



# 房地产估价报告

荆州市公安县潺陵新区马嘶桥路 189 号(伟星丽  
估价项目名称:园)第 11 幢 2 单元第 5 层 501 号张爱清房地产价  
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:二〇一九年一月二十五日至一月二十八日

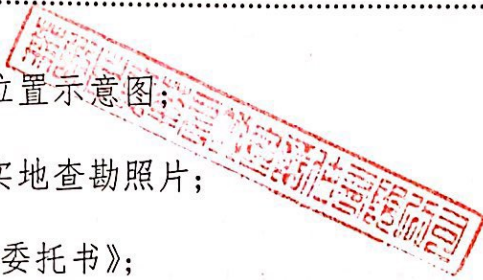
估价报告编号:荆嘉房估字第 2019012801 号





# 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.....	11
1、估价对象位置示意图；	
2、估价对象实地查勘照片；	
3、《司法鉴定委托书》；	
4、《不动产登记资料查询结果证明》；	
5、估价机构资格证明；	
6、估价人员资格证明。	





## 致 委 托 人 函

公安县人民法院：

我公司于2019年01月25日接受贵方的委托，对位于荆州市公安县潺陵新区马嘶桥路189号(伟星丽园)第11幢2单元第5层501号张爱清住宅进行了估价。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2019年01月28日估价工作结束。

根据贵方提供的《不动产登记资料查询结果证明》(编号：公安BDCXXCX2017101100006号)，估价对象的产权属张爱清所有，建筑面积为130.39平方米，房屋实际用途为住宅。

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2019年01月25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RMB 51.5万元，大写人民币伍拾壹万伍仟元整。

本报告书的应用有效期自完成日期起壹年内有效，即从2019年01月28日起至2020年01月27日止。随此函附交伍份估价报告。

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(公章)

二〇一九年一月二十八日





## 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各方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，应有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场供应关系、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。

4、《不动产登记资料查询结果证明》未记载估价对象合法房屋用途，实际用途为住宅，本次评估是以其按照估价对象的实际用途，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、现场观察评分、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，若与实际不符，应重新估价。

3、本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，是以估价对象的房屋所有权及国有土地使用权不存在抵押权及共有权人为假设前提下的房地产价格。

## 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的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；没有考虑国家宏观经济政策发生变化、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价值的影响，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果时应予以充分的考虑及重视。

2、本报告估价结果没有考虑估价对象及其产权人已承担的债务、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《不动产登记资料查询结果证明》复印件上注明的面积。经过实地目测大体相当，但房地产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（实地查勘照片附后）。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。

5、因委托人原因，估价人员未能查看估价对象产权证件的原件，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、《不动产登记资料查询结果证明》未记载估价对象建筑结构，经估价人员实地查勘，估价对象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，并以此为估价前提条件。

#### 四、限制条件

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

2、本报告估价结果未包含估价对象室内可移动的家具、电器等物品价值，但包括室内不可移动的装修等的价值。

3、委托方未提供估价对象土地权属证明及土地登记信息，经估价人员对小区内类似物业信息了解，估价对象土地使用权性质为出让用地，土地用途为城镇住宅用地，出让终止日期为2074年07月31日。但估价对象分摊土地面积不祥，估价结果包含估价对象的国有出让住宅土地使用权价值。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。若上述条件与最终实际查询信息不符，则估价结果需做相应调整。

4、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。

5、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。





6、本报告仅供房地产主管部门、委托人使用，本估价机构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。

7、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	荆州市公安县潺陵新区马嘶桥路 189 号(伟星丽园)第 11 幢 2 单元第 5 层 501 号房地价值评估				
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	公安县斗湖堤镇潺陵新区广场北路 3 号			
	估价资格等级	贰级			
	资格证号	荆房估证字(2016)001 号			
房屋坐落	公安县潺陵新区马嘶桥路 189 号(伟星丽园)第 11 幢 2 单元第 5 层 501 号				
产权人	张爱清	房屋用途	/		
产权资料	1、《不动产登记资料查询结果证明》(编号:公安 BDCXXCX2017101100006 号)				
成新率	90%	房屋建筑结构	砖混一等	楼层	5/7
房屋用途	/	房屋实际用途	住宅	房型	3 室 2 厅
房屋建筑面积	130.39M <sup>2</sup>	设施设备	/		
分摊土地面积	/	土地等级	住宅 II 级	土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让	土地使用权终止日期	2074 年 07 月 31 日		
四至	东: 凤凰花园		西: 环城路西		
	南: 马嘶桥路		北: 金安公司		
他项权利状况	/				
繁华程度	估价对象周边商业聚集程度一般, 分布有在水一方酒店、盛世联华超市等商业服务设施, 人流量一般				
周边典型物业	伟星潺陵风景、凤凰花园				
交通便捷度	距离估价对象最近的车站为伟星丽园站, 途经该站的线路有: 3 路、5 路等, 交通便捷度一般				
公共服务设施	估价对象周边分布有教育(丫丫早期教育中心)、银行(中国建设银行中小企业贷款支行)、购物(盛世联华超市), 生活便利度一般				
景观	周边无特殊的人文和自然景观。				
绿化	小区内绿化, 绿化率较高				





地势情况	平坦	
临街状况	小区内部、不临街	
采光通风	南北开窗，通风效果较好	
主要装修情况介绍	涂料外墙、局部面砖修饰； 防盗大门；铝合金窗；室内一般装修；	
层高	标准层高	
物业管理	有物业管理	
其他	无抵押有查封	
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，为委托人进行相关裁决提供价值参考）	
评估的价值类型和定义	为估价对象在价值时点出让条件下住宅用途房地产的公开市场价值。	
价值时点	2019年01月25日	
估价依据	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； 2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）； 3、《司法鉴定委托书》（（2018）鄂1022委评41号）； 4、《不动产登记资料查询结果证明》（编号：公安BDCXXCX2017101100006号）； 5、委托人提供的其他资料； 6、估价人员实地查勘收集的相关资料；	
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	比较法	
估价结果	总价	¥51.5万元；大写人民币伍拾壹万伍仟元整。
	单价	¥3950元/平方米；大写人民币每平方米叁仟玖佰伍拾元整。
估价报告应用的限制	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。	
	本估价报告自交付之日（2019年01月28日）起生效。	
	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。	



# 附件

## 估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图



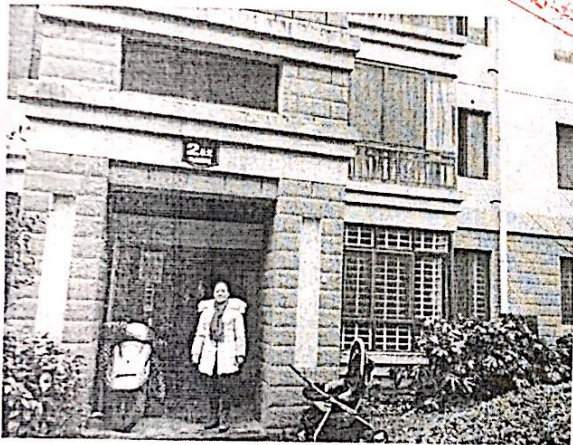
# 估价对象实地查勘照片



小区入口



大楼外观



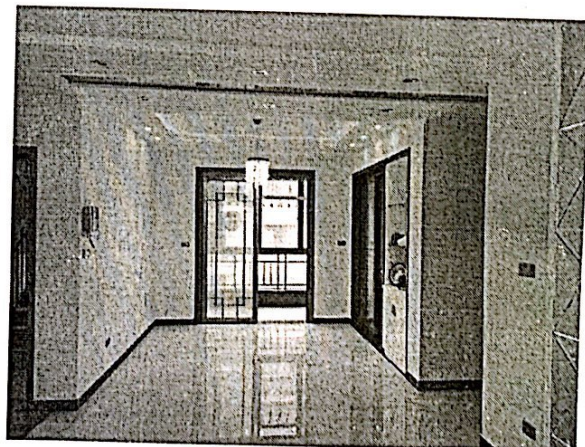
单元入口



入户大门

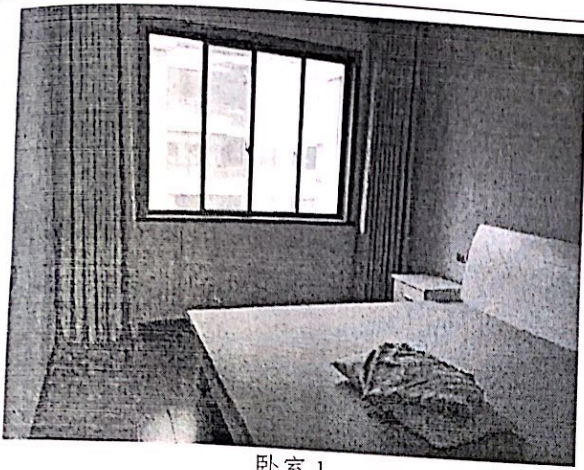


客厅

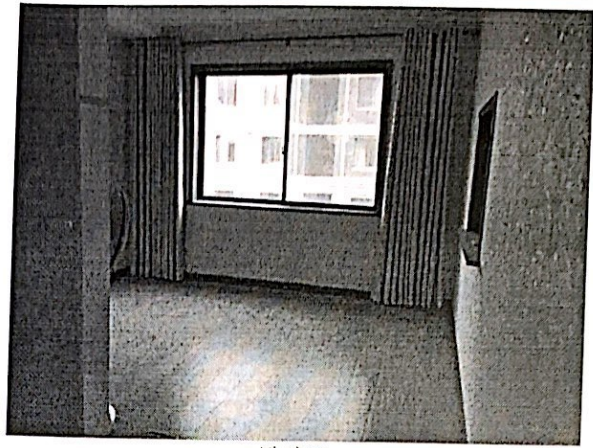


餐厅

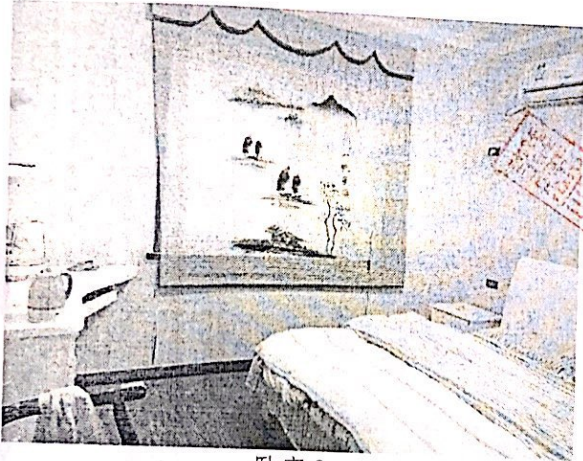




卧室 1



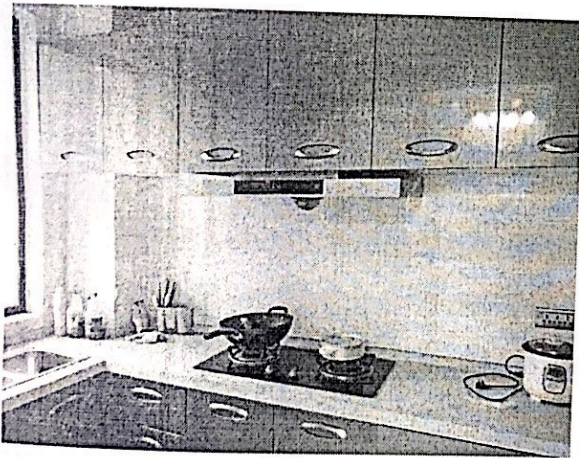
卧室 2



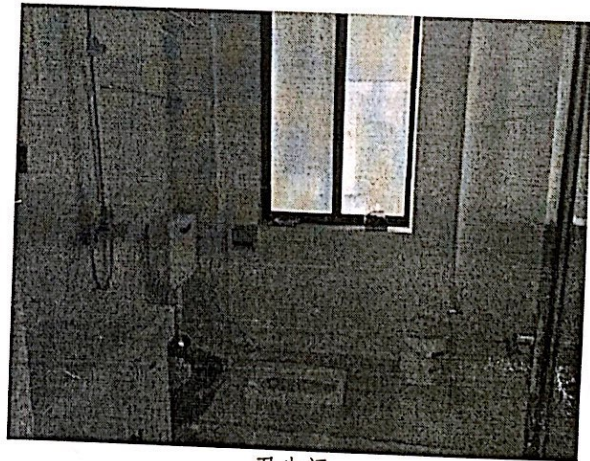
卧室 3



阳台



厨房



卫生间

