中心进行了预告登记，权利人为张娜、李华军。

3、本估价报告假定估价对象房屋可以按规定程序办理不动产权属登记，并能够在市场上进行交易为估价前提条件。若此假设限制条件改变，则估价结构可能会有所调整，甚至重新评估。

4、评估价格中包含估价对象房屋、应分摊的土地使用权、现状情况下保证房屋正常使用的相关配套设施及室内家具、家电价值之和。其中家具、家电是在现场查看时应委托方及相关当事人共同商定后纳入评估范围的。

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) 估价对象房地产产权明晰、合法，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住宅用房，实际用途为住宅用房，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住宅用房。本次评估以估价对象能以住宅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

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，提醒报告使用者注意。如尚有抵押、租赁等他项权利的，应在司法处理时另行考虑。

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，但不应对估价对象的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

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 130 号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、十堰房预张湾区字第 065062 号的《十堰市不动产登记信息查询结果》等相关产权资料显示, 张娜、李华军为估价对象的权利人。

房屋预告登记证明明细

| 权利人 | 证号 | 坐落 | 建筑面积 (m ²) |
|--------|-----------------------|--|---------------------------|
| 张娜、李华军 | 十堰房预张湾区字第 065062 号 | 十堰市张湾区汉江街办七里坪 居委会浙江路 34 号 1 幢 1-7-4 | 100.72 |



2、估价对象概况:

估价对象所在楼宇坐落于十堰市张湾区汉江街办七里坪居委会浙江路34号，位于皓景丽苑综合楼，该楼东侧邻近中国石油，西侧邻近红星美凯龙，北侧紧临浙江路，并隔路与湖北省十堰市人民检察院综合楼相对。估价对象周围分布有和昌花园住宅小区、红星美凯龙、东方怡苑住宅小区、和昌国际城住宅小区、七里坪小学等单位及设施，估价对象紧临浙江路，有15路、27路、33路等多路公交车及的士来往通行于此，交通条件较便利，地理位置较佳。

估价对象所在楼宇为一栋钢混结构住宅楼，配置有自动载人电梯，本次接受委托，仅该栋1幢1-7-4号，建筑面积为100.72m²的住宅用房进行价值评估。

估价对象于价值时点室内外基本情况如下：基础牢固，没有不均匀沉降的现象；承重构件及非承重构件均完好，无损坏；外墙面为墙砖饰面；室内墙面铺贴墙纸，厅内地面铺砌地板砖，卧室地面铺设木地板；塑钢玻璃推拉窗，入户处设防盗门；厨房、卫生间均为地板砖铺砌地面，墙面贴墙面砖；室内通风、采光佳。

四、估价目的:

评估房地产市场价格，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:

二〇二二年七月五日（以估价人员与相关当事人共同到现场查勘的时间确定为价值时点）

六、估价作业日期:

二〇二二年七月五日至二〇二二年九月三十日



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《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》（2022）鄂张湾委鉴字第130号。
- 10、委托方提供的十堰房预张湾区字第065062号《房屋预告登记证明》的《十堰市不动产登记信息查询结果》等资料复印件。
- 11、十堰城区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。
- 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值，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130号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、十堰房预张湾区字第065062号的《十堰市不动产登记信息查询结果》等资料，本次仅对坐落于十堰市张湾区汉江街办七里坪居委会浙江路34号皓景丽苑1幢1-7-4号，建筑面积为100.72m²的住宅用房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，估价对象宜选用比较法对进行价值评估。

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。

十三、估价结果：

经估价人员实地查勘、分析与测算，确定坐落于十堰市张湾区汉江街办七里坪居委会浙江路34号皓景丽苑1幢1-7-4号，建筑面积为100.72m²的住宅用房，于价值时点二〇二二年七月五日的司法鉴定评估价值为：RMB62.06万元，人民币（大写）金额：陆拾贰万零陆佰元整。

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

二〇二二年九月三十日



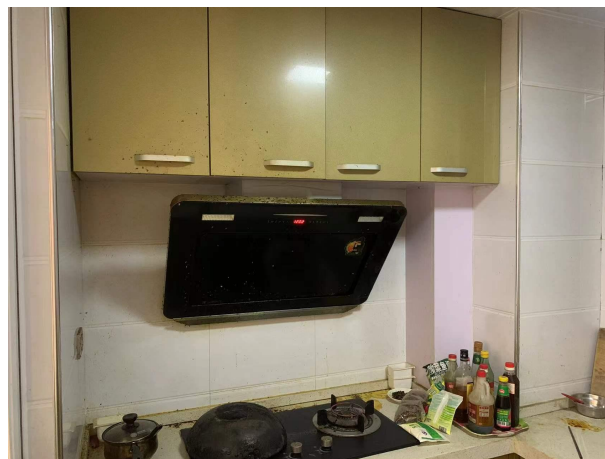


估价对象区位示意图





估价对象现状照片





附件:

十堰市张湾区人民法院 对外司法鉴定委托书

(2022)鄂张湾委鉴字第 130 号

湖北天阳房地产评估有限公司:

本院在执行申请执行人章鹏申请执行被执行人李华军民间借贷纠纷一案过程中,决定对涉案相关事项进行鉴定。现将有关资料送去,请按我院鉴定要求指派具备鉴定资质的专业技术人员进行技术鉴定后,由该鉴定人制作书面鉴定报告,并加盖鉴定机构公章后寄、送本院。

鉴定事项:对李华军位于十堰市张湾区汉江街办七里坪居委会浙江路 34 号皓景丽苑 1 幢 1-7-4 号的房产的价值进行评估。

鉴定范围:对李华军位于十堰市张湾区汉江街办七里坪居委会浙江路 34 号皓景丽苑 1 幢 1-7-4 号的房产的价值进行评估。

鉴定目的:确定标的物处置参考价。

鉴定期限:30 个工作日内。

委托鉴定人:湖北省十堰市张湾区人民法院(主办人杨中胜、协办人张明,联系电话 0719-8617330)

地址:十堰市邮电街 12 号

申请执行人章鹏

被执行人李华军



附:司法鉴定承诺书 1 份(按照法律规定必须签署司法鉴定承诺书,承诺书请你单位签章盖章后寄、送本院)。



十堰市不动产登记信息查询结果



编号: CX20220704209102

经查询十堰市不动产统一登记信息管理系统, 结果如下:

| | | | | |
|-------|-------------------------|-----------------------------|-----------|---|
| 不动产坐落 | 汉江街办七里垭居委会浙江路34号1幢1-7-4 | | | |
| 不动产用途 | 住宅 | 不动产面积 (m ²) | 100.72 | |
| 不动产状况 | 权利人 | 张娜, 李华军 | 证件号 | 420381198010011600, 612326197905283912 |
| | 产权号 (证明号) | 十堰房预张湾区字第065062号 | | |
| | 不动产性质 | | | |
| | 共有情况 | 7 | 登记时间 | 2013年06月05日 |
| 抵押状况 | 抵押权人 | 中国农业银行股份有限公司 十堰分行 | 登记证明号 | 十堰房预张湾区字第068701号 |
| | 抵押方式 | 一般抵押 | 债权数额 (万元) | 34.0 |
| | 债务履行期限 (债权确定期间) | 2013年07月26日~2033年 07月25日 | 登记时间 | 2013年08月07日 |
| 查封状况 | 查封文号 | (2016)鄂0303执603号 | | |
| | 查封机关 | 湖北省十堰市张湾区人民法院 | | |
| | 查封期限 | 2016年12月06日~2019年12月05日 | | |
| 查封状况 | 查封文号 | 2021鄂0303执恢372号 | | |
| | 查封机关 | 十堰市张湾区人民法院 | | |
| | 查封期限 | 2021年05月18日~2024年05月18日 | | |

查询时间: 2022年07月04日 10:34:45

说明:

1. 本次查询结果范围: 十堰市城区范围内的不动产登记信息, 不含网签备案信息(G2)
2. 请申请人认真核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知查档窗口工作人员进行核实更正, 以免给您带来不便。如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任;
3. 申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 也不得不正当使用;
4. 该查询结果由十堰市不动产登记中心 (咨询电话: 0719-8616787) 对外解释。

查询专用章



营业执照





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.



发证机关
No. 00276318

姓名 / Full name

陈勇

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

420302197602280951

注册号 / Registration No.

4220070065

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

2025-08-15

持证人签名 / Bearer's signature



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.



发证机关
No. 00250865

姓名 / Full name

张睿

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

420302197802231222

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

