房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：袁金连所有的位于张湾区车城街办凯旋大道88号6幢2-（3-4）-2的住宅房地产司法鉴定价值评估

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

估价委托人：十堰市张湾区人民法院

房地产估价机构：湖北玖誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：方　辉 (注册号4220170019)

涂　杰 (注册号4220180082)

估价报告出具日期：2022年9月13日

估价报告编号：湖北玖誉堰房估司字（2022）第16-2号

一、致 估 价 委 托 人 函

十堰市张湾区人民法院：

我公司于 2022 年 5 月 30 日接受贵方委托，对袁金连所有位于张湾区车城街办凯旋大道 88 号 6 幢 2-（3-4）-2 的住宅房地产市场价值进行了评估，至 2022 年 9 月 13 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、估价对象：根据贵方提供的《房屋所有权证》、《十堰市不动产登记信息查询结果》等资料，结合估价人员实地查勘，估价对象位于张湾区车城街办凯旋大道 88 号 6 幢 2-（3-4）-2，产权为袁金连所有，房屋建筑面积为 213.8 平方米，土地使用权面积为未知，房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅，土地证载用途为住宅用地，其土地使用权类型为出让，终止日期至 2079 年 12 月 31 日止。估价对象房屋及土地基本情况详见下表：

估价对象	《房屋所有权证》证号	《国有土地使用证》证号	房屋所有权人/土地使用权人	证载房屋用途/土地用途	房屋实际用途/土地实际用途	所在楼层/总楼层	建筑面积（㎡）	土地面积（㎡）	土地使用权类型	终止日期
6 幢 2-（3-4）-2	十堰市房权证张湾区字第 30161091 号	十堰市国用 2010 第 0002985-2A 号	袁金连	住宅/住宅用地	住宅/住宅用地	3-4/4（-1）	213.8	/	出让	2079 年 12 月 31 日
合 计			/	/	/	/	213.8	/	/	/

2、估价目的：为估价委托人处理申请执行人湖北十堰农村商业银行股份有限公司红卫支行与被执行人湖北金圣杰商贸有限公司、湖北宏阳电能有限公司、袁金连、曾勇金融借贷纠纷一案提供价值参考，不得作其它用途。

3、价值时点：2022 年 6 月 15 日

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法

6、估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 15 日的市场价值为：

房地产单价：大写人民币**玖仟零伍拾柒圆/平方米（￥9057 元/㎡，取整到个位）；**

房地产总价：大写人民币**壹佰玖拾叁万陆仟肆佰圆整（￥193.64 万元，取整到百位）。**

7、特别提示：

（1）以上内容摘自《涉执房地产处置司法估价报告》（以下简称“估价报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

（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；

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

（3）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；

（4）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；

（5）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。

（6）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。

（7）本次估价结果已包含估价对象二次装修价值，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的价值。

（8）本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

（9）估价对象 6 幢 2-（3-4）-2 和 6 幢 3（3-4）-1 两套房屋已经被权利人全部整体装修改造成一整套住宅，房屋的原始布局和使用功能已经发生重大变化，两套房屋之间无分割界限墙，一套房屋入户门封闭，两套房屋在恢复原状之前无法单独进行处置，评估结果已考虑其整体改造对价值的影响。

（10） 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2022 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 12 日止），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价。

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co., Ltd.

湖北玖誉房地产评估有限公司

2022 年 9 月 13 日

目　　录

一、致估价委托人函 2
二、估价师声明 6
三、估价的假设和限制条件 7
（一）估价假设条件 7
（二）估价报告使用限制 8
四、涉执房地产估价结果报告 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 15
（六）价值类型 15
（七）估价原则 15
（八）估价依据 16
（九）估价方法 17
（十）估价结果 17
（十一）注册房地产估价师 18
（十三）实地查勘期 18
（十四）估价作业期 18
（十五）估价报告应用的有效期 18
五、附　件 19

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

二、估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、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设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师方辉、涂杰对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为 2022 年 6 月 15 日。

六、注册房地产估价师在估价过程中没有得到他人的重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
方　辉	4220170019	
涂　杰	4220180082	

三、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

(1)假设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。

(2)假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，不存在欠缴税金及相关费用，且在土地使用权法定年期内，估价对象所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(3)本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

(4)在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、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。

(5)本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等均来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》和《十堰市不动产登记信息查询结果》等资料复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担由此引致的任何相关责任。

(6)估价人员对估价对象的实地查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况的一般性查勘，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，但对房屋安全、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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专

业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

(7)由于估价对象为其所在项目的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体项目的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

(8)由于涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为评估对象实地查勘完成之日，故本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同为假设前提。

2、未定事项假设

估价对象不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料，至价值时点发现估价对象存在抵押和查封状况。由于涉执房地产处置司法评估不应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情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估，故本次估价以此为估价前提。

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

4、不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于委托人、申请执行人和被申请执行人均无法提供估价对象的《国有土地使用证》明确土地登记信息，我们根据估价对象《房屋所有权证》上的登记信息及估价对象的实际情况，设定土地证载用途为住宅用地，其土地使用权类型为出让。本次评估以土地使用权能够正常分割且土地使用权人能够正常变更为依据进行测算，如与实际不符，估价结果应作相应调整。

（二）估价报告使用限制

1、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经法定代表人盖章、注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用估价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。

2、估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，则需另行评估。

3、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到估价报告中假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，估价结果也应作相应调整。

4、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《十堰市不动产登记信息查询结果》等资料，估价对象土地使用权取得方式为出让终止日期至 2079 年 12 月 31 日止，至价值时点，其土地剩余使用年限为 57.54 年，本次估价结果已充分考虑该因素对房地产价值的影响。此外，估价结果中已包含估价对象国有土地使用权价值。

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

5、根据估价目的，本次估价结果未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响。

6、至价值时点，估价对象房屋室内已进行了二次装修，装修状况为豪华装修，本次估价结果已包含估价对象房屋室内二次装修价值，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的价值。

7、本次估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和注册房地产估价师对估价对象在市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

8、本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2022 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 12 日止），在有效期内实现估价目的时，本次估价结果可作为衡量估价对象价值的参考依据，超

过有效期范围，需重新进行估价。

9、估价报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，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。

10、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，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

11、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、估价报告的解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

四、涉执房地产处置估价结果报告

（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

（二）房地产估价机构

名称：湖北玖誉房地产评估有限公司

住所：武汉市江汉区唐家墩村 K7 地块顶绣国际城 C 区第 10 幢 33 层商 12 号

法定代表人：陈光军

社会统一信用代码：914206005971842192

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字【2013】126 号

证书有效期：至 2022 年 09 月 25 日

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

（三）估价目的

为估价委托人处理申请执行人湖北十堰农村商业银行股份有限公司红卫支行与被执行人湖北金圣杰商贸有限公司、湖北宏阳电能有限公司、袁金连、曾勇金融借贷纠纷一案提供价值参考，不得作其它用途。

（四）估价对象

1、估价对象范围

根据贵方提供的《房屋所有权证》、《十堰市不动产登记信息查询结果》等资料，结合估价人员实地查勘，估价对象位于张湾区车城街办凯旋大道 88 号 6 幢 2-（3-4）-2，产权为袁金连所有，房屋建筑面积为 213.8 平方米，土地使用权面积为未知，房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅，土地证载用途为住宅用地，其土地使用权类型为出让，终止日期至 2079 年 12 月 31 日止。估价对象房屋及土地基本情况

详见下表：

估价对象	《房屋所有权证》证号	《国有土地使用证》证号	房屋所有权人/土地使用权人	证载房屋用途/土地用途	房屋实际用途/土地实际用途	所在楼层/总楼层	建筑面积（㎡）	土地面积（㎡）	土地使用权类型	终止日期
6 幢 2-（3-4）-2	十堰市房权证张湾区字第 30161091 号	十堰市国用 2010 第 0002985-2A 号	袁金连	住宅/住宅用地	住宅/住宅用地	3-4/4（-1）	213.8	/	出让	2079 年 12 月 31 日
合　计			/	/	/	/	213.8	/	/	/

2、估价对象概况

（1）权益状况描述

①权属登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《十堰市不动产登记信息查询结果》，估价对象房地产证载内容详见下表。

序号	《房屋所有权证》证号	《国有土地使用证》证号	房屋所有权人/土地使用权人	共有情况	坐落	结构	所在楼层/总楼层	房屋建筑面积（㎡）	土地使用权面积（㎡）	用途	使用期限
1	十堰市房权证张湾区字第 30161091 号	十堰市国用 2010 第 0002985-2A 号	袁金连	单独所有	张湾区车城街办凯旋大道 88 号 6 幢 2-（3-4）-2	钢混	3-4/4（-1）	213.8	/	住宅/住宅用地	2079 年 12 月 31 日
合计		/	/	/	/	/	/	213.8	/	/	/

依据上述《房屋所有权证》和《十堰市不动产登记信息查询结果》，确定估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权人为袁金连所有，房屋所有权为袁金连所有，根据估价委托人的委托，本次估价范围内估价对象房屋建筑面积和土地使用权面积为上述《房屋所有权证》证载的全部面积，其房屋建筑面积为 213.8 平方米，土地使用权面积未

知。至价值时点，土地剩余使用年限为 57.54 年。

②他项权利设立情况

A.抵押权利状况

根据估价委托人提供的资料，至价值时点发现估价对象存在尚未注销的抵押登记。

B.查封状况

据估价人员调查了解，至价值时点发现估价对象房地产被查封。

C.租赁和其他权利状况

至价值时点，估价对象房屋未出租，且在价值时点未发现估价对象存在其他他项权利。

③其他特殊情况

至价值时点，估价对象权属清晰、明确，不存在其他特殊情况。

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

（2）实物状况描述

①土地实物状况描述

经估价人员实地查勘，估价对象土地位于张湾区车城街办凯旋大道 88 号，估价对象土地实物状况详见下表：

宗地地号	/
宗地四至	东邻车城高级中学，西临凯旋大道，南临发展大道，北邻翔龙·半山尚小区
土地使用权面积	未知
实际用途	住宅用地
形状	较规则
地势	平坦
地质	坚实，承载力较大
土地开发程度	宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）及宗地红线内已有建筑物
宗地利用情况	在价值时点该宗地内建有多幢房屋、道路、绿化、地下管网、大门等

②建筑物实物状况描述

经估价人员实地查勘，估价对象建筑物位于张湾区车城街办凯旋

大道 88 号 6 幢 2-（3-4）-2，与 6 幢 3-（3-4）-1 已打通改为一套房屋，内部原始布局和使用功能发生了变化，现已无法分割两套房屋具体布局。建成于 2011 年。估价对象建筑物实物状况详见下表：

幢号 实物状况	6 幢 2-（3-4）-2
建筑面积（㎡）	213.8
建筑外观装饰	所在楼栋为多层住宅楼，外墙面贴马赛克、瓷砖，建筑样式较新颖，色调与周边相容，可视性较好
所在楼层/总楼层	3-4/4（-1）
实际结构	钢混
层高（m）	3
建成年限（年）	2011
已使用年限/经济耐用年限	11/60
室内装修情况	入户门：防盗门、地面：瓷砖、实木地板；内墙面：墙布、软包；天棚：石膏吊顶、木质吊顶；窗户：彩钢窗
设施设备	所在楼栋设有供电、供水、排水、通讯、燃气、闭路电视监控系统等设施设备
使用维护及完损状况	建筑物承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；上下水管道通畅，无明显腐蚀痕迹；电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养较好
成新率	90%

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

（3）区位状况描述

据估价人员调查了解，估价对象区位状况详见下表：

位置状况	坐落与方位	估价对象位于张湾区车城街办凯旋大道 88 号 6 幢 2-（3-4）-2，四至：东邻车城高级中学，西临凯旋大道，南临发展大道，北邻翔龙·半山尚小区，根据《市人民政府办公室关于公布实施十堰市城区公示地价体系建设成果的通知》（十政办函[2019]71 号），估价对象所处位置为十堰市住宅Ⅲ级地段
	商业繁华程度	估价对象所在位置距人民路商业中心较远，商业聚集度一般，商业繁华度一般
	人流量	距区级商业购物中心万达广场约 4000 米，区域内人流量一般
	临路状况	估价对象两面临街，西临凯旋大道，南临发展大道
	楼层	估价对象所在楼栋共 4（-1）层，估价对象房屋位于第 3-4 层
交通状况	道路状况	所在建筑西临凯旋大道，南临发展大道，均为城市主干道
	公共交通便捷度	附近 500 米范围内设有四方新城、半山尚、凯旋路立交桥等公交车站，该区域内有 32、52、60、63、67、79、80、81 路等公交线路途经，距最近公交站点四方新城约 38 米，公共交通便捷
	停车方便程度	周边设有专用停车场或停车位，且数量充足

环境状况	环境条件	周边环境状况总体良好，北向四方山植物园
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域内基础设施已达到“六通”，周边道路、供水、排水、供电、燃气、通讯等均能满足生活的需要
	公共服务设施	周边 1000 米范围内设有车城高级中学、国瑞文旅城学校工行 24 小时自助银行、寿康永乐超市、万德福超市、满多少超市等公共服务设施，公共服务设施一般

（五）价值时点

2022 年 6 月 15 日，该价值时点为完成估价对象实地查勘之日。

（六）价值类型

市场价值。市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co., LTD.

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

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

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值的原则。

（八）估价依据

1、国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》，中华人民共和国主席令第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过、2020 年 1 月 1 日起施行；

（3）《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表决通过、2020 年 1 月 1 日起施行；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》，中华人民共和国主席令第 74 号，2013 年 1 月 1 日起施行；

（5）《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，2016 年 12 月 1 日起施行；

（6）《中华人民共和国拍卖法》，2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正；

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

2、估价技术标准和取费文件

（1）《房地产估价规范》，GB/T50291-2015，2015 年 12 月 1 日起实施；

（2）《城镇土地估价规程》，GB/T1850-2014，2014 年 12 月 01 日实施；

（3）《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899-2013，2014 年 2 月 1 日起实施；

（4）《房屋完损等级评定标准》，城住字[1984]第 678 号、1985 年 1 月 1 日起实施；

（5）《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 日起施行；

（6）《市人民政府办公室关于公布实施十堰市城区公示地价体系建设成果的通知》（十政办函[2019]71 号）。

3、估价委托人提供的资料

（1）《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 85 号）；

（2）《湖北省十堰市张湾区人民法院执行裁定书》（〔2019〕鄂 0303 执 741 号）；

（3）《房屋所有权证》（证号：十堰市房权证张湾区字第 30161091 号）；

（4）《十堰市不动产登记信息查询结果》（编号：CX20220419189665）

（5）估价委托人提供的其他有关资料。

4、估价人员现场查勘和市场调查获取的房地产市场信息资料等。

（九）估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。注册房地产估价师遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法进行评估。

湖北玖誉房地产评估有限公司 Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

选择估价方法定义如下：

比较法：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。

（十）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 15 日的市场价值为：

房地产单价：大写人民币**玖仟零伍拾柒圆/平方米（￥9057 元/㎡，取整到个位）；**

房地产总价：大写人民币**壹佰玖拾叁万陆仟肆佰圆整（￥193.64 万元，取整到百位）**。

（十一）注册房地产估价师

角　　色	姓　名	注　册　号	签　　名	签名日期
项目负责人	方　辉	4220170019		年　月　日
审　核　人	涂　杰	4220180082		年　月　日

（十三）实地查勘期

2022 年 6 月 15 日至 2022 年 6 月 15 日

（十四）估价作业期

2022 年 6 月 15 日至 2022 年 9 月 13 日

（十五）估价报告应用的有效期

本报告提供的估价结果自 2022 年 9 月 13 日起一年内有效。

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

湖北玖誉房地产评估有限公司

2022 年 9 月 13 日

五、附　件

1、估价对象位置示意图

2、估价对象概貌性现场照片

3、《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》复印件

4、《评估情况征询函》复印件

5、《湖北省十堰市张湾区人民法院执行裁定书》复印件

6、《房屋所有权证》复印件

7、《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件

8、《房地产估价现场查勘表》复印件

9、房地产估价机构营业执照复印件

10、 房地产估价机构资格证书复印件

11、 房地产估价师注册资格证书复印件

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co.,LTD

估价对象图辑

临街状况一

临街状况二

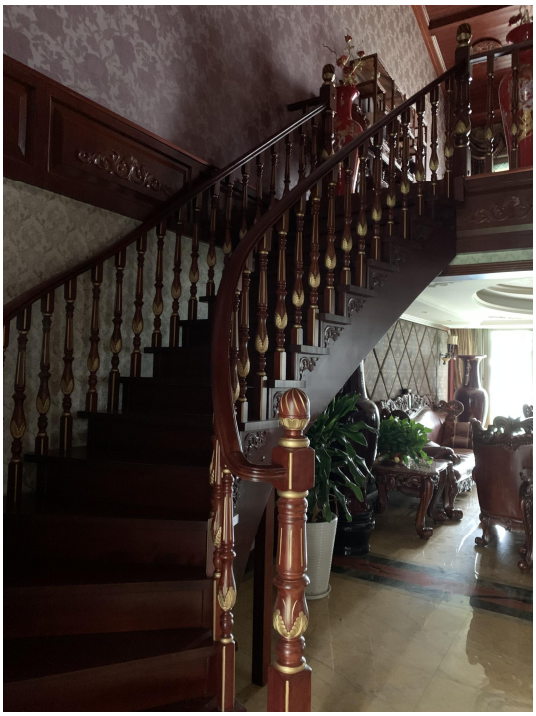
湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co. LTD

小区入口

大楼外观

估价对象图辑

室内状况一



室内状况二

湖北玖誉房地产评估有限公司
Hubei Jiuyu Real Estate Appraisal Co. LTD

室内状况三

室内状况四

估价对象区位示意图

26号楼
公元海
35号楼
翔龙·半山尚
铜雀台花园洋房
名家超市
铜雀台41号楼
翔龙四方新城
车城高级中学
发展大道
发展大道
中国移动
估价对象
大岭路
派城
凯旋煌境
君姿科技营销
服务中心
凯
旋