

房地产估价报告

估价报告编号： 深一统评字[2021]第 A02003 号

估价项目名称： 权利人谢佳、武富香拥有的位于湖北省十堰市张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2、位于湖北省十堰市车城办青年广场巷 116 号（公园路 116 号）41 幢 2 单元 2-2-2 号及权利人谢佳拥有的位于湖北省十堰市茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169 号车位涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人： 广东省深圳市中级人民法院

房地产估价机构： 深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

注册房地产估价师： 周金喜（注册号： 4420180221）

刘国勇（注册号： 4420140111）

估价报告出具日期： 二〇二一年二月二十二日



致估价委托人函

广东省深圳市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对位于湖北省十堰市张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2、位于湖北省十堰市张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2、谢佺、武富香所拥有的房地产，位于湖北省十堰市茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169、谢佺所拥有的房地产进行估价，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。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过现场勘察，认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，并结合估价经验及对影响房地产价值因素的分析，采用比较法对估价对象的价值进行了测算，确定估价对象之张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2 于价值时点 2020 年 12 月 15 日的评估单价为 5,690 元/平方米，评估总价值为 ¥375,369 元，大写人民币叁拾柒万伍仟叁佰陆拾玖元整；确定估价对象之张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2 于价值时点 2020 年 12 月 15 日的评估单价为 6,060 元/平方米，评估总价值为 ¥671,630 元，大写人民币陆拾柒万壹仟陆佰叁拾元整；确定估价对象之茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169 于价值时点 2020 年 12 月 15 日的评估总价值为 ¥229,200 元，大写人民币贰拾贰万玖仟贰佰元整；合计评估总价值为 ¥1,276,199 元，大写人民币壹佰贰拾柒万陆仟壹佰玖拾玖元整。详见《估价结果明细表》：

法定代表人：

深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

二〇二一年二月二十二日



估价结果明细表

序号	名称	产权号(证明号)	权利人	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)
1	张湾区车城街办 车城路33号12幢 4-2-2	鄂(2017)十堰市不动 产权第0032078号	谢佺、武富香	住宅	65.97	5,690	375,369
2	张湾区车城街办 公园路116号41 幢2-2-2	鄂(2017)十堰市不动 产权第0033213号	武富香、谢佺	住宅	110.83	6,060	671,630
3	茅箭区五堰街办 江苏路8号2幢 -1-169	鄂(2017)十堰市不动 产权第0032085号	谢佺	车库/车位	37.23	--	229,200
合计					214.03		1,276,199

特别提示:

- 1、本报告所披露房地产的权属仅以委托方所提供的资料为准,本公司对其权属不作认定,对由此引起的后果不承担任何责任。
- 2、估价对象的房屋建筑面积、结构等有关数据及相关信息,我司引用委托方提供的数据,我们只进行了一般性查看,并未对估价对象进行丈量,由此产生的一切后果与我司无关。
- 3、根据委托方提供的资料,《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件中估价对象的不动产座落张湾区车城街办公园路116号41幢2-2-2与《查档证明》中座落车城街办青年广场巷116号41幢2单元2-2-2号不一致,本次评估以《十堰市不动产登记信息查询结果》记载的不动产座落为准。
- 4、根据委托方提供的资料,估价对象张湾区车城街办公园路116号41幢2-2-2的不动产性质为房改房,经估价人员与十堰市不动产登记中心电话咨询,该估价对象需根据十堰市有关于房改房上市交易需按照评估价的1%进行土地出让金的补缴,故估价对象需补缴的土地出让金为6,716元,仅供参考,最终以实际产生金额为准。



目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件:	
1. 估价委托书复印件	
2. 估价对象位置图	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4. 估价对象权属证明复印件	
5. 可比实例位置图及外观照片	
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
7. 注册房地产估价师资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、参与本次评估的注册房地产估价师均具备一定的专业能力，并将严格遵守估价职业道德，勤勉尽责，
- 2、注册房地产估价师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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 6、我司估价人员已于 2020 年 12 月 15 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

估价的假设和限制条件

（一）估价的假设

一般假设：

- 1、委托方提供的资料属实。
- 2、估价对象合法、持续使用。
- 3、估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得抵押的房地产。
- 4、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。
- 5、估价对象之用途、建筑面积参照《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件等资料所记载数据，均认为数据资料真实可靠，是可信和准确的。

未定事项假设：无。

背离事实假设：根据现场查勘及委托方提供的资料，本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

不相一致假设：根据委托方提供的资料，《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件中估价对象的不动产座落张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2 与《查档证明》中座落车城街办青年广场巷 116 号 41 幢 2 单元 2-2-2 号不一致，本次评估以《十堰市不动产登记信息查询结果》记载的不动产座落为准。

依据不足假设：（1）由于其他原因，估价人员未能进入估价对象张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2、张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2 室内进行查勘，本次估价假定估价对象安全，无重大安全隐患和环境污染等，假定其室内装修为普通装修进行评估。

（2）根据委托方提供的资料，估价对象张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2 的不动产性质为房改房，经估价人员与十堰市不动产登记中心电话咨询，该估价对象需根据十堰市有关于房改房上市交易需按照评估价的 1%进行土地出让金的补缴，最终以实际产生金额为准。

（二）估价的限制条件

- 1、本估价报告及估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

2、本估价结果是依据上述假设条件进行测算，若实际情况与之不符，估价结果应相应调整或重新估价。

3、本报告所披露估价对象的权属仅以委托方所提供的资料为准，即张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2、张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2 权利人是谢佺、武富香，茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169 权利人是谢佺。本公司对其权属不作认定，对由此引起的后果不承担任何责任。

4、所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

5、未经本估价机构及委托方的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

6、本报告估价并未考虑该房地产所抵押、担保等可能影响其价值的因素限制。

7、根据委托方提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》等资料，均为显示估价对象的土地使用权面积、土地使用期等土地相关信息，提请本报告使用者注意。

8、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

9、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割。

10、本房地产估价报告书包含“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”存档备查。

11、本估价报告有效期为一年（2021 年 02 月 22 日至 2022 年 02 月 21 日），如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。

12、报告中所使用的货币为人民币。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：广东省深圳市中级人民法院

地址：广东省深圳市福田区彩田北路 6003 号

二、房地产估价机构

机构名称：深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司

法定代表人：彭结

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道 6011 号 NEO 绿景纪元大厦 A 座 34AF

单元

统一社会信用代码：91440300279430242J

备案等级：壹级

房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹 0200011

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

根据委托方提供的相关资料，本次评估估价对象为湖北省十堰市张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2、湖北省十堰市张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2、湖北省十堰市茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169，具体情况如下：

1、估价对象基本状况

估价对象	权利人	共有情况	产权号（证明号）
张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2	谢佺、武富香	共同共有	鄂（2017）十堰市不动产权第 0032078 号
张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2	武富香、谢佺	共同共有	鄂（2017）十堰市不动产权第 0033213 号
茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169	谢佺	单独所有	鄂（2017）十堰市不动产权第 0032085 号

2、估价对象土地状况

张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2 土地实物状况			
土地位置	十堰市张湾区车城街办车城路 33 号	面积	--
土地平整程度	地上有建筑物	形状	较规则多边形
地形地势	地处平原，地势平坦	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
四至	东至车城路，西至财苑小区，南至张湾区档案馆，北至十堰市消防处		
基础设施	通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水		

张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2 土地实物状况			
土地位置	张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2	面积	--
土地平整程度	地上有建筑物	形状	不规则多边形
地形地势	地势较高，有陡坡	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
四至	东至东信小区，西至青年广场巷，南至车城宾馆，北至东风汽车公司科技图书馆		
基础设施	通路、通电、通讯、通暖气、通燃气、通上水、通下水		

茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169 土地实物状况			
土地位置	五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169	面积	--
土地平整程度	地上有建筑物	形状	不规则多边形
地形地势	地势较高，有陡坡	土壤地基	土壤坚实，承载力较好
四至	东南临江苏路，西北临苏州路		
基础设施	通路、通电、通讯、通暖气、通燃气、通上水、通下水		

3、估价对象房屋状况

估价对象之张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2 不动产用途为住宅，不动产面积为 65.97 m²，不动产性质为其他，共同共有，登记时间为 2017 年 10 月 12 日。

房屋实物状况			
物业名称	张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2	规模	规模较小
总楼层	共 5 层	评估层	第 2 层
房屋用途	住宅	建筑结构	混合结构
朝向	南北	空间布局	一般
竣工时间	--	维护状况	一般

装修装饰	外墙	涂料		
	内墙	--		
	天花	--		
	地面	--		
	门窗	防盗门, 铝合金窗		
	水电	--		
开发商	--	电梯	无	
停车场	地上停车场			

估价对象之张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2 不动产用途为住宅, 不动产面积为 110.83 m², 不动产性质为房改房, 共同共有, 登记时间为 2017 年 10 月 17 日。

房屋实物状况			
物业名称	张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2	规 模	规模适中
总楼层	共 5 层	评估层	第 2 层
房屋用途	住宅	建筑结构	混合结构
朝 向	南北	空间布局	一般
竣工时间	--	维护状况	一般
装修装饰	外墙	涂料	
	内墙	--	
	天花	--	
	地面	--	
	门窗	防盗门, 铝合金窗	
	水电	--	
开发商	--	电梯	无
停车场	地上停车场		

估价对象之茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169 不动产用途为车库/车位, 不动产面积为 37.23 m², 不动产性质为市场化商品房, 单独所有, 登记时间为 2017 年 10 月 12 日。

房屋实物状况			
物业名称	茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169	规 模	规模较大
总楼层	--	评估层	-1 层
设施设备	较齐全	空间布局	较好
竣工时间	--	维护状况	较好
装修装饰	外墙	条形砖	
	内墙	乳胶漆	
	天花	乳胶漆	
	地面	地坪漆	
	门窗	防火门	
	消防设施	消防栓	

4、估价对象权益状况

估价对象之张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2 的抵押情况：无。

估价对象之张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2 的查封情况：查封文号：2018 粤 03 民初 3182 号之二，查封机关：广东省深圳市中级人民法院，查封期限 2018 年 11 月 07 日-2021 年 11 月 06 日。

估价对象之张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2 的抵押情况：无。

估价对象之张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2 的查封情况：查封文号：2018 粤 03 民初 3182 号之二，查封机关：广东省深圳市中级人民法院，查封期限 2018 年 11 月 07 日-2021 年 11 月 06 日。

估价对象之茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169 的抵押情况：抵押权人：赵玲，登记证明号：鄂（2017）十堰市不动产证明第 0032062 号，抵押方式：一般抵押，债权数额（万元）：280，债权履行期限（债权确定期间）2017 年 10 月 20 日-2019 年 04 月 19 日，登记日期：2017 年 10 月 23 日。

估价对象之茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169 的查封情况：查封文号：2018 粤 03 民初 3182 号之二，查封机关：广东省深圳市中级人民法院，查封期限：2018 年 11 月 07 日-2021 年 11 月 06 日。

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方的需求，本次估价以现场勘查之日 2020 年 12 月 15 日作为价值时点。

六、价值类型

本次评估价值是估价对象于价值时点满足估价假设和限制条件时的公开市场价值。

公开市场价值，即估价结果为价值时点时的公开市场的客观合理价格。

七、估价原则

(1) 独立客观公正原则。站在中立的立场上，事实求是、公平正直的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。

(2) 合法原则。估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(3) 最高最佳利用原则。在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使用价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(4) 替代原则。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。

(5) 价值时点原则。估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

八、估价依据

1. 有关法律法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》

2. 相关技术规范和标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- (3) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)
- (4) 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)

3. 委托方提供的资料

- (1) 估价委托书复印件
- (2) 产权资料复印件
- (3) 委托方提供的与估价对象相关的其它资料信息

4. 估价人员调查的资料

- (1) 现场勘查记录、摄影照片
- (2) 公司掌握的有关房地产市场情况资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，收益性质房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或依据不充分而不适宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

我公司接受委托，根据评估目的和委估对象的特点，通过实地勘查和市场调查，周边同类型物业交易市场较活跃，根据现有资料综合考虑运用比较法进行测算；

比较法：选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或者价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 通过实地勘查与市场调查, 采用比较法对估价对象的价值进行了测算, 确定估价对象之张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2 于价值时点 2020 年 12 月 15 日的评估单价为 5,690 元/平方米, 评估总价值为 ¥375,369 元, 大写人民币叁拾柒万伍仟叁佰陆拾玖元整; 确定估价对象之张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2 于价值时点 2020 年 12 月 15 日的评估单价为 6,060 元/平方米, 评估总价值为 ¥671,630 元, 大写人民币陆拾柒万壹仟陆佰叁拾元整; 确定估价对象之茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169 于价值时点 2020 年 12 月 15 日的评估总价值为 ¥229,200 元, 大写人民币贰拾贰万玖仟贰佰元整; 合计评估总价值为 ¥1,276,199 元, 大写人民币壹佰贰拾柒万陆仟壹佰玖拾玖元整。详见《估价结果汇总表》:

估价结果汇总表

币种: 人民币

估价方法及结果 估价对象		测算结果	估价结果
		比较法	
张湾区车城街办车城路 33 号 12 幢 4-2-2	总价 (元)	375,369	375,369
	单价 (元/m ²)	5,690	5,690
张湾区车城街办公园路 116 号 41 幢 2-2-2	总价 (元)	671,630	671,630
	单价 (元/m ²)	6,060	6,060
茅箭区五堰街办江苏路 8 号 2 幢-1-169	总价 (元)	229,200	229,200
	单价 (元/m ²)	--	--
汇总评估价值		1,276,199	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周金喜	4420180221		年 月 日
刘国勇	4420140111		年 月 日

十二、实地查勘期

2020 年 12 月 15 日至 2020 年 12 月 15 日

十三、估价作业期

2020 年 12 月 15 日至 2021 年 02 月 22 日



附 件

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 可比实例位置图及外观照片
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
7. 注册房地产估价师资格证书复印件