



# 房地产估价报告

估价项目名称：公安县斗湖堤镇环城四村 142 号 4 栋 502 室洪金平住宅价值评估

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：张华（注册号：4219970113）  
肖磊（注册号：4219960096）

估价作业期：二〇一八年一月十日至一月十八日

估价报告编号：荆嘉房估字第 2018011801 号



## 目 录

一、致委托人函.....	2
二、注册房地产估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件.....	4
四、估价结果报告.....	8
五、附件.....	

估价对象位置示意图；

- 2、估价对象实地查勘照片；
- 3、《湖北省公安县人民法院司法鉴定委托书》；
- 4、《房屋所有权证》复印件
- 5、委托人提供的其他资料；
- 6、估价机构资格证明；
- 7、估价人员资格证明。



## 致委托人函

公安县人民法院：

我公司于2018年1月10日接受贵方的委托，对位于公安县斗湖堤镇环城四村142号4栋502室洪金平住宅进行了现场查勘。估价目的是司法诉讼（了解估价对象完整权利状态下的房地产市场价值，为委托人进行相关裁决提供价值参考），至2018年1月18日估价工作结束。

根据贵方提供的产权资料，估价对象的产权属洪金平所有，建筑面积为115.4平方米，房屋法定用途为住宅，实际用途也为住宅

另根据贵方提供的估价对象所在项目的《房屋所有权证》（公安房权证斗湖堤字第0142955号），经与贵方核实，至价值时点估价对象分摊土地面积不详，但提供了小区共有国有土地使用权证（公安国用（99）第0417号）

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合委托人提供的资料和本次估价的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算确定估价对象在价值时点2018年1月18日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为RMB235400元，大写：贰拾叁万伍仟肆佰元（详见估价结果一览表）

本报告书的应用有效期自完成日期起壹年内有效，即从2018年1月18日起至2019年1月17日止。随此函附交5份估价报告。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

特此函告！

荆州市嘉华房地产评估有限公司

二〇一八年一月十八日





## 注册房地产估价师声明

在撰写本估价报告时我们非常小心谨慎，我们保证在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利益关系；对该估价对象相关的当事人没有任何偏见，也没有个人利害关系。

4、我们是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

6、估价人员代表受理估价方在报告书中陈述的事实是真实和准确的；如委托人以隐瞒、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，相应责任由委托人承担。



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的前提和假设

1、估价报告中估价对象在估价时点客观的公开市场价格的形成依据如下假设：

- (1) 存在一个自愿的卖方和买方；
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，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) 在买卖双方交易行为完成前一段合理的谈判周期，在此周期内，市场关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；
- (5) 交易条件公开且不具有排他性；
- (6) 不考虑特殊买家的附加出价；
- (7) 该房地产未设立法定优先受偿权利。

2、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。

3、我们假设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。

4、估价对象《房屋所有权证》记载房屋用途为住宅，实际用途为住宅，本次评估是以其按照《房屋所有权证》记载的用途，即住宅持续使用为假设前提的。



5、估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场勘察评分、其他因素评分三个因素综合确定。

## 二、未经调查核实或无法调查核实的情况和资料

1、我们未获得该物业付清地价款及工程款项证明的相关资料，在估价该物业权益时，我们假设委托人已付清地价款、市政配套款及工程款。

2、本次估价对象由委托人有关人员现场指认，与实际情况不符，应重新估价。

## 三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊交易事项，以及可能发生的权利转移相关费用对估价值的的影响；没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。委托人在利用本报告结论时应予以充分的考虑及重视。

2、本报告估价结果考虑了估价对象及其产权人承担的债务、或有债务对其价值的影响。

3、估价对象的建筑面积来源于委托人提供的《房产证》复印件上注明的面积。经过实地目测大体相当，估价师未进行专业测量，本报告以此为估价的前提条件。

4、我们曾进行实地查勘，并进行了现场拍照（照片附后）。但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的丈量 and 实



验，因此无法确认该物业是否存在结构性损坏。在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题。

5、因委托人原因，估价人员未能查看《房屋所有权证》的原件，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，其合法性和真实性应由委托人负责。

6、经估价人员实地查勘，估价对象实际建筑结构为砖混二等结构。本次估价以实地查勘结构为准，并以此作为估价前提条件。

7、估价对象《房屋所有权证》记载房屋所有权人为洪金平，并以此作为估价前提。

8、本次估价应委托方要求将该临时建筑一并纳入评估范围。

#### 四、限制条件

1、本报告估价结果已包含估价对象房屋装修的价值。

2、本报告估价结果的计算是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。

3、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。

4、本报告仅供房地产主管部门、委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以



外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。



本报告的最终解释权由本估价机构所有。





## 估价结果报告

估价项目名称	公安县斗湖堤镇环城四村 142 号 4 栋 502 室洪金平住宅价值评估				
委托人	公安县人民法院				
房地产估价机构	机构名称	荆州市嘉华房地产评估有限公司			
	机构地址	斗湖堤镇孱陵新区广场北路 3 号			
	估价资格等级	叁级			
	资格证号	荆房估证字 (2016) 001 号			
房屋坐落	公安县斗湖堤镇环城四村 142 号 4 栋 502 室				
产权人	洪金平	房屋用途	住宅		
产权资料	1、公安房权证斗字第 20142955 号 2、公安国用 (99) 第 0417 号				
成新率	80%	房屋建筑结构	砖混结构	楼层	5
		建筑物尚可使用年限			
房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅	房型	
房屋建筑面积	115.4M <sup>2</sup>	设施设备	完整		
分摊土地面积	不详	土地等级	/	土地用途	住宅
土地使用权类型	出让	土地使用权终止日期	/		
四至	东：小区其他楼栋		西：小区其他楼栋		
	南：盛世歌朝		北：小区其他楼栋		
他项权利状况	估价对象设定了抵押登记				
繁华程度	估价对象周边住宅聚集程度较高，分布有超市、学校等服务设施，人流量较大。				
周边典型物业	/				
交通便捷度	估价对象所在区域目前有市内公共交通，交通便捷度良好				
公共服务设施	教育（实验小学）、银行、购物，生活便利度较高。				
景观	周边无特殊的人文和自然景观。				
绿化	小区绿化率好				
地势情况	平坦。				



临街状况	临环城路。	
物业外型	近似长方形。	
采光通风	通风效果良好。	
主要装修情况介绍	粉刷外墙，木质门，铝合金窗；卫生洁具齐全 天棚及内墙均粉刷白色乳胶漆；地面铺设普通地板砖。	
层高	平均层高 2.9 米	
物业管理	有自管物业	
其他	房屋维护使用良好，无租赁纠纷	
估价目的	司法诉讼（了解估价对象完整权利状态下的房地产市场价格，为委托人进行司法裁决提供价值参考）	
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。	
价值时点	2018 年 1 月 18 日	
估价依据	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、国家、省、市人民政府及其有关部门颁布的法律、法规和政策文件；</li> <li>2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；</li> <li>3、《产权证》复印件（公安房权证斗字第 20142955，公安国用（99）第 04177 号）；</li> <li>4、《湖北省公安县人民法院司法鉴定委托书》（[2017 鄂委评第 133 号）；</li> <li>5、委托人提供的其他资料；</li> <li>6、估价人员实地查勘收集的相关资料；</li> </ol>	
估价原则	合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、公平原则	
估价方法	市场比较法	
估价结果	总价	¥ 235400 元；大写人民币贰拾叁万伍仟肆佰元（详见估价结果一览表）
估价报告应用的限制	<p>本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，只能用于与估价目的相符的用途，不对其他用途和目的负责。本报告使用人应注意仔细阅读本报告书第 7 页“特别提示”</p> <p>本估价报告自交付之日（2018 年 1 月 18 日）起生效。</p>	



本报告书的应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。				
估价作业期	2018年1月10日至2018年1月18日			
注册房地产 估价师	角色	姓名	注册号	签名
	估价师	张华	4219970113	 房地产估价师 4219970113
	主评估价师 (负第一责任的注册房 地产估价师)	肖磊	4219960096	 房地产估价师 4219960096
机构签章	荆州市嘉华房地产评估有限公司 二〇一八年一月十八日			

## 估价结果一览表

价值时点：2018年1月18日

序号	产权人	《房屋所有权证》	《土地使用权证》	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	洪金平	公安房权证斗字 20142955号	公安国用(99) 0417号	斗湖堤镇斗湖堤镇环城四 村142号4栋502室	住宅	砖混	5	115.4	235400
	合计							115.4	235400

## 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》《国有土地使用权证》复印件（见明细表）并以此为估价前提。

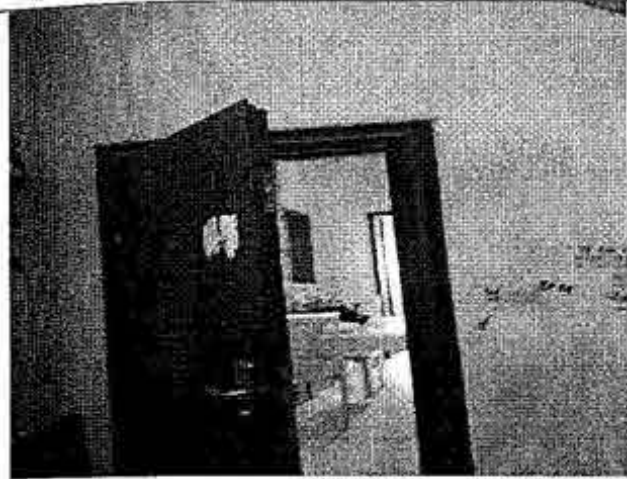
荆州市嘉华房地产评估有限公司

二〇一八年一月十八日

## 估价对象位置图



估价对象实地查勘照片



入户门



内景 1



内景 2



内景 3



内景 4



内景 5



内景 6



内景 7



外景 1



外景 2

以上照片拍摄于 2018 年 1 月 10 日