



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：十堰市张湾区车城街办公园路91号1幢46套住宅用房及负一层44个车位房地产市场
价格评估

估价委托人：湖北省十堰市中级人民法院

估价机构：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：杨若愚（注册号：4220110048）
勾斌（注册号：4220180017）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十一日

估价报告编号：湖正房估字（2022）第SY015号

致估价委托人函

湖北省十堰市中级人民法院：

我公司于2022年3月16日接受贵方的委托，选派估价人员对估价对象房地产的市场价格进行了评估。评估的主要情况如下：

1、**估价目的**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、**估价对象**：估价对象位于十堰市张湾区车城街办公园路91号1幢46套住宅用房及负一层44个车位，产权人为十堰市瑞昌房地产开发有限公司。46套住宅用房规划用途为住宅，土地用途为商业、住宅用地，建筑面积合计4208.7 m²，分摊土地使用权面积/m²；负一层车位规划用途为车位/车库，土地用途为商业、住宅用地，建筑面积2699 m²，纳入评估范围为其中已划线的44个车位（单体车位39个，子母车位5个）。

3、**价值时点**：2022年3月22日。

4、**价值类型**：市场价格，是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

5、**估价方法**：比较法、收益法。

6、**估价结果**：估价对象房地产市场价格为RMB3273.36万元，大写人民币叁仟贰佰柒拾叁万叁仟陆佰元整。（详见估价结果一览表）

估价的具体情况和专业意见，请见附后的“估价结果报告”。本估价报告使用期限至2023年4月20日止。另请特别关注本估价报告中的估价假设和限制条件。

特此函告！

湖北正量行房地产估价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月二十一日

估价结果一览表

估价机构：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

价值时点：2022年3月22日

本次评估范围：十堰市张湾区车城街办公园路91号1幢46套住宅用房及负一层44个车位

住宅建筑面积合计：4208.7 m² 车位数量合计：44个 分摊土地使用权面积：/m²

估价结果明细一览表

序号	产权人	房号	规划用途	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² , 或元/个)	房地产总价 (万元)
1	十堰市瑞昌房地产开发有限公司	张湾区车城街办公园路91号1幢1-7-8	住宅	7/31	88.32	6259	55.28
2		张湾区车城街办公园路91号1幢1-8-1	住宅	8/31	113.16	6259	70.83
3		张湾区车城街办公园路91号1幢1-8-8	住宅	8/31	88.32	6259	55.28
4		张湾区车城街办公园路91号1幢1-9-2	住宅	9/31	94.62	6259	59.22
5		张湾区车城街办公园路91号1幢1-9-4	住宅	9/31	99.99	6384	63.83
6		张湾区车城街办公园路91号1幢1-9-8	住宅	9/31	88.32	6259	55.28
7		张湾区车城街办公园路91号1幢1-11-7	住宅	11/31	91.24	6512	59.42
8		张湾区车城街办公园路91号1幢1-11-8	住宅	11/31	88.32	6384	56.38
9		张湾区车城街办公园路91号1幢1-13-6	住宅	13/31	88.48	6512	57.62
10		张湾区车城街办公园路91号1幢1-13-7	住宅	13/31	91.24	6512	59.42
11		张湾区车城街办公园路91号1幢1-14-8	住宅	14/31	88.32	6384	56.38
12		张湾区车城街办公园路91号1幢1-15-2	住宅	15/31	94.62	6384	60.41
13		张湾区车城街办公园路91号1幢1-15-5	住宅	15/31	84.86	6512	55.26
14		张湾区车城街办公园路91号1幢1-15-6	住宅	15/31	88.48	6512	57.62
15		张湾区车城街办公园路91号1幢1-15-7	住宅	15/31	91.24	6512	59.42
16		张湾区车城街办公园路91号1幢1-16-2	住宅	16/31	94.62	6384	60.41
17		张湾区车城街办公园路91号1幢1-16-5	住宅	16/31	84.86	6512	55.26
18		张湾区车城街办公园路91号1幢1-19-2	住宅	19/31	94.62	6384	60.41
19		张湾区车城街办公园路91号1幢1-19-6	住宅	19/31	88.48	6512	57.62
20		张湾区车城街办公园路91号1幢1-19-7	住宅	19/31	91.24	6512	59.42
21		张湾区车城街办公园路91号1幢1-20-6	住宅	20/31	88.48	6512	57.62
22		张湾区车城街办公园路91号1幢1-21-6	住宅	21/31	88.48	6640	58.75
23		张湾区车城街办公园路91号1幢1-22-5	住宅	22/31	84.86	6640	56.35
24		张湾区车城街办公园路91号1幢1-22-8	住宅	22/31	88.32	6509	57.49
25		张湾区车城街办公园路91号1幢1-24-5	住宅	24/31	84.86	6640	56.35
26		张湾区车城街办公园路91号1幢1-24-6	住宅	24/31	88.48	6640	58.75

序号	产权人	房号	规划用途	所在层/总层	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ² , 或元/个)	房地产总价 (万元)
27		张湾区车城街公园路91号1幢1-24-7	住宅	24/31	91.24	6640	60.58
28		张湾区车城街公园路91号1幢1-25-6	住宅	25/31	88.48	6640	58.75
29		张湾区车城街公园路91号1幢1-25-7	住宅	25/31	91.24	6640	60.58
30		张湾区车城街公园路91号1幢1-26-5	住宅	26/31	84.86	6640	56.35
31		张湾区车城街公园路91号1幢1-26-8	住宅	26/31	88.32	6509	57.49
32		张湾区车城街公园路91号1幢1-27-8	住宅	27/31	88.32	6509	57.49
33		张湾区车城街公园路91号1幢1-28-4	住宅	28/31	99.99	6640	66.39
34		张湾区车城街公园路91号1幢1-28-6	住宅	28/31	88.48	6640	58.75
35		张湾区车城街公园路91号1幢1-29-2	住宅	29/31	94.62	6509	61.59
36		张湾区车城街公园路91号1幢1-29-4	住宅	29/31	99.99	6640	66.39
37		张湾区车城街公园路91号1幢1-29-8	住宅	29/31	88.32	6509	57.49
38		张湾区车城街公园路91号1幢1-30-1	住宅	30/31	113.16	6509	73.66
39		张湾区车城街公园路91号1幢1-30-2	住宅	30/31	94.62	6509	61.59
40		张湾区车城街公园路91号1幢1-30-5	住宅	30/31	84.86	6640	56.35
41		张湾区车城街公园路91号1幢1-30-6	住宅	30/31	88.48	6640	58.75
42		张湾区车城街公园路91号1幢1-31-2	住宅	31/31	94.62	6509	61.59
43		张湾区车城街公园路91号1幢1-31-3	住宅	31/31	98.94	6509	64.4
44		张湾区车城街公园路91号1幢1-31-4	住宅	31/31	99.99	6640	66.39
45		张湾区车城街公园路91号1幢1-31-5	住宅	31/31	84.86	6640	56.35
46		张湾区车城街公园路91号1幢1-31-6	住宅	31/31	88.48	6640	58.75
47		张湾区车城街公园路91号1幢-1-1	车库/车位	-1/31	(单体车位39个, 子母车位5个)	单体车位116000元/个, 子母车位162400元/个	533.60
合计	/	/	/	/	/	/	3273.36

一、估价结果的假设和限制条件

详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”。

二、其他需要说明的事项

1、本报告估价结果已包含估价对象占用(分摊)的国有土地使用权价值。

2、本报告估价结果为估价对象在价值时点完整权利状态下、整体持续使用(经营)及满足各项假设限制条件下适用于本次估价目的的房地产公开市场价格。

3、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年,若报告使用期限内,国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时,或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时,估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

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	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	16
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业期	17
四、附件	18
(一) 估价对象位置图及现状照片	
(二) 《湖北省十堰市中级人民法院评估委托书》复印件	
(三) 《湖北省十堰市中级人民法院评执行裁定书》复印件	
(四) 《对外委托工作交接表(评估)》复印件；	
(五) 《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件；	
(六) 《国有土地使用证》复印件；	
(七) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件	
(八) 房地产估价师注册证书复印件	

一、估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内，郑重声明：

(一)我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二)本估价报告书中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(三)我们与本估价报告中的估价对象没有任何现实或潜在的利益关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(四)我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有任何偏见。

(五)我们是依照《中华人民共和国城市房地产管理法》【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修正】、《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】、《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】、《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】、《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学[2021]37号】以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六)我们在本次估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设前提条件

1、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测得情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

（1）估价委托人提供了估价对象的《十堰市不动产登记信息查询结果》、《国有土地使用证》等资料，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）估价人员对估价对象进行了实地查勘并拍照，但未对其基础、结构进行检测，不能确认估价对象所在楼的结构质量完全符合设计标准。故本次评估假设估价对象所在楼结构性完整，无任何结构缺陷及重大质量问题。

（3）估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估住宅用房建筑面积根据估价委托人提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》确定。

（4）本次评估以估价对象规划用途为其最高最佳利用，并以其规划用途条件下整体持续使用（经营）为假设前提。

（5）假设估价对象的各组成部分能充分合法享有其在整体房地产项目中应有的各种权益及各项配套服务设施。

（6）假设权利人对估价对象具有合法产权并合理持续使用，产权人已支付相关费用，不存在任何产权纠纷、未设立居住权，也不存在任何隐性费用。且在法定年限内，该物业所有权人对其享有充分自由的占有、使用、收益、

处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

(7) 假定在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的房地产市场行情不会发生突发变化，是相对平稳的。

(8) 根据委托人提供的资料、当事人及利益相关方的介绍、估价人员的调查，估价对象在价值时点不存在租赁、用益物权及占有情况，本次评估以估价对象在价值时点不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。

(9) 根据委托人提供的资料，本评估报告结果不包含房地产交易税费，提醒报告使用人注意。

(10) 根据委托人提供的资料，本评估报告结果未扣除房地产司法处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，提醒报告使用人注意。

2、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

(1) 估价委托人未能提供估价对象的土地分摊面积资料，估价对象的分摊土地面积以产权登记部门登记信息为准。

(2) 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》，委托评估范围中包含-1层，根据提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》，-1层建筑面积为2699 m²，规划用途为车位/车库。经委托人带领现场勘查、清点，价值时点，-1层现状包含已划线的44个车位（车位编号为1-44号，其中单体车位39个，子母车位5个（子母车位编号分别为5、6、23、24、39号））、一处约160 m²的围合区域和其它可能具备利用为停车位条件但尚未划线的空间。经委托人要求，本次评估-1层中纳入范围的为上述44个车位，不包含围合区域及其它未划线的空间。本次评估车位的数量、类型以上述现场清点数据为准，提醒报告使用人注意。

(3) 据当事人介绍“瑞昌东方广场”项目因消防等问题导致工程尚未获得竣工验收，本次评估结果为估价对象完整权利状态下的房地产市场价格，以项目在完善后期相关手续后可以顺利办理产权登记为估价假设前提。评估

结果未考虑其可能存在的拖欠的工程款和水电费、所欠职工工资和劳动保险费用、企业所欠税款以及直至达到办理产权登记条件下的所有费用的影响，且未考虑产权人办证税费的影响，提醒报告使用人注意。

3、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

(1) 根据委托人及当事人提供资料 and 介绍，在价值时点，估价对象有查封，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响，即假设估价对象于价值时点未设立法定优先受偿权利。

(2) 因案件特殊原因（被申请人未予以配合）估价人员现场查勘时 46 套住宅用房均为锁闭状态，不具备入室条件，办案法官及当事人带领估价人员查勘了同栋楼房其他房屋作为参考，经征询委托人意见，本次估价 46 套住宅用房设定为毛坯房进行评估（不包含室内装修价值），提醒报告使用人注意。

4、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

(1) 委托人提供的估价对象的《国有土地使用证》记载估价对象坐落为车城街办公园路北社区，《十堰市不动产登记信息查询结果》记载估价对象坐落为张湾区车城街办公园路 91 号 1 幢，经委托人介绍及案件申请人现场指界、确认，注册房地产估价师实地查勘估价对象坐落为张湾区公园路 91 号“瑞昌东风广场”，本次估价以委托人提供的《国有土地使用证》、《十堰市不动产登记信息查询结果》界定标的物与注册房地产估价师实地查勘标的物为同一估价对象为假设前提。

(2) 委托人提供的估价对象的《十堰市不动产登记信息查询结果》未记载房地产权利人，《国有土地使用证》记载所在项目土地使用权人为十堰市

瑞昌房地产开发有限公司，本次评估以估价对象房地产权利人为十堰市瑞昌房地产开发有限公司为假设前提。

5、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

委托人提供的资料未记载房屋建成年份，根据估价人员调查了解估价对象楼栋完工年份为 2015 年，本次房屋建成年份以此为估价假设前提。

(二) 估价限制条件

1、本估价报告依据了委托人提供的估价对象相关资料（影印件），估价人员不保证影印件与原件的一致性，委托人对其提供的相关资料的真实性、合法性、完整性负责，因资料失实或以隐瞒或欺骗等不正当手段致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应的责任由委托人承担。

2、本报告中委托人、案件当事人应当按照法律规定和本评估报告载明的估价目的、使用期限使用评估报告。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。

3、估价对象房屋成新率根据估价人员实地查勘的房屋使用保养状况及房屋结构、建成年份进行综合确定。

4、估价结果包含能充分体现和发挥估价对象规划用途价值的，且与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施，**但不包含室内二次装修及可移动的家电、家具等物品的价值。**

5、本报告估价结果的计算是以房地产市场供需关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变，并以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或失效。且本报告估价结果为估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下于价值时点及其现有状况下的完全公开市场价格，不是评估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。

提请报告使用者注意该因素的影响，应予以充分的考虑和重视。

6、本次评估的是估价对象在其完整权利状态、整体持续使用（经营）下适用于本次估价目的的完全公开市场价格，估价报告使用者应合理使用评估价值，若以后估价对象的权利状态、规划用途、使用（经营）方式发生变化，或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，必要时需对估价对象重新评估，估价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

7、本次评结果为估价对象在估价值时点（估价人员现场勘察完成之日）对应的房地产状况、房地产市场状况下的市场价格，若财产拍卖、变卖或者财产分割之日，估价对象房地产状况、房地产市场状况、欠缴税费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，必要时需对估价对象重新评估，估价报告使用者在使用本报告时应予以充分的考虑和重视。

8、本次评估范围由委托人提供并由委托人确认。

9、本次估价报告书未经我公司同意，不得向委托人、登记主管部门和当事人以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得转载、发表于任何公开或内部媒体之上。

10、本次估价报告书的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，国家宏观经济政策、房地产市场状况等发生重大变化和调整时，或遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值影响较大时，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

11、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。

12、本报告最终解释权归湖北正量行房地产估价咨询有限公司。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人：湖北省十堰市中级人民法院

联系人：刘勇

电话：18963937783

(二) 房地产估价机构

机构名称：湖北正量行房地产估价咨询有限公司

机构地址：武昌区团结村福星惠誉国际城 K-3 地块/栋 2 单元 27 层 1 室

法定代表人：李军

机构资质：国家壹级

资质证书号：鄂建房估证字第 10 号

(三) 估价目的

本次评估目的是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

1、估价对象实物状况

(1) 项目位置：十堰市十堰市张湾区车城街办公园路 91 号 1 幢 46 套住宅用房及负一层 44 个车位房地产市场价格评估。

(2) 估价范围：本次评估范围为十堰市十堰市张湾区车城街办公园路 91 号 1 幢 46 套住宅用房及负一层 44 个车位，住宅建筑面积合计 4208.7 m²，负一层纳入评估范围的车位数量合计 44 个(单体车位 39 个，子母车位 5 个)。估价对象范围包含证载房地产，且包含能充分体现和发挥估价对象规划用途价值的，与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上、密不可分的各种设备设施的价值，不含室内二次装修及可移动的家具家电等物品价值。

(3) 建筑物实体状况：

估价对象所在项目名称为“瑞昌东风广场”，为一栋钢混结构高层商住综合楼，地上 31 层，地下 3 层，项目于 2015 年完工，楼房外墙涂料粉刷。住宅共一个单元，大楼配备 3 部电梯，室内为 3 梯 8 户，公共走廊地面铺地砖，

墙面乳胶漆粉刷，顶棚铝扣吊顶；因被申请人未予以配合，估价人员未能进入室内查看，经查看同栋楼类似房屋及当事人介绍，46套住宅的主要情况为：入户普通防盗门，塑钢窗，层高约3米，有二室二厅、三室二厅两种户型，经委托人要求室内装修均设定为毛坯房。

-1层车库总建筑面积2699 m²，室内地面涂漆，墙面及顶棚乳胶漆粉刷，经现场查看，-1层现状为已划线44个车位（车位编号为1-44号，其中单体车位39个，子母车位5个（编号分别为5、6、23、24、39号））、西南角一处约160 m²的围合区域以及其它可能具备利用为停车位条件但尚未划线的空间。纳入本次评估范围的仅为上述44个车位。

（4）土地实体状况：估价对象所在地块形状较为规则，宗地地势较平坦。宗地实际开发程度为红线内外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）和红线内场地平整，绿地覆盖率一般。

（5）土地利用现状：至价值时点，宗地上已建成瑞昌东风广场商住楼。

2、估价对象权益状况

（1）房屋权益状况描述

根据委托人提供的《十堰市不动产登记信息查询结果》，各套房屋的坐落、用途、面积信息如下：

序号	不动产坐落	不动产用途	不动产面积（m ² ）
1	张湾区车城街公园路91号1幢1-7-8	住宅	88.32
2	张湾区车城街公园路91号1幢1-8-1	住宅	113.16
3	张湾区车城街公园路91号1幢1-8-8	住宅	88.32
4	张湾区车城街公园路91号1幢1-9-2	住宅	94.62
5	张湾区车城街公园路91号1幢1-9-4	住宅	99.99
6	张湾区车城街公园路91号1幢1-9-8	住宅	88.32
7	张湾区车城街公园路91号1幢1-11-7	住宅	91.24
8	张湾区车城街公园路91号1幢1-11-8	住宅	88.32
9	张湾区车城街公园路91号1幢1-13-6	住宅	88.48
10	张湾区车城街公园路91号1幢1-13-7	住宅	91.24
11	张湾区车城街公园路91号1幢1-14-8	住宅	88.32
12	张湾区车城街公园路91号1幢1-15-2	住宅	94.62
13	张湾区车城街公园路91号1幢1-15-5	住宅	84.86
14	张湾区车城街公园路91号1幢1-15-6	住宅	88.48

15	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-15-7	住宅	91.24
16	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-16-2	住宅	94.62
17	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-16-5	住宅	84.86
18	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-19-2	住宅	94.62
19	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-19-6	住宅	88.48
20	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-19-7	住宅	91.24
21	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-20-6	住宅	88.48
22	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-21-6	住宅	88.48
23	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-22-5	住宅	84.86
24	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-22-8	住宅	88.32
25	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-24-5	住宅	84.86
26	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-24-6	住宅	88.48
27	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-24-7	住宅	91.24
28	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-25-6	住宅	88.48
29	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-25-7	住宅	91.24
30	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-26-5	住宅	84.86
31	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-26-8	住宅	88.32
32	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-27-8	住宅	88.32
33	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-28-4	住宅	99.99
34	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-28-6	住宅	88.48
35	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-29-2	住宅	94.62
36	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-29-4	住宅	99.99
37	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-29-8	住宅	88.32
38	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-30-1	住宅	113.16
39	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-30-2	住宅	94.62
40	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-30-5	住宅	84.86
41	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-30-6	住宅	88.48
42	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-31-2	住宅	94.62
43	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-31-3	住宅	98.94
44	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-31-4	住宅	99.99
45	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-31-5	住宅	84.86
46	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢 1-31-6	住宅	88.48
47	张湾区车城街公园路 91 号 1 幢-1-1	车库/车位	2699

(2) 土地权益状况描述

- 1) 国有土地使用证号：十堰市国用（2011）第 0507089 号
- 2) 土地使用权人：十堰市瑞昌房地产开发有限公司
- 3) 座落：车城街办公园路北社区

- 4) 地类（用途）：商业、住宅
- 5) 使用权类型：出让
- 6) 使用权面积：5049.89 m²
- 7) 终止日期：商业 2050-04-15/住宅 2080-04-15

(3) 出租和占用情况

因被申请人不予以配合，估价人员未能进入室内，出租和占用情况尚不明确。

(4) 他项权利设立情况

根据委托人介绍，至价值时点止，估价对象已查封。

3、估价对象区位状况：

(1) 位置状况

1) 坐落：十堰市张湾区车城街办公园路 91 号 1 幢 46 套住宅住房用房及负一层 44 个车位。

2) 四至：估价对象所在项目东邻商住楼，南邻东风实业大厦，西邻东风实业有限公司，北邻住宅区。

3) 地段等级：地处十堰市城区住宅 I 级区段。

(2) 交通状况

1) 道路状况：紧临公园路，附近还分布有车城路、车城西路等交通主干道，交通较便捷。

2) 出入可利用交通工具：最近的公交站为张湾区政府站，距估价对象约 200 米。有 5、18、21、52、57、59、60、67 路公交车通达，公共交通较便利。

3) 交通管制情况：无。

4) 停车方便程度：较好。

(3) 环境状况

1) 自然环境：区域内空气质量较好，无噪音灰尘污染。

2) 人文环境：较好。

3) 景观：一般。

(4) 周边配套设备状况

1) 基础设施：外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视、供气等设施保障度较高。

2) 商业、公共服务设施：周边有东风万德福超市、中商百货、东岳路便民市场等商业网点，以及中国农业银行、兴业银行等金融网点，有东风61小学、东风第五中学、东风第七中学、国药东风总医院等配套，区域商业繁华、公共配套设施完善。

(五) 价值时点

2022年3月22日。

(六) 价值类型

本次估价结果是估价对象房地产在价值时点，在其完整权利状态、满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

1、建筑物用途为住宅、车位，结构为钢混结构。

2、土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地剩余使用年限为58.06年。

3、土地开发程度为红线内外“七通”，红线内“场地平整”。

(七) 估价原则

本估价报告遵循基本原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则

独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”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、经验和职业道德进行估价；“客观”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；“公正”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。

2、合法原则

即房地产估价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。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。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的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，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

4、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此在本次房地产评估中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈范围内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收益和成本费用支出，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

（八）估价依据

1、国家法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，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》（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）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（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）；

(4) 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

(6) 《不动产登记暂行条例》（根据 2019 年 3 月 24 日国务院令 710 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

(7) 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号）；

(8) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

(9) 《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）；

(10) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

(11) 《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

(12) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

(13) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16 号，自 2005 年 1 月 1 日起施行）；

(14) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号,自2007年9月1日起施行)

(15) 《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》(法释[2009]16号,自2009年11月20日起施行);

(16) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号);

(17) 《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,自2018年9月1日起施行);

(18) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号);

(19) 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)等。

2、省市法规和政策性文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》(2014年9月25日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过《湖北省人民代表大会常务委员会关于集中修改、废止部分省本级地方性法规的决定》修正);

(2) 《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》(2014年9月25日湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过《湖北省人民代表大会常务委员会关于集中修改、废止部分省本级地方性法规的决定》修正);

(3) 《湖北省城乡规划条例》(2011年8月3日湖北省第十一届人民代表大会常务委员会第25次会议通过);

(4) 《湖北省地方税务局湖北省国家税务局关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发[2016]58号);

(5) 《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》(省第十三届人大常委会第二十五次会议通过,自2021年9月1日起施行)。

3、有关技术标准

- (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) 《房产测量规范》(GB/T17986-2000)；
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；
- (5) 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；
- (6) 《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)。

4、委托人提供的以及估价人员搜集的有关资料

- (1) 《湖北省十堰市中级人民法院评估委托书》复印件；
- (2) 《湖北省十堰市中级人民法院评执行裁定书》复印件；
- (3) 《对外委托工作交接表(评估)》复印件；
- (4) 《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件；
- (5) 《国有土地使用证》复印件；
- (6) 国家和省、市政府颁发的其他有关法规和政策文件；
- (7) 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的当地近期房地产市场行情资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，对估价对象可以采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。估价人员认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，估价人员依照有关规定，遵循房地产估价原则，在研究分析估价对象有关资料基础上，经估价人员讨论研究，对住宅采用比较法、收益法进行评估，对车位采用比较法进行评估。

住宅方法选择的主要依据如下：(1) 估价对象已属于现房，不适宜采用假设开发法。(2) 估价对象属于住宅用房，市场交易活跃，市场成交价与成本价差距较大，不适宜采用成本法。(3) 估价对象房屋规划用途为住宅，区域内同类型物业交易实例较多，房地产市场比较活跃，故对估价对象可采用比较法进行评估。(4) 估价对象规划用途为住宅，其所在区域内同用途的物

业租赁案例较多，可收集同区域同类型物业的客观正常租金收益水平，结合估价对象的具体情况，进行测算估价结果，故选用收益法进行评估。

车位方法选择的主要依据如下：（1）估价对象已属于现房，不适宜采用假设开发法。（2）估价对象属于车位，市场交易活跃，市场成交价与成本价差距较大，不适宜采用成本法。（3）估价对象规划用途为车位，其所在区域内有同用途的物业租赁案例，但由于本地车位价格租售比严重失衡，收益法测算价值不能真实反映房地产市场价格，故不适宜采用收益法进行评估。（4）估价对象房屋规划用途为车位，区域内同类型物业交易实例较多，房地产市场比较活跃，故对估价对象可采用比较法进行评估。

1、比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象房地产进行比较，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。公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值和价格的方法。公式为：

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

式中：V—收益价值；

A_i —未来第*i*年的净收益；

Y_i —未来第*i*年的报酬率；

n—收益期。

（十）估价结果

经评估人员计算分析与论证，确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 3 月 22 日完整权利状态、持续使用（经营）及满足各项假设限制条件下的市场价格为 RMB3273.36 万元，大写人民币叁仟贰佰柒拾叁万叁仟陆佰元整。

（十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

角色	姓名	注册号	签名
主评估价师	杨若愚	4220110048	
估价师	勾斌	4220180017	

(十二) 实地查勘期

2022年3月22日

(十三) 估价作业期

2022年3月16日至2022年4月21日

四、附件

- (一) 估价对象位置图及现状照片
- (二) 《湖北省十堰市中级人民法院评估委托书》复印件
- (三) 《湖北省十堰市中级人民法院评执行裁定书》复印件
- (四) 《对外委托工作交接表（评估）》复印件
- (五) 《十堰市不动产登记信息查询结果》复印件
- (六) 《国有土地使用证》复印件
- (七) 房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
- (八) 房地产估价师注册证书复印件