

# 房地产评估咨询报告

估价项目名称：藕池镇中山路80号郝文琼房屋价格咨询报告

委托人：公安县人民法院

房地产估价机构：荆门市嘉华房地产评估有限公司

估价资格等级：国家叁级

注册房地产估价师：肖磊 张华

估价作业期：二〇一八年五月十日至五月二十一日

估价报告编号：荆嘉评字（2018）第20180521001号

---

# 目 录

一、致委托方函

二、估价师声明

三、估价结果报告

## 致委托方函

公安县人民法院：

受你单位委托，我公司评估人员对座落于公安县藕池镇中山路 80 号郝文琼所属三套房屋的市场价值进行评估。（该三套物业产权属于郝文琼，产权证号：鄂（2016）公安县不动产权第 0002086、0002096 号），本公司估价人员于二〇一八年五月十日在房屋现场对该宗房地产进行了详细调查。并且在贵方所指定的范围内进行了实地勘察，并对其现时市场价格进行了评估，经周密细致的测算，确定估价对象在估价时点二〇一八年五月二十一日市场价值为：人民币壹佰零玖万壹仟柒佰元整（¥109.17 万元）。其中一楼茶艺社市场价值为人民币柒拾伍万叁仟玖佰元整（¥75.39 万元），三楼装修住宅市场价值为人民币壹拾捌万伍仟伍佰元整（¥18.55 万元），三楼毛坯住宅市场价值为人民币壹拾伍万贰仟叁佰元整（¥15.23 万元）。

以上评估市场价值均未包含房屋过户所需缴纳的土地出让金。由于该三套房屋土地使用权性质均为划拨，若该三套房屋办理土地划拨转出让，需缴纳的土地出让金估算为：人民币捌万伍仟柒佰元整（¥8.57 万元）。其中一楼茶艺社需缴纳的土地出让金为人民币陆万零叁佰元整（¥6.03 万元），三楼装修住宅需缴纳的土地出让金为人民币壹万贰仟捌佰元整

(¥1.28 万元), 三楼毛坯住宅需缴纳的土地出让金为人民币壹万贰仟陆佰元整(¥1.26 万元)。该结果为现状下估算金额, 具体缴纳金额需以土地审核部门认定为准确。

注册房地产估价师

张 强 房地产估价师  
4219960036

张 强 房地产估价师  
4219970113

荆州市嘉华房地产评估有限公司

二〇一八年五月二十一日



## 房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在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。

3、我们与本估价报告中的估价对象无利害关系。

4、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，评估范围由委托方书面指定。故而，本估价报告对此引起的纠纷不负责任。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《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。

6、本报告有效期为半年，随着时间推移及市场价格波动，本报告应作出相应的修正。

# 估价结果报告

## 一、简介

(一) 委托方：公安县人民法院

(二) 估价方：荆州市嘉华房地产评估有限公司

(三) 估价目的：对估价对象的房地产进行评估作为相关裁决的价格参考依据。

(四) 估价时点：本估价报告评估基准日为二〇一八年五月二十一日。

(五) 估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、
- 2、国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》、
- 3、评估人员实地察勘所掌握的资料。

## 二、估价对象概况

上述估价对象根据委托方提供的郝文琼《不动产登记资料查询结果证明》确定的范围。位于藕池镇中山路 80 号，建筑面积合计为 393.04 平方米，其中 1 楼茶艺社 188.47 平方米，3 楼装修住宅 103.06 平方米，3 楼毛坯住宅 101.51 平方米。根据评估人员现场勘查其中经过简装修但维修保养一般。应委托方要求，本次估价目的是为作为相关裁决的价格参考依据。

## 三、估价结论

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，通过实地勘察，选取科学的估价方法，经过周密细致的测算，确定估价对象房地产在估价时点的市场价值为：人民币壹佰零玖万壹仟柒佰元整（¥109.17万元）。其中一楼茶艺社市场价值为人民币柒拾伍万叁仟玖佰元整（¥75.39万元），三楼装修住宅市场价值为人民币壹拾捌万伍仟伍佰元整（¥18.55万元），三楼毛坯住宅市场价值为人民币壹拾伍万贰仟叁佰元整（¥15.23万元）。

以上评估市场价值均未包含房屋过户所需缴纳的土地出让金。由于该三套房屋土地使用权性质均为划拨，若该三套房屋办理土地划拨转出让，需缴纳的土地出让金估算为：人民币捌万伍仟柒佰元整（¥8.57万元）。其中一楼茶艺社需缴纳的土地出让金为人民币陆万零叁佰元整（¥6.03万元），三楼装修住宅需缴纳的土地出让金为人民币壹万贰仟捌佰元整（¥1.28万元），三楼毛坯住宅需缴纳的土地出让金为人民币壹万贰仟陆佰元整（¥1.26万元）。该结果为现状下估算金额，具体缴纳金额需以土地审核部门认定为准。

注册房地产估价师

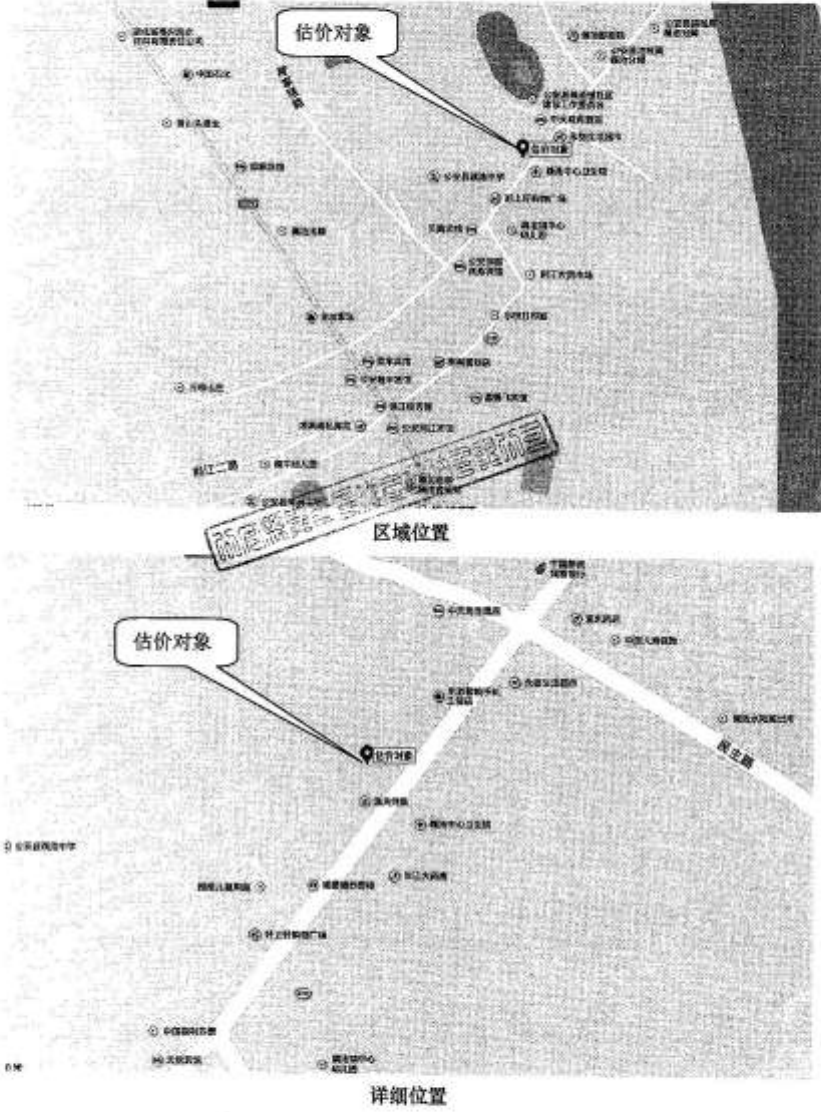
伍 房地产估价师  
4219960026

法华 房地产估价师  
4219970113

荆州市嘉华房地产评估有限公司

二〇一八年五月二十一日

估价对象位置示意图





估价对象现场勘察照片



周边道路



物业招牌



物业周边外观



物业入口



1楼茶艺社大门



1楼茶艺社内景1



1楼茶艺社内景2



1楼茶艺社内景3



1楼茶艺社内景4



1楼茶艺社内景5



3楼楼梯入口



3楼毛坯房入户大门



3楼毛坯房内景1



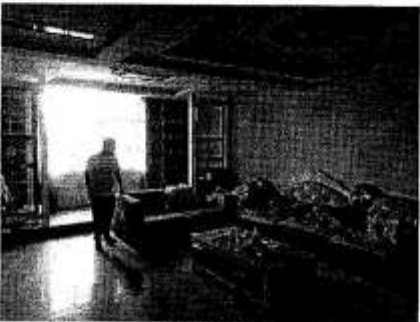
3楼毛坯房内景2



3楼装修房入户大门



3楼装修房玄关



3楼装修房客厅



3楼装修房客厅



3楼装修房餐厅



3楼装修房卧室1



3楼装修房卧室2



3楼装修房厨房



3楼装修房卫生间1



3楼装修房卫生间2