



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 谭毅所拥有的坐落于十堰市张湾区花果街办花果路 8 号 36 幢 10-5-2 号, 建筑面积为 80.56m<sup>2</sup> 的住宅用房及室内固定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

估价报告出具日期: 二 0 二二年八月二十三日

估价报告编号: 湖北天阳房估字第 3-2022058 号

湖北天阳房地产评估有限公司  
Hubei TianYang Real Estate Appralser 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, 对张家富与谭毅民间借贷纠纷一案中, 涉及坐落于十堰市张湾区花果街办花果路 8 号 36 幢 10-5-2 号, 建筑面积为 80.56m<sup>2</sup> 的住宅用房(产权证号: 鄂(2020)十堰市不动产权第 0025890 号)及室内固定装修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 0 二二年六月二十三日的司法鉴定评估价值为: RMB22.74 万元, 人民币(大写)金额: 贰拾贰万柒仟肆佰元整。

### 附: 估价对象评估价值明细表

不动产权利人	《不动产权证书》证号	用途	幢号及房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
谭毅	鄂(2020)十堰市不动产权第 0025890 号	住宅	36 幢 10-5-2 号	80.56	2823	22.74
总计	—					22.74

备注: 评估总价包含房屋及室内固定装修等价值

特此函告!

估价机构法定代表人:





## 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
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: .....	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（2021）鄂张湾委鉴字第 256 号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、鄂（2020）十堰市不动产权第 0025890 号《不动产权证书》的《十堰市不动产登记信息查询结果》及相关产权资料显示，谭毅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、具体部位、室外基本情况等，以（2021）鄂张湾委鉴字第 256 号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、鄂（2020）十堰市不动产权第 0025890 号《不动产权证书》的《十堰市不动产登记信息查询结果》等资料为依据，至价值时点估价人员与相关当事人到现场予以查看确认。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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，手续齐全，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。

8、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。

9、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 (2021) 鄂张湾委鉴字第 256 号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、鄂 (2020) 十堰市不动产权第 0025890 号《不动产权证书》的《十堰市不动产登记信息查询结果》等相关产权资料显示, 估价对象的不动产权利人为谭毅。

《十堰市不动产登记信息查询结果》信息如下表所示:

不动产权利人	《不动产权证书》证号	坐落位置	用途	幢号及房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
谭毅	鄂 (2020) 十堰市不动产权第 0025890 号	张湾区花果街办花果路 8 号	住宅用房	36 幢 10-5-2 号	80.56



## 2、估价对象概况:

估价对象所在楼宇坐落于十堰市张湾区花果街办花果路8号36幢10-5-2号,为“铸一新村”住宅小区,北侧紧临花果路,西侧临近武汉神风汽车工业公司,东侧邻近新合作购物广场。估价对象周围分布有铸一北园小区、东风汽车有限公司铸造一厂、上河路中心小学、振兴小区、张湾区人民法院花果人民法庭、新合作购物广场等单位及设施,估价对象紧临花果路,有1路、14路、24路、34路等多路公交车及的士来往通行于此,交通条件相对较便利,地理位置一般。

估价对象所在楼宇为一栋混合结构住宅楼,本次接受委托,仅对谭毅拥有的,位于该栋楼中10-5-2号,建筑面积为80.56m<sup>2</sup>的住宅用房及室内固定装修进行价值评估。

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;外墙面为涂料粉刷;室内墙面铺贴墙布,室内地面铺设复合地板;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;室内基本配套设施齐全。

## 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:

二〇二二年六月二十三日

## 六、估价作业日期:

二〇二二年六月二十三日至二〇二二年八月二十三日



## 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》（2021）鄂张湾委鉴字第 256 号。
- 10、委托方提供的鄂（2020）十堰市不动产权第 0025890 号《不动产权证书》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（2021）鄂张湾委鉴字第 256 号《十堰市张湾区人民法院对外司法鉴定委托书》、鄂（2020）十堰市不动产权第 0025890 号《不动产权证书》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花果街办花果路 8 号 36 幢 10-5-2 号，建筑面积为 80.56m<sup>2</sup>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花果街办花果路8号36幢10-5-2号，建筑面积为80.56m<sup>2</sup>的住宅用房及室内固定装修，于价值时点二〇二二年六月二十三日的司法鉴定评估价值为：RMB22.74万元，人民币（大写）金额：贰拾贰万柒仟肆佰元整。

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  
二〇二二年八月二十三日





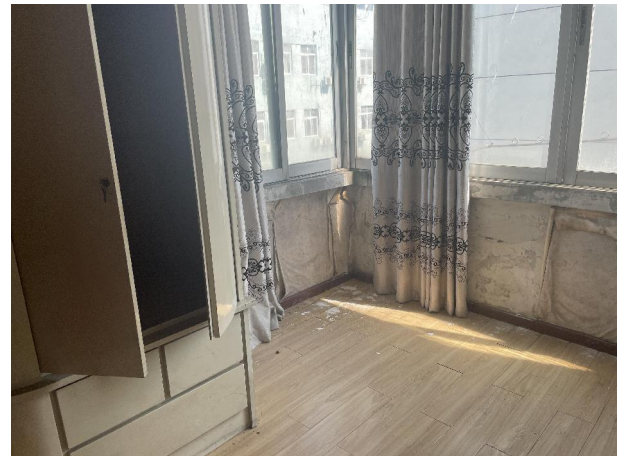


## 估价对象区位示意图





## 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

(2021)鄂张湾委鉴字第 256 号

湖北天阳房地产评估有限公司:

本院在执行申请执行人张家富申请执行被执行人谭毅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:对谭毅所有的位于十堰市张湾区花果街办花果路 8 号 36 幢 10-5-2 号房屋(产权证号:鄂(2020)十堰市不动产权第 0025890 号)一套及室内固定装修的价值进行评估。

鉴定范围:对谭毅所有的位于十堰市张湾区花果街办花果路 8 号 36 幢 10-5-2 号房屋(产权证号:鄂(2020)十堰市不动产权第 0025890 号)一套及室内固定装修的价值进行评估。

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、协办人张解莲,联系电话 0719-8617330)

地址:十堰市邮电街 12 号

申请执行人张家富(张道虎 13597892038)

被执行人谭毅(刘昱州 15827059334)



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: CX2021040696972

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	张湾区花果街办花果路8号36幢10-5-2			
不动产用途	住宅	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	80.56	
不动产状况	权利人	谭毅	证件号	420303198010042811
	产权号 (证明号)	鄂(2020)十堰市不动产权第0025890号		
	不动产性质	房改房		
	共有情况	单独所有	登记时间	2020年08月24日
抵押状况	无抵押			
查封状况	无查封			

查询时间: 2021年04月06日 14:36:27

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;
- 2、请申请人认真核实以上身份信息 and 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。







营业执照

统一社会信用代码 91420300178856754H		名称 湖北天阳房地产评估有限公司		注册资 本 贰佰万圆整		成立日期 2001年02月13日		经营范围 房地产评估；资产评估；土地评估；房地产咨询；编制项目可行性研究报告；社会稳定风险评估与咨询；房屋安全鉴定；测量、测绘技术服务；市场调查服务（不含专项调查活动，并不得涉及涉外社会调查项目）；软件研发（应行开发、销售及销售；土地整理、土地规划设计及预算编制、销售及许可项目，应取得相关部门许可后方可经营）		住所 十堰市北京北路82号京华新天地写字楼20层	
统一社会信用代码 91420300178856754H		类型 有限责任公司(自然人投资或控股)		营业期限 长期		登记机关 十堰市行政审批局		核准日期 2022年05月23日		国家市场监督管理总局监制	

扫描二维码  
 国家企业信用信息公示  
 系统 了解更多登记、  
 备案、许可监管信息。

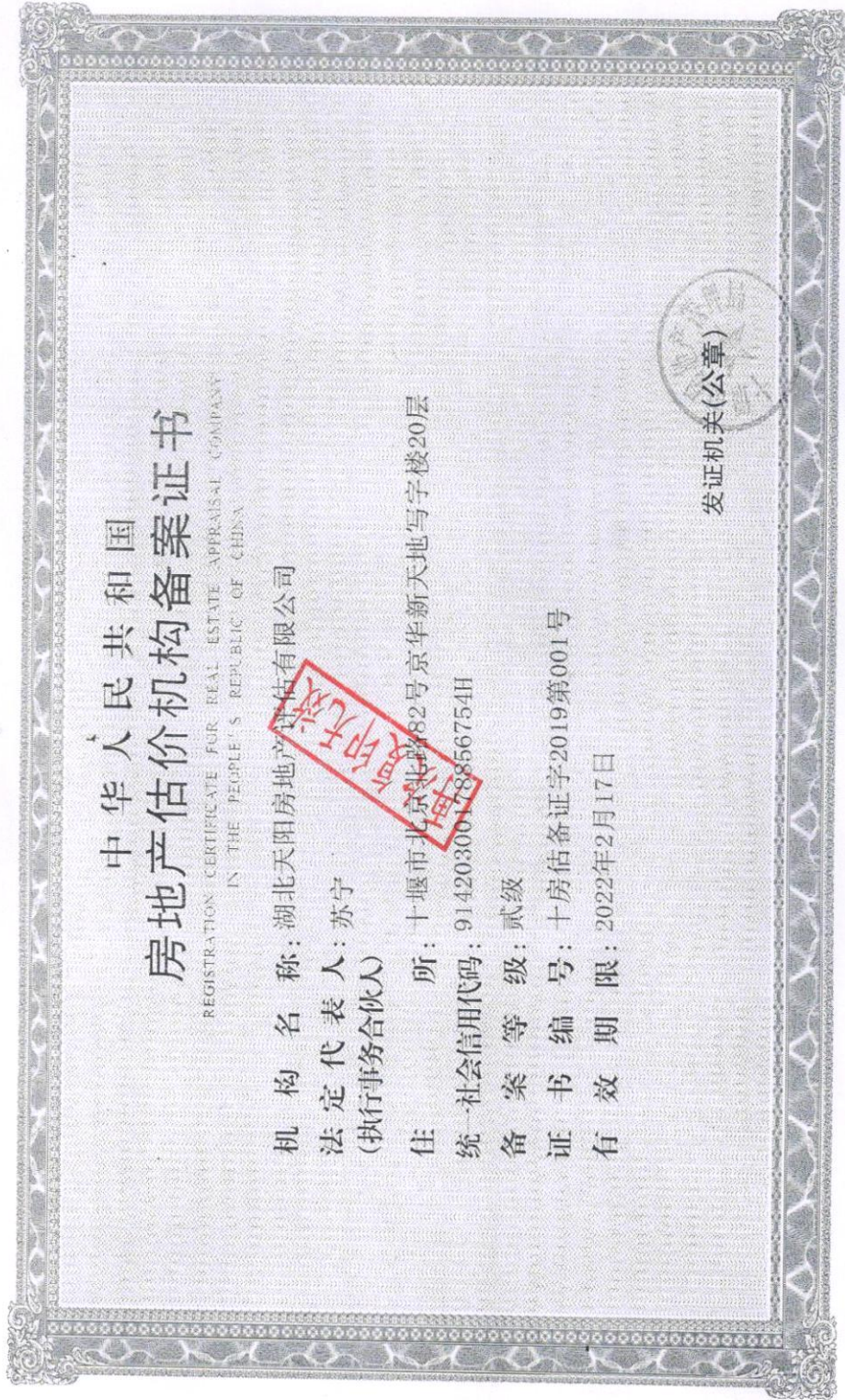
http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:





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. 00185469

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  
2022-9-24

持证人签名 / Bearer's signature  
陈勇

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  
男

身份证件号码 / ID No.  
420302197802281222

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

办公地址: 十堰市北京北路82号京华新天地写字楼20层