



荆州市嘉华房地产评估有限公司  
**报 告 书**

---

湖北·荆州

## 房地产估价报告

估价报告编号：荆嘉评房字第 20170922004 号

估价项目名称：公安县斗湖堤莫曦商住宅价值评估  
公安县斗湖堤莫曦商住宅价值评估

估价委托人：公安县人民法院

房地产估价机构：荆州市嘉华房地产评估有限公司

注册房地产估价师：肖磊（注册号：4219960096）  
张华（注册号：4219970113）

估价报告出具日期：二〇一七年九月二十二日

# 目 录

致估价委托人函.....	1
估价结果一览表.....	3
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	10
附件.....	12

## 致估价委托人函

公安县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于公安县斗湖堤镇潺陵新区（警民路商业街）商业及住宅房地产（房屋所有权人均为莫曦，一套为住宅另一套为门面用房，建筑面积合计为 231.7 平方米。一楼门面 46.16 平方米，二楼住宅面积 185.54 平方米）市场价值进行了评估。

**估价目的：**司法拍卖（了解估价对象完整权利状态下的房地产市场价值，为贵方进行司法强制拍卖提供参考）

**价值时点：**2017 年 9 月 22 日

**价值类型：**市场价值，是指估价对象在价值时点的商住用途房地产市场价值。

**估价方法：**市场比较法

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，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

**房地产总价：RMB90.49 万元**

**大写金额：玖拾万零肆仟玖佰元（取整）**

详见《估价结果一览表》。

**与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：**

1、本报告估价结果已包含估价对象分摊国有土地使用权价值。详见“假设条件”

2、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2017 年 9 月 22 日起壹年内有效，即从 2017 年 9 月 22 日起至 2018 年 9 月 21 日止。

**荆州市嘉华房地产评估有限公司（公章）**

**二〇一七年九月二十二日**

估价结果一览表

价值时点：2017年9月22日

序号	产权人	《房屋所有权证》 证号	坐落	物业用途	建筑结构	楼层	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	房地产评估总价 (元)
1	莫曦	公安房权证溧字 00044470号	斗湖堤镇溧陵新区警民路商业街	门面	砖混	第一层	46.16	429200
2	莫曦	公安房权证溧字 00044466号	斗湖堤镇溧陵新区警民路商业街	公寓	砖混	第二层	185.54	475700
合计							231.7	904900

一、估价结果的限制条件：

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、本次估价对象的建筑面积和土地面积分别来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件（见明细表），并以此为估价前提。



荆州市嘉华房地产评估有限公司

二〇一七年九月二十二日

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也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依照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】、进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

## 估价假设和限制条件

### 1.一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 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) 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。
- (4) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- (5) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (6) 本报告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。
- (7) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (8) 估价人员曾于 2017 年 9 月 22 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件），故本次估价的时点确定



为 2017 年 9 月 22 日。

(9) 估价人员曾对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(10) 估价对象地段等级依据《公安县城区商服用地级别与基准地价图》确定。

(11) 估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场观察评分、其他因素评分三个因素采用加权平均综合确定。

(12) 估价对象土地使用权取得方式明晰。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(13) 本次估价对象的房屋权属情况均以《房屋所有权证》(证号见明细表)为依据，土地权属情况明晰，本次估价为出让用途的商服用地。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

## 2.未定事项假设

委托方提供的资料齐全，有房屋及土地登记资料。

### 3.不相一致假设

(1) 估价对象的《房屋所有权证》证载房屋坐落均为公安县斗湖堤镇潺陵新区(警民路商业街),本次估价以《房屋所有权证》证载房屋坐落为准,并以此为估价前提。

(2) 估价对象《房屋所有权证》证载建筑结构为砖混,经估价人员实地查勘,实际建筑结构为砖混结构。本次估价以实地查勘结构为准,如上述条件发生变化,估价结果做相应调整。

(3) 估价对象二楼的《房屋所有权证》证载用途为营业,实际作为住宅使用,与证载用途并不一致。本次估价对二楼做住宅用途评估。在此特别予以说明。

### 5. 依据不足假设

(1) 估价人员已要求估价委托人出具《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》等产权资料的原件,以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但因产权人原因,估价人员未能查看上述产权资料原件,且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

## 6. 估价报告使用限制

(1) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为司法诉讼提供参考依据，不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

(3) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(4) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本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。



(5) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2017 年 9 月 22 日起为壹年。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，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(6) 本报告估价结果已包含估价对象分摊国有土地使用权价值（估价对象为国有出让土地）

(7) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象保持法定用途条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权的价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，但包括住宅装修的价值。

## 估价结果报告

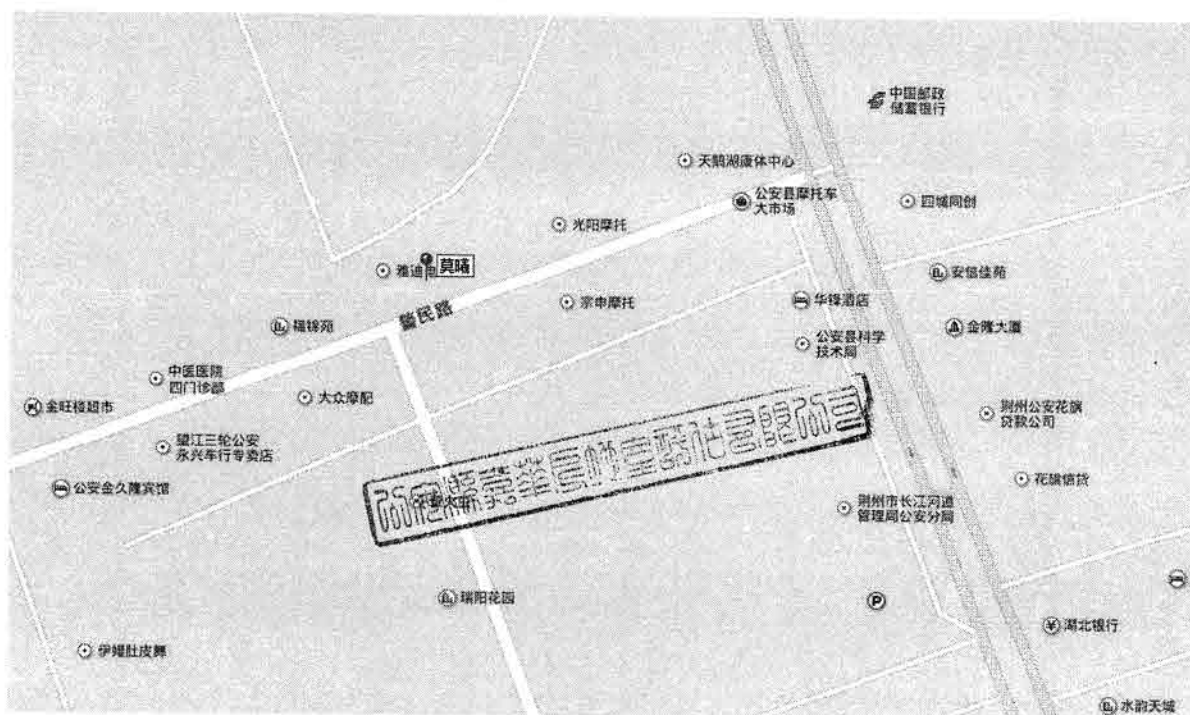
<b>估价项目名称</b>	公安县斗湖堤镇淞陵新区(警民路商业街)莫曦所有的商业及住宅房地产评估咨询报告				
<b>委托人</b>	莫曦				
<b>房地产估价机构</b>	机构名称	荆州市嘉华房地产评估有限公司			
	机构地址	公安县政务中心院内			
	估价资格等级	国家三级			
	资格证号	荆房估证字[2016]001号			
<b>估价目的</b>	司法拍卖(了解估价对象的房地产公开市场价值,为委托人进行司法强制拍卖提供价值参考)				
<b>房屋坐落</b>	公安县斗湖堤镇淞陵新区(警民路商业街)商住用房				
<b>产权人</b>	莫曦	<b>房屋性质</b>	商住		
<b>产权证件</b>	1、《房屋所有权证》2、《国有土地使用权证》(证号见明细表)				
<b>成新率</b>	95%	<b>房屋建筑结构</b>	砖混	<b>楼层</b>	第一、二层
		<b>建筑物尚可使用年限</b>		60年	
<b>房屋规划用途</b>	营业	<b>房屋实际用途</b>	营业、住宅	<b>房型</b>	/
<b>房屋建筑面积合计</b>	231.7M <sup>2</sup>	<b>设施设备</b>	水、电		
<b>土地面积合计</b>	63 M <sup>2</sup>	<b>土地等级</b>	商业二级	<b>土地用途</b>	商服用地
<b>土地使用权类型</b>	/	<b>土地使用权终止日期</b>	/		
<b>四至</b>	东：居民住宅		西：居民住宅		
	南：警民路		北：阳光花苑		
<b>他项权利状况</b>	已设定抵押				
<b>繁华程度</b>	估价对象周边住宅聚集程度较高，人流量较大。				
<b>周边典型物业</b>	普通居民住宅				
<b>交通便捷度</b>	南临警民路，对外交通便捷				
<b>公共服务设施</b>	不完善				
<b>景观</b>	估价对象附近无特别人文建筑和景观。				
<b>绿化</b>	周边绿化率差				
<b>临街状况</b>	临警民路				

采光通风	通风效果一般				
装修情况	住宅普通装修保养良好				
层高	住宅3米				
物业管理	自管物业				
其他	无租赁、无纠纷。在此予以特别提醒				
价值时点	2017年9月22日				
评估的价值类型和定义	为估价对象在价值时点的公开市场价值				
估价原则	独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则				
估价依据	1、《房地产估价规范》(GB/T 50291 - 2015)； 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2016)； 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行)； 4、《司法鉴定委托书》2017公法技委第123号； 5、《房屋所有权证》《国有土地使用权证》； 6、估价人员实地查勘收集的相关资料； 7、委托人提供的其他资料。				
估价方法	市场比较法				
估价结果	房地产总价	¥ 90.49 万元；大写人民币玖拾万零肆仟玖佰元整			
注册房地产估价师	角色	姓名	注册号	签名	签名日期
	估价师	肖磊	4219960096		4219960096
	主评估价师 (负第一责任的注册房地产估价师)	张华	4219970113		4219970113
实地查勘期	2017年9月18日				
估价作业期	2017年9月18日至2017年9月22日				
机构签章	荆州市嘉华房地产评估有限公司 二〇一七年九月二十二日				

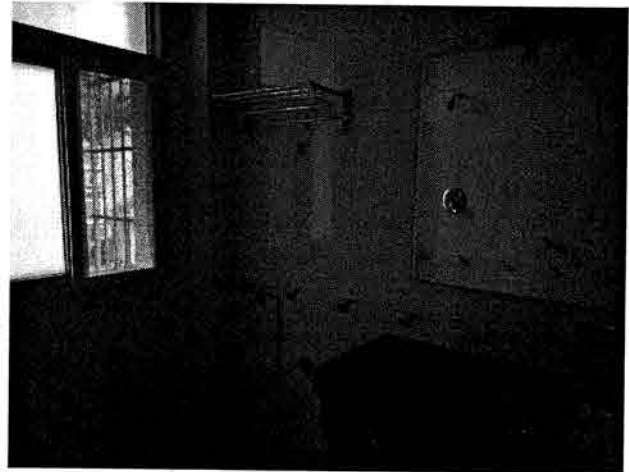
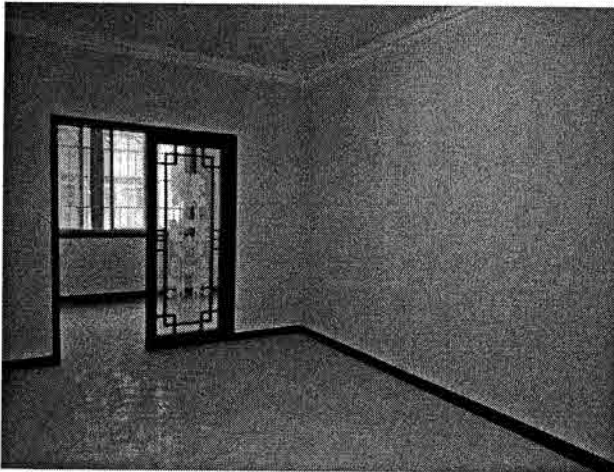
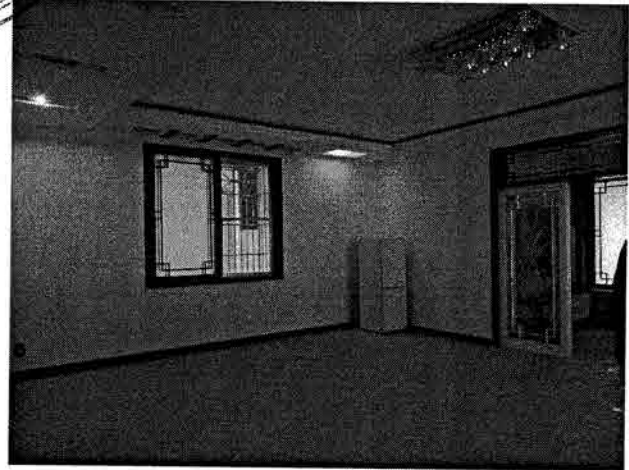
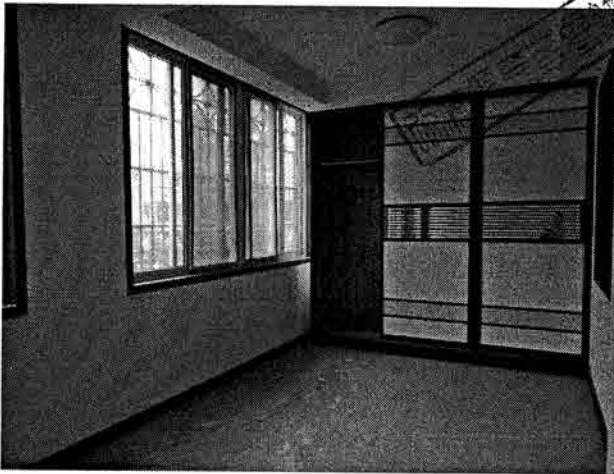
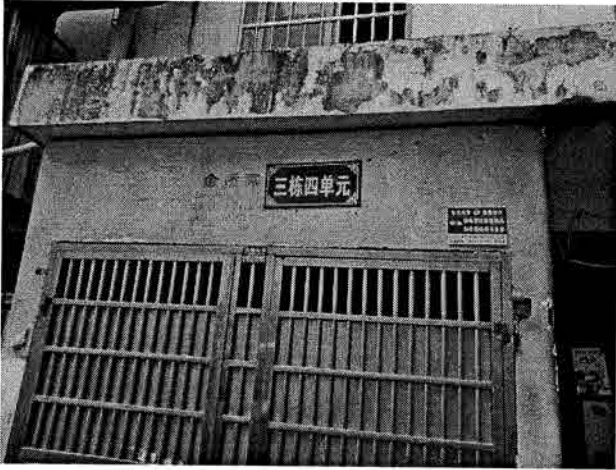
## 附件

1. 估价对象位置示意图
2. 产权资料照片
3. 估价对象状况照片
4. 《委托书》;
5. 估价对象《房屋所有权证》【证号见明细表】复印件
6. 注册房地产估价师资格证书复印件
7. 房地产估价机构资质证书复印件
8. 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件

# 估价对象位置示意图



# 估价对象现场照片







以上照片拍摄于 2017 年 9 月 22 日



# 营业执照

注册号 421022000007255

名称 荆州市嘉华房地产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 公安县斗湖堤镇孱陵新区广场北路  
 法定代表人 张华  
 注册资本 伍拾万圆整  
 成立日期 2006年05月25日  
 营业期限 长期  
 经营范围 房地产价格评估（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。



登记机关



注：请于每年1月1日至6月30日，通过下列网址报送上一年度年度报告。

2015年07月16日

企业信用信息公示系统网址：<http://xxyj.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY

机构名称：荆州市嘉华房地产评估有限公司

法定代表人：张华  
(执行合伙人)

住所：公安县斗湖堤镇孱陵新区广场北路3号

营业执照注册号：421022000007255

资质等级：叁级

证书编号：荆房估证字（2016）001号

有效期限：2016年9月9日—2019年9月8日

行政审批机关（公章）



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.



No. 00103525

姓名 / Full name  
张华  
性别 / Sex  
男  
身份证件号码 / ID No.  
421022197112640015  
注册号 / Registration No.  
4219970113



执业机构 / Employer  
荆州市嘉华房地产评估有限公司  
有效期至 / Date of expiry  
2017-5-20  
持证人签名 / Bearer's signature

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.



No. 00103527

姓名 / Full name  
易继华  
性别 / Sex  
男  
身份证件号码 / ID No.  
422423198304136059  
注册号 / Registration No.  
4219960097



执业机构 / Employer  
荆州市嘉华房地产评估有限公司  
有效期至 / Date of expiry  
2017-5-20  
持证人签名 / Bearer's signature

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.



No. 00103526

姓名 / Full name  
肖磊  
性别 / Sex  
男  
身份证件号码 / ID No.  
422423197304610039  
注册号 / Registration No.  
4219960096



执业机构 / Employer  
荆州市嘉华房地产评估有限公司  
有效期至 / Date of expiry  
2017-5-20  
持证人签名 / Bearer's signature

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.



No. 00103528

姓名 / Full name  
陈翠梅  
性别 / Sex  
女  
身份证件号码 / ID No.  
421022197614070024  
注册号 / Registration No.  
4220050018



执业机构 / Employer  
荆州市嘉华房地产评估有限公司  
有效期至 / Date of expiry  
2017-2-24  
持证人签名 / Bearer's signature