



扫码查伪

# 涉执房地产处置司法评估报告

湖北省十堰市中级人民法院司法处置涉及的  
十堰市张湾区汉江街办七里垭路9号3幢1-1-3室  
等8套房地产市场价格评估

中证(湖北鉴)估字(2022)第0004号

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二二年一月二十七日

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：湖北省十堰市中级人民法院司法处置涉及的  
十堰市张湾区汉江街办七里坪路9号3幢  
1-1-3室等8套房地产市场价格价值评估

估价委托人：湖北省十堰市中级人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：

姓名	熊建国	刘江涛
注册号	4220000048	4220140036

估价报告编号：中证（湖北鉴）估字(2022)第0004号

估价报告出具日期：2022年1月27日

# 致估价委托人函

湖北省十堰市中级人民法院：

受贵方的委托，我公司注册估价师及相关估价人员于 2021 年 12 月 22 日对十堰市张湾区汉江街办七里坪路 9 号 3 幢 1-1-3 室等 8 套房地产进行了实地查勘以及我们认为必要实施的其它估价程序。价值时点为现场查勘完成之日即 2021 年 12 月 22 日，本次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。

根据委托人提供的《湖北省十堰市中级人民法院评估委托书》（(2021)十中法鉴字第 55 号）、《十堰市不动产登记信息查询结果》、《房地产测绘报告》记载：估价对象为位于十堰市张湾区汉江街办七里坪路 9 号 3 幢 1-1-3 室等 8 套的房地产。估价对象权利人为十堰中瑞置业有限公司，建筑面积合计为 1624.73 平方米，设计用途为住宅、商业服务，经我公司估价人员现场查勘，估价对象建筑结构为钢混，实际用途为住宅、商业服务。（详见评估明细表）

估价师在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、相关法律法规、我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合贵方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法与收益法，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，最终确定估价对象房地产在价值时点 2021 年 12 月 22 日满足本次估价全部假设和限制条件下的市场价值为 **RMB 1328.83 万元**，大写金额人民币**壹仟叁佰贰拾捌万捌仟叁佰元整**。（详见评估明细表）

评估明细表

序号	坐落	权利人	用途	楼层	结构	建成年份	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	张湾区汉江街办七里坪路9号3幢1-1-3室	十堰中瑞置业有限公司	住宅	1/33	钢混	2017年	134.39	5883	79.06
2	张湾区汉江街办七里坪路9号5幢1-3-3室	十堰中瑞置业有限公司	住宅	3/33	钢混	2017年	154.92	6033	93.46
3	张湾区汉江街办七里坪路9号6幢1-2-3室	十堰中瑞置业有限公司	住宅	2/33	钢混	2017年	154.58	6003	92.79
4	张湾区汉江街办七里坪路9号7幢1-2-3室	十堰中瑞置业有限公司	住宅	2/33	钢混	2017年	154.57	6003	92.79
5	张湾区汉江街办七里坪路9号7幢1-3-1室	十堰中瑞置业有限公司	住宅	3/33	钢混	2017年	154.57	6033	93.25
6	张湾区汉江街办七里坪路9号10幢1-16-3室	十堰中瑞置业有限公司	住宅	16/16	钢混	2017年	137.18	6003	82.35
7	张湾区汉江街办七里坪路9号4幢1-16室	十堰中瑞置业有限公司	商业服务	1/33	钢混	2017年	247.53	13768	340.8
8	张湾区汉江街办七里坪路9号4幢(1-2)-18室	十堰中瑞置业有限公司	商业服务	1-2/33	钢混	2017年	486.99	9329	454.33
合计							1624.73		1328.83

## 特别提示:

1、估价报告使用者应充分关注本报告中“估价的假设和限制条件”等，并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、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证，特此提醒报告使用者注意。

3、本报告估价结果未扣除未来可能发生的相关税费及变现费用，也未考虑估价对象产权人在其他方面投资、债务、经营决策不当等因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意并予以充分重视。

4、根据托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象有查封状况等权利状况。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因本次估价为委托方司法处置提供房地产市场价值参考依据，故均未考虑估价对象可能存在的抵押权、查封对其价值的影响，也未考虑估价对象租赁状况以及估价对象可能欠缴的物业费、水电煤气等费用对其价值的影响。

5、根据本次评估目的，本次评估价值时点设定为现场查勘完成之日，即本次评估价值时点为2021年12月22日。

6、我们在法院及当事人双方的指认下对现场进行了查勘，经现场查勘，估价对象室内均为毛坯，本次评估结论已考虑与估价对象配套使用的设施设备对估价对象价值的影响，特此提醒报告使用者关注。

7、本估价报告有效期为一年，即本报告的应用日期与本报告出具之

日相差不可超过一年。若报告使用期限内，房地产市场状况或估价对象状况发生明显变化，估价结果需作相应调整后才可使用。

8、本估价报告仅供估价委托人按估价目的使用，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

9、估价的详细情况和有关说明，请见《估价结果报告》。

特此函告！

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二二年一月二十七日

# 目录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	17
(六) 价值类型.....	17
(七) 估价原则.....	17
(八) 估价依据.....	19
(九) 估价方法.....	21
(十) 估价结果.....	22
(十一) 注册房地产估价师.....	23
(十二) 实地查勘期.....	23
(十三) 估价作业期.....	23
(十四) 估价报告使用期限.....	23
四、附件.....	24
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象实地查勘情况和相关照片	
(三) 《湖北省十堰市中级人民法院评估委托书》((2021)十中法鉴字第55号)复印件	
(四) 《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件	
(五) 《不动产权证书》复印件	
(六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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；

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制；

3、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的利益，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；

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于2021年12月22日对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料进行了查验。

6、没有本估价机构以外的人对本报告提供重要专业帮助。

参与估价的注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
熊建国	4220000048		年 月 日
刘江涛	4220140036		年 月 日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、假设估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设估价对象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。

3、假设任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价对象由被申请人方及法院相关人员现场指认，若与实际不符，应重新进行评估。

5、估价委托人提供了估价对象《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件，注册房地产估价师在专业胜任能力内对估价对象法律权属资料复印件进行了核对，受房地产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师未能向上述主管部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6、本次评估估价对象的建筑面积、房屋用途等以《十堰市不动产登记信息查询结果》上记载的为准，本次评估以此为参考依据进行评估测算。

7、我公司注册房地产估价师于2021年12月22日对估价对象进行了实地查勘并拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况等情况进行了查勘，我们并未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；并对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的工程质量缺陷及安全隐患，估价对象环

境状况及建筑物勘察、设计、施工、装修、验收等环节均符合国家有关技术标准和规程规范，可以安全、无害、持续使用为前提。

8、估价对象成新率根据估价对象实际使用年限并结合估价师现场查勘综合确定。

## （二）未定事项假设

1、在价值时点，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、本报告没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。

3、本次评估是以估价对象在价值时点时产权清晰，能在市场上正常交易为假设前提，且本报告期内关于估价对象权益描述是以委托方提供的《不动产产权情况表》所记载的内容和现场查勘之日一致为假设前提。

## （三）背离事实假设

根据托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象有查封状况等权利状况。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因本次估价为委托方司法处置提供房地产市场价值参考依据，故均未考虑估价对象可能存在的抵押权、查封对其价值的影响，也未考虑估价对象租赁状况以及估价对象可能欠缴的物业费、水电煤气等费用对其价值的影响。

## （四）不相一致假设

估价对象无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

估价对象无依据不足假设。

## （六）估价报告使用限制

1、本报告评估目的仅为湖北省十堰市中级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。若改变估价目的，则需另行评估。

2、本报告估价结果中已包含估价对象所分摊的国有建设用地使用权价值。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点、本次估价目的特定条件下客观公允价值，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑拍卖、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移、用途转换相关费用对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果将会发生变化。

4、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

5、未经估价机构同意，估价报告不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

6、本估价报告有效期为一年，即本报告的应用日期与本报告出具之日相差不可超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整。

7、本报告的最终解释权归中证房地产评估造价集团有限公司所有。

## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

单位名称：湖北省十堰市中级人民法院

联系人：刘法官

联系电话：18963937783

### (二) 房地产估价机构

机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-1406室

统一社会信用代码：913201067541247987

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）南京00055

有效期限：2022年10月21日

邮编：430070

联系电话：027-87056785

### (三) 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

本次估价对象为位于十堰市张湾区汉江街办七里坪路9号3幢1-1-3室等8套的房地产。估价对象权利人均均为十堰中瑞置业有限公司，建筑面积合计为1624.73平方米，房屋设计用途为住宅、商业服务，实际用途为住宅、商业服务。

#### 1、项目概况

因司法处置的需要，湖北省十堰市中级人民法院现委托我公司对十堰市张湾区汉江街办七里垭路9号3幢1-1-3室等8套的房地产进行评估。

## 2、建筑物基本状况

### (1) 建筑物权益状况

#### A、茅箭区二堰街办人民南路63号3幢1-3-2室

根据委托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，建筑物权益状况如下：

不动产坐落	张湾区汉江街办七里垭路9号3幢1-1-3室			
不动产用途	住宅	不动产面积(m <sup>2</sup> )	134.39	
不动产状况	权利人	十堰中瑞置业有限公司	证件号	9142030005810729XM
	产权号(证明号)	鄂(2019)十堰市不动产权第0039832号		
	不动产性质	市场化商品房		
	共有情况	单独所有	登记时间	2019年09月26日
抵押状况	无抵押			
查封状况	查封文号	2021鄂03执468号		
	查封机关	湖北省十堰市中级人民法院		
	查封期限	2021年12月03日—2024年12月2日		

#### B、张湾区汉江街办七里垭路9号5幢1-3-3室

根据委托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，建筑物权益状况如下：

不动产坐落	张湾区汉江街办七里垭路9号5幢1-3-3室			
不动产用途	住宅	不动产面积(m <sup>2</sup> )	154.92	
不动产状况	权利人	十堰中瑞置业有限公司	证件号	9142030005810729XM
	产权号(证明号)	鄂(2019)十堰市不动产权第0039535号		
	不动产性质	市场化商品房		
	共有情况	单独所有	登记时间	2019年09月25日

抵押状况	无抵押		
查封状况	查封文号	2021 鄂 03 执 468 号	
	查封机关	湖北省十堰市中级人民法院	
	查封期限	2021 年 12 月 03 日—2024 年 12 月 2 日	

### C、张湾区汉江街办七里坪路9号6幢1-2-3室

根据委托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，建筑物权益状况如下：

不动产坐落	张湾区汉江街办七里坪路9号6幢1-2-3室			
不动产用途	住宅	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	154.58	
不动产状况	权利人	十堰中瑞置业有限公司	证件号	9142030005810729XM
	产权号 (证明号)	鄂 (2019) 十堰市不动产权第 0039825 号		
	不动产性质	市场化商品房		
	共有情况	单独所有	登记时间	2019 年 09 月 26 日
抵押状况	无抵押			
查封状况	查封文号	2021 鄂 03 执 468 号		
	查封机关	湖北省十堰市中级人民法院		
	查封期限	2021 年 8 月 31 日—2024 年 8 月 31 日		

### D、张湾区汉江街办七里坪路9号7幢1-2-3室

根据委托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，建筑物权益状况如下：

不动产坐落	张湾区汉江街办七里坪路9号7幢1-2-3室			
不动产用途	住宅	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	154.57	
不动产状况	权利人	十堰中瑞置业有限公司	证件号	9142030005810729XM
	产权号 (证明号)	鄂 (2019) 十堰市不动产权第 0039813 号		
	不动产性质	市场化商品房		
	共有情况	单独所有	登记时间	2019 年 09 月 26 日
抵押状况	无抵押			

查封状况	查封文号	2021 鄂 03 执 468 号		
	查封机关	湖北省十堰市中级人民法院		
	查封期限	2021 年 8 月 31 日—2024 年 8 月 31 日		

E、张湾区汉江街办七里坪路9号7幢1-3-1室

根据委托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，建筑物权益状况如下：

不动产坐落	张湾区汉江街办七里坪路9号7幢1-3-1室			
不动产用途	住宅	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	154.57	
不动产状况	权利人	十堰中瑞置业有限公司	证件号	9142030005810729XM
	产权号 (证明号)	鄂 (2019) 十堰市不动产权第 0039813 号		
	不动产性质	市场化商品房		
	共有情况	单独所有	登记时间	2019 年 09 月 26 日
抵押状况	无抵押			
查封状况	查封文号	2021 鄂 03 执 468 号		
	查封机关	湖北省十堰市中级人民法院		
	查封期限	2021 年 12 月 03 日—2024 年 12 月 2 日		

F、张湾区汉江街办七里坪路9号10幢1-16-3室

根据委托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，建筑物权益状况如下：

不动产坐落	张湾区汉江街办七里坪路9号10幢1-16-3室			
不动产用途	住宅	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	137.18	
不动产状况	权利人	十堰中瑞置业有限公司	证件号	9142030005810729XM
	产权号 (证明号)	鄂 (2019) 十堰市不动产权第 0037938 号		
	不动产性质	市场化商品房		
	共有情况	单独所有	登记时间	2019 年 09 月 15 日
抵押状况	无抵押			
查封状况	查封文号	2021 鄂 03 执 468 号		



	查封机关	湖北省十堰市中级人民法院
	查封期限	2021年12月03日—2024年12月2日

### G、张湾区汉江街办七里坪路9号4幢1-16室

根据委托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，建筑物权益状况如下：

不动产坐落	张湾区汉江街办七里坪路9号4幢1-16室		
不动产用途	商业服务	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	247.53
不动产状况	权利人	十堰中瑞置业有限公司	证件号 9142030005810729XM
	产权号 (证明号)	鄂 (2020) 十堰市不动产权第 0007301 号	
	不动产性质	市场化商品房	
	共有情况	单独所有	登记时间 2020年05月08日
抵押状况	无抵押		
查封状况	查封文号	2021鄂03执468号	
	查封机关	湖北省十堰市中级人民法院	
	查封期限	2021年8月31日—2024年8月31日	

### H、张湾区汉江街办七里坪路9号4幢(1-2)-18室

根据委托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》记载，建筑物权益状况如下：

不动产坐落	张湾区汉江街办七里坪路9号4幢(1-2)-18室		
不动产用途	商业服务	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	486.99
不动产状况	权利人	十堰中瑞置业有限公司	证件号 9142030005810729XM
	产权号 (证明号)	鄂 (2020) 十堰市不动产权第 0007301 号	
	不动产性质	市场化商品房	
	共有情况	单独所有	登记时间 2020年05月08日
抵押状况	无抵押		
查封状况	查封文号	2021鄂03执468号	
	查封机关	湖北省十堰市中级人民法院	

查封期限	2021年8月31日—2024年8月31日
------	-----------------------

## (2) 建筑物实物状况

### A、张湾区汉江街办七里坪路9号3幢1-1-3室

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于张湾区汉江街办七里坪路9号3幢1-1-3室。估价对象所在楼总层数为33层，钢混结构，为高层住宅，建筑物外墙为条形瓷砖，窗户为铝合金玻璃窗。估价对象位于第1层，入户门为防盗门，层高约3米，室内为毛坯。详见下图照片所示。

			
估价对象小区大门	估价对象小区环境	估价对象小区环境	估价对象门牌
			
估价对象门牌	估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内
			
估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内

估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件完好，非承重墙完好。整体面层平整，门窗完好。估价对象保用状况一般，室内水电卫设施均能正常使用。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象成新率约为95%。

### B、张湾区汉江街办七里坪路9号5幢1-3-3室

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于张湾区汉江街办七里坪路9号5幢1-3-3室。估价对象所在楼总层数为33层，钢混结构，为高层住宅，建筑物外墙为条形瓷砖，窗户为铝合金玻璃窗。估价对象位于第3层，



入户门为防盗门，层高约3米，室内为毛坯。详见下图照片所示。

			
估价对象小区大门	估价对象小区环境	估价对象小区环境	估价对象外观
			
估价对象外观	估价对象门栋入口	估价对象门牌	估价对象室内
			
估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内

估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件完好，非承重墙完好。整体面层平整，门窗完好。估价对象保用状况一般，室内水电卫设施均能正常使用。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象成新率约为95%。

### C、张湾区汉江街办七里坪路9号6幢1-2-3室

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于张湾区汉江街办七里坪路9号6幢1-2-3室。估价对象所在楼总层数为33层，钢混结构，为高层住宅，建筑物外墙为条形瓷砖，窗户为铝合金玻璃窗。估价对象位于第2层，入户门为防盗门，层高约3米，室内为毛坯。详见下图照片所示。

			
估价对象小区大门	估价对象小区环境	估价对象小区环境	估价对象外观



估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件完好，非承重墙完好。整体面层平整，门窗完好。估价对象保用状况一般，室内水电卫设施均能正常使用。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象成新率约为 95%。

#### D、张湾区汉江街办七里坪路9号7幢1-2-3室

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于张湾区汉江街办七里坪路9号7幢1-2-3室。估价对象所在楼总层数为33层，钢混结构，为高层住宅，建筑物外墙为条形瓷砖，窗户为铝合金玻璃窗。估价对象位于第2层，入户门为防盗门，层高约3米，室内为毛坯。详见下图照片所示。



			
估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内

估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件完好，非承重墙完好。整体面层平整，门窗完好。估价对象保用状况一般，室内水电卫设施均能正常使用。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象成新率约为 95%。

### E、张湾区汉江街办七里坪路9号7幢1-3-1室

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于张湾区汉江街办七里坪路9号7幢1-3-1室。估价对象所在楼总层数为33层，钢混结构，为高层住宅，建筑物外墙为条形瓷砖，窗户为铝合金玻璃窗。估价对象位于第3层，入户门为防盗门，层高约3米，室内为毛坯。详见下图照片所示。

			
估价对象小区大门	估价对象小区环境	估价对象小区环境	估价对象外观
			
估价对象门栋入口	估价对象门牌	估价对象室内	估价对象室内
			
估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内

估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件完好，非承重墙完好。整体面层平整，门窗完好。估价对象保用状况一般，室内水电卫设

施均能正常使用。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象成新率约为 95%。

#### F、张湾区汉江街办七里坪路9号10幢1-16-3室

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于张湾区汉江街办七里坪路9号10幢1-16-3室。估价对象所在楼总层数为16层，钢混结构，为高层住宅，建筑物外墙为条形瓷砖，窗户为铝合金玻璃窗。估价对象位于第16层，入户门为防盗门，层高约3米，室内为毛坯。详见下图照片所示。

			
估价对象小区大门	估价对象小区环境	估价对象小区环境	估价对象外观
			
估价对象门牌	估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内
			
估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内

估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件完好，非承重墙完好。整体面层平整，门窗完好。估价对象保用状况一般，室内水电卫设施均能正常使用。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象成新率约为 95%。

#### G、张湾区汉江街办七里坪路9号4幢1-16室

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于张湾区汉江街办七里坪路9号4幢1-16室。估价对象所在楼总层数为33层，钢混结构，为住宅楼底商，建筑物外墙为条形瓷砖。估价对象位于第1层，入户门为玻璃门，层

高约 3.5 米，室内为毛坯。详见下图照片所示。

			
估价对象周边环境	估价对象周边环境	估价对象周边环境	估价对象外观
			
估价对象门牌	估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内
			
估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内	估价对象室内

估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件完好，非承重墙完好。整体面层平整，门窗完好。估价对象保用状况一般，室内水电卫设施均能正常使用。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象成新率约为 95%。

#### H、张湾区汉江街办七里坪路9号4幢（1-2）-18室

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于张湾区汉江街办七里坪路9号4幢（1-2）-18室。估价对象所在楼总层数为33层，钢混结构，为住宅楼底商，建筑物外墙为条形瓷砖。估价对象位于第1-2层，入户门为玻璃门，一层层高约4.5米，二层层高约3.5米，室内为毛坯。详见下图照片所示。

			
估价对象周边环境	估价对象周边环境	估价对象周边环境	估价对象外观



估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降。承重构件完好，非承重墙完好。整体面层平整，门窗完好。估价对象保用状况一般，室内水电卫设施均能正常使用。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象成新率约为 95%。

### 3、土地基本状况

#### (1) 土地权益状况

根据委托方提供的《不动产权证书》记载，估价对象所在地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，使用期限城镇住宅用地为 2015 年 8 月 13 日起至 2085 年 8 月 13 日止，商服用地为 2015 年 8 月 13 日起至 2055 年 8 月 13 日止。

#### (2) 土地实物状况

整宗地形状：估价对象宗地形状较不规则；

四至：东邻紫霄大道，南邻林荫大道，西邻七里垭路，北邻浙江路。

地形地势：小区内地势有一定坡度；

开发程度：宗地实际开发程度已达到红线外“六通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

利用现状：经估价师实地查勘，估价对象土地为中瑞领航城小区。

估价对象区位、交通及配套状况：

估价对象位于十堰市张湾区汉江街办七里垭路 9 号中瑞领航城小区，



估价对象周边道路通达度一般，地理位置一般。距离估价对象最近的公交站点约 500 米，有 8 路、27 路、15 路、33 路、85 路、87 路、91 路等多路公交车途径于此，交通便捷度一般。估价对象所在区域基础配套设施供电、供水、排水、通信、燃气较完善。周边分布有湖北省十堰市人民检察院、十堰市审计局、红星美凯龙家具城、七里坪村委会、领航便民超市等，生活配套设施一般。周边有零星商业门面，商业繁华度较差，有七里坪小区等。

### （五）价值时点

根据本次估价目的及鉴定委托要求，本次估价价值时点为现场查勘完成之日，即 2021 年 12 月 22 日。

### （六）价值类型

本次估价的内涵是指价值时点，满足估价假设和限制条件下的市场价值。

1、用途：估价对象房屋规划用途为住宅、商业服务，本次评估设定用途为住宅、商业服务。

2、权利状况：估价对象土地所有权属于国家所有，房屋所有权人及国有土地使用权人为十堰中瑞置业有限公司。

3、土地开发利用程度：估价对象宗地红线外“六通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

4、建筑物结构：估价对象建筑结构为钢混。

### （七）估价原则

本报告在遵循独立、客观、公正的原则下，结合估价目的对估价对象进行市场价值评估，具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价

委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

## 2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。遵循合法原则，评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

## 3、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。遵循价值时点原则，评估价值应在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## 4、替代原则

市场价值评估要遵循替代原则，由于房地产的独一无二特性，使得完

全相同的房地产几乎没有，在同一房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似的房地产价格推算出估价对象的价值或价格。遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

#### 5、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。最高最佳利用需要同时满足四个条件：①法律上允许②技术上可能③财务上可行④价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

### （八）估价依据

#### 1、国家有关法律、行政法规、规章和政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令 45 号，中华人民共和国第十三届全国人大第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 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》（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；

（3）《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）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日公布，自2016年12月1日起施行)；

(5) 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国主席令第656号，2014年11月24日公布，自2015年3月1日起施行)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国主席令第256号，2014年7月29日第二次修订)；

(7) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日公布并施行)；

(8) 《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》(财税[2016]23号，2016年2月17日公布，自2016年2月22日起施行)；

(9) 《房屋完损等级评定标准》。

## 2、估价技术标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

## 3、估价委托人提供的资料

(1) 《湖北省十堰市中级人民法院评估委托书》((2021)十中法鉴字第55号)；

(2) 《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件；

(3) 《不动产权证书》复印件。

## 4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

(1) 估价人员实地查勘、收集整理和估价机构掌握的资料；

(2) 估价对象所在区域的土地、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

### 1、方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”、“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”、“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当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”、“估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法”。估价人员通过搜集估价资料并对估价对象房地产进行实地查勘、调查，根据估价目的、估价对象及其所在区域的房地产市场状况等，综合分析研究所掌握的资料及影响房地产价格因素的基础上，针对估价对象的实际情况，确定采用比较法和收益法进行估价。估价方法选择依据如下：

（1）估价对象房屋用途为住宅、商业服务，价值时点同类房地产有较多成交案例，故本次估价宜采用比较法；

（2）估价对象或其同类房地产有租金等经济收入，故本次估价宜采用收益法；

（3）估价对象为整栋楼的其中一套单元式房屋，难以作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故本次估价未采用成本法；

（4）估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，故本次估价未采用假设开发法。

### 2、方法原理

#### （1）比较法

比较法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在价值时点近期

有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

估价对象房地产价格 = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数) × (估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数) × (估价对象价值时点房地产状况指数/可比实例价值时点房地产状况指数)

## (2) 收益法

所谓收益法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。持有加转售模式基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>——期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub>——期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y<sub>t</sub>——期末报酬率（%）；

t——持有期（年）。

## (十) 估价结果

估价师在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、相关法律法规、我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据，结合贵方提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取比较法与收益法，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，最终确定估价对象房地产在价值时点 2021 年 12 月 22 日满足本次估价全部假设和限制条件下的市场价值为 **RMB 1328.83 万元**，大写金额人民币壹仟叁佰贰拾捌万

捌仟叁佰元整。

### (十一) 注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
熊建国	4220000048		年 月 日
刘江涛	4220140036		年 月 日

### (十二) 实地查勘期

2021年12月22日

### (十三) 估价作业期

2021年12月22日至2022年1月27日

### (十四) 估价报告使用期限

本报告应用的有效期为壹年，自2022年1月27日至2023年1月26日止。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整或重新估价。

---

## 四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 《湖北省十堰市中级人民法院评估委托书》((2021)十中法鉴字第55号)复印件
- (四) 《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件
- (五) 《不动产权证书》复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件