



房地产估价报告

估价报告编号：武汉国佳（2018）估字第 FC20181100654 号

估价项目名称：荆州市公安县马嘶桥路（凤凰花园）第 11 幢第
层 2 单元 702 号房房地产价值评估

估价委托人：公安县人民法院

房地产估价机构：武汉国佳房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨 健（注册号：4220170057）
李开猛（注册号：4220000030）

估价报告出具日期：二〇一八年八月二十九日



目录

致估价委托人函.....	1
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	13

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/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】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) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 我们假设在估价对象建设用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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象权利人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (9) 估价人员曾于2018年7月31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），故本次估价价值时点确定为2018年7月31日。
- (10) 本次估价对象的权属情况以《不动产登记资料查询结果证明》（编号：公安BDCXXCX2018020200036号）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(11) 估价对象地段等级依据《公安县城区住宅用地级别与基准地价图》(2012)确定。

(12) 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。

(13) 估价对象建设用地使用权取得方式为出让。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

2. 未定事项假设

(1) 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》未记载估价对象的建筑结构,经估价人员实地查勘,实际建筑结构为砖混一等结构。本次估价以实地查勘结构为准,如上述条件发生变化,估价结果需做相应调整。

3. 背离事实假设

(1) 根据估价委托人提供的资料 and 介绍,估价对象已设定抵押他项权利,至价值时点,此项抵押他项权利尚未注销,根据《房地产估价规范》的相关规定,房地产司法拍卖估价中,评估价值的影响因素不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权,故本次评估未考虑其存在的抵押他项权利对估价结果的影响,在此提请报告使用者注意。

4. 不相一致假设

(1) 根据委托人提供的《湖北省公安县人民法院司法评估鉴定委托书》记载估价对象位于公安县斗湖堤镇马嘶桥路(凤凰花园)第11幢2单元第7层702室,估价对象《不动产登记资料查询结果证明》证载座落为马嘶桥路(凤凰花园)第11幢第7层2单元702号房,《不动产产权情况表》证载座落为孱陵新区孱陵大道(凤凰花园)第11幢第7层2单元702号房。经向委托人核实,上述实为同一地理位置,本次估价以《不动产登记资料查询结果证明》证载房屋坐落为准。

5. 依据不足假设

(1) 估价人员已要求估价委托人出具《不动产登记资料查询结果证明》、《不动产产权情况表》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，且受相关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。

(2) 估价人员曾对估价对象进行了实地查勘，但因产权人不配合，未能进入估价对象室内查勘，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观，未能确认其使用状况、内部布局、装修及设备情况，且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。

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，不作抵押、担保、征收等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。

(2) 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。

(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 2018 年 8 月 29 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。

(5) 本报告估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在保持法定用途条件下的房地产市场价格,包括国有建设用地使用权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,但不包括二次装修的价值。

估价结果报告

估价项目名称	荆州市公安县马嘶桥路（凤凰花园）第11幢第7层2单元702号房房地产价值评估				
委托人	公安县人民法院				
房地产估价机构	机构名称	武汉国佳房地产资产评估有限公司			
	机构地址	武汉市武昌区建设大道2号24楼			
	估价资格等级	国家一级			
	资格证号	建房估证字[2013]150号			
估价目的	司法诉讼（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）				
坐落	荆州市公安县马嘶桥路（凤凰花园）第11幢第7层2单元702号房				
权利人	邱万芝	权利性质	/		
产权证件	1、不动产登记资料查询结果证明 2、不动产权情况表				
房屋建成时间	2008年	房屋建筑结构	砖混一等	楼层	7/7
成新率	90%	建筑物尚可使用年限	54年		
用途	住宅	实际用途	暂空置		
建筑面积	116.39M ²	房型	/		
土地面积	16.50M ²	设施设备	无		
地段等级	住宅I级	使用期限	2076年10月19日		
四至	东：邻近孱陵大道		西：邻近环城路		
	南：邻近马嘶桥路		北：邻近金丽路		
繁华程度	估价对象周边商业聚集程度较高，分布有在水一方假日酒店、利达广场、福星家电、天籁之音娱乐会所、大明酒店等商业服务设施，人流量较大。				
周边典型物业	利达花苑				
交通便捷度	距离估价对象最近的车站为凤凰花园站，途经该站的线路有：3路等，交通便捷度一般。				
公共服务	估价对象周边分布有医疗（公安县妇幼保健院二门诊部、公安县血				

设施	防医院四门诊部)、教育(慧心中英文学校、丫丫早期教育中心)、银行(中国建设银行中小企业代款支行、中国邮政储蓄银行公安县支行)、购物(凤凰孱陵生鲜市场、芙蓉兴盛连锁超市)、电信(中国电信孱陵大道营业厅),生活便利度较高。
景观	估价对象附近无特别人文建筑和景观
绿化	小区绿化率一般。
临街状况	不临街
采光通风	南、北面开窗,通风效果较好
装修情况	涂料外墙;防盗大门;铝合金窗; 室内装修不详
层高	标准层高
物业管理	有物业管理
他项权利状况	估价对象曾设定了抵押登记,但至价值时点尚未注销。
其他	现暂空置,维护使用较好,无租赁。
价值时点	2018年7月31日
评估的价值类型和定义	是指估价对象在价值时点出让条件下的住宅用途房地产市场价值。
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/T50899-2013); 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、《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、2016年12月1日起施行); 5、《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20号、2017年3月15日起施行) 6、《不动产登记资料查询结果证明》; 7、《不动产产权情况表》; 8、估价人员实地查勘收集的相关资料; 9、委托人提供的其他资料。
估价结果	房地产单价: <u>¥4001.76元/M²</u> ; (大写人民币肆仟零壹元)

	<p>地址：荆州市荆州区北京西路荆州万达广场 SOHO 写字楼 B 座 12 楼 1204 室</p>				
	<p>房地产总价：¥46.58 万元 大写人民币肆拾陆万伍仟捌佰元整</p>				
注册房地产估价师	角色	姓名	注册号	签名	签名日期
	主评估价师	杨健	4220170057		2018-08-29
	估价师	李开猛	4220000030		2018-08-29
实地查勘期	2018 年 7 月 31 日				
估价作业期	2018 年 7 月 31 日至 2018 年 8 月 29 日				
机构签章	<p>武汉国佳房地产资产评估有限公司 二〇一八年八月二十九日</p> 				

附件

1. 《湖北省公安县人民法院司法评估鉴定委托书》((2018)鄂1022委评63号)
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象照片
4. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
5. 《不动产产权情况表》复印件
6. 注册房地产估价师资格证书复印件
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价机构《营业执照》复印件

估价对象位置示意图



区域位置示意图

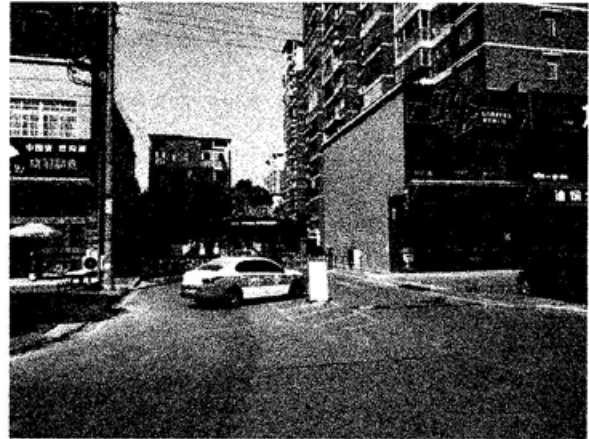


详细位置示意图

估价对象现场照片



周边道路



小区入口



小区环境



大楼外观



单元入口



入户大门

湖北省公安县人民法院

司法评估鉴定委托书

(2018)鄂1022委评63号

武汉国佳房地产资产评估有限公司荆州分公司：

我院受理的申请执行人刘启海与张云连、邱万芝民间借贷纠纷一案，因执行工作的需要，拟对被执行人邱万芝所有的位于公安县斗湖堤镇马嘶桥路（凤凰花园）第11幢2单元第7层702室房屋（权证号：潺2011154号；公国用(2011)字第0683号）进行价格评估（评估基准日2018年7月）。依据《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》，选定你单位为该案的评估鉴定人，现将有关材料送去，请指派具有相应资质的专业技术人员依法进行评估鉴定，并于三十日内向我院出具司法评估鉴定报告。

联系人：陈敦清 18907218620

二〇一八年七月三日



不动产登记资料查询结果证明



编号：公安 BDCXXCX2018020200036号

邱万芝(证件号：421022198104250041)：

2018年02月02日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，受理编号为
BDCXXCX2018020200036号。

经查询，结果如下：

权证号	滬20111554	登记时间	2011年04月14日			
权利人	邱万芝(421022198104250041)					
共有情况						
坐落	马嘶桥路(凤凰花园)第11幢第7层2单元702号房					
权利类型			权利性质			
用途			不动产单元号			
面积	116.39					
使用期限						
登记状态	登记	异议状态	无异议			
抵押状态	有抵押	查封状态	无查封			
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押金额	抵押期限	登记日期

特别声明：①本次查询范围系申请人申请，如申请人提供的身份证件信息与不动产登记信息系统中纪录的身份证件信息不一致，导致无法查询的不在本次查询范围内。

②本次查询信息，2016年前登记信息系房产局东软系统提供，若权属登记信息证明与登记簿不一致的，以不动产登记簿为准。

不动产产权情况表



登记机构: (盖章)

现实数据

不动产登记信息			
业务号	TDRD32201	登记类型	初始登记
不动产权证书号	公国用(2011)字第0683号	档案号	
登记时间	2011/6/1	权属状态	登记
不动产坐落	房陵新区房陵大道(凤凰花园)第11幢第7层-----2单元702号房		
房屋所有权人	邱万芝	证件种类	身份证
证件号码		共有情况	
不动产单元号		土地使用权面积(m ²)	16.50
土地使用权人	邱万芝	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途		土地权利性质	出让
土地使用期限	2076/10/19止		
房屋用途		房屋性质	
房屋结构		所在层/总层数	/
建筑面积(m ²)	专有建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	
竣工时间		异议情况	无
抵押情况	无	查封情况	无
权利其他状况			
附记			
操作人		复核人	
申请人签字		日期	2018-03-14 09:19

1. 本表查询范围系申请人申请

不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。



国佳集团
Guojia Group

国佳评估
Guojia Evaluation



China Appraisal
Association
中估联行成员机构



营业执照

统一社会信用代码 91420102725760525R

名 称	武汉国佳房地产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	江岸区建设大道702号
法定 代表 人	宋生华
注 册 资 本	叁佰陆拾万元整
成 立 日 期	2000年10月31日
营 业 期 限	2000年10月31日至2030年10月31日
经 营 范 围	房地产评估、房地产交易代理；房地产营销策划；房屋建筑测量；土地评估咨询；土地登记代理；地质灾害性评估咨询；资产评估咨询。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2017年07月19日

企业信用信息公示系统网址：<http://xyjg.egs.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

评估·顾问·金融
房地产综合服务机构

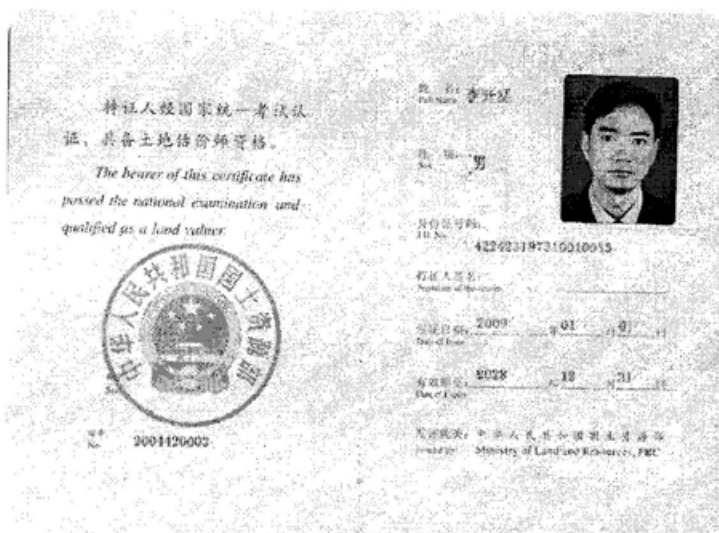


中华人民共和国住房和城乡建设部制

1997年12月经湖北省建设厅、国家建设部批准，获国家一级房地产价格评估资质，成为湖北省首家具备国家一级资质的估价机构。2016年通过国家建设部一级资质房地产估价机构延续评审。



李开猛
注册房地产估价师
注册土地估价师





杨健
注册房地产估价师

