

112



荆州市嘉华房地产评估有限公司

报告书

湖北·荆州



扫描全能王 创建

房地产市场价值估价报告

估价项目名称 云青石住房市场价值评估报告

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 2020年1月20日—2020年4月15日

估价报告编号 荆嘉房估字20200415第03号



致委托人函

公安县人民法院：

我公司于2020年1月20日接受贵方的委托，对坐落于公安县斗湖堤镇孱陵新区广场支路（丽景苑）B栋602、702云青石的住房进行了实地查勘和评估。估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，至2020年4月15日估价工作结束。

根据委托人提供房屋所有权证（公安房权证潺20081758号）和国有土地使用权证（公国用2007第391号）的复印件，公安县斗湖堤镇孱陵新区广场支路（丽景苑）B栋602、702云青石的住房建筑面积为225.02平方米，法定用途与现时用途均为住宅。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，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，确定估价对象在估价时点2020年1月20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：总价：RMB86.63万元；大写人民币捌拾陆万陆仟叁佰元整；单价：¥3850元/M²，大写人民币每平米叁仟捌佰伍拾元。

本报告书的应用有效期自完成日期起6个月内有效，即从2020年4月15日起至2020年10月14日止。随此函附交一份估价报告。

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）

法定代表人：张华

2020年4月15日



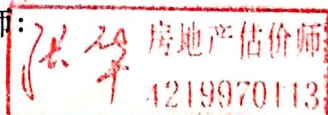
注册房地产估价师声明

在撰写本估价报告时我们采取谨慎原则，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、我们已对本估价报告的估价对象进行了认真、仔细的实地查勘，本报告书的估价人员中：房地产估价师对估价对象进行了实地查勘。
- 6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。
- 7、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。

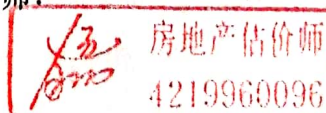
注册房地产估价师：

注册号：



注册房地产估价师：

注册号：



一、估价的前提和假设

- 1、假定估价时点的房地产市场状况是公开、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、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。
- 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、该评估对象属云青石所有，房屋所有权证号为：公安房权证潞 20081758 号；土地使用权证号为：公国用 2007 第 391 号

6、本次估价对象房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅。

二、未经调查核实或无法调查核实的情况和资料

未取得房屋所有权证、国有土地使用权证原件，本次估价对象由委托人有关人员现场指认并提供房屋所有权证、国有土地使用权证的证书复印件，若与实际不符，或存在其他产权纠纷，应重新估价。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、本报告估价结果市场价格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，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、本次估价对象的建筑面积为 225.02 平方米，来源于委托人提供的房屋所有权证，证号为：公安房权证潞 20081758 号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。

3、我们于 2020 年 1 月 20 日进行了实地查勘，但我们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。

4、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。

四、限制条件

1、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在估价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。

2、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。

3、本报告仅供委托人使用，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

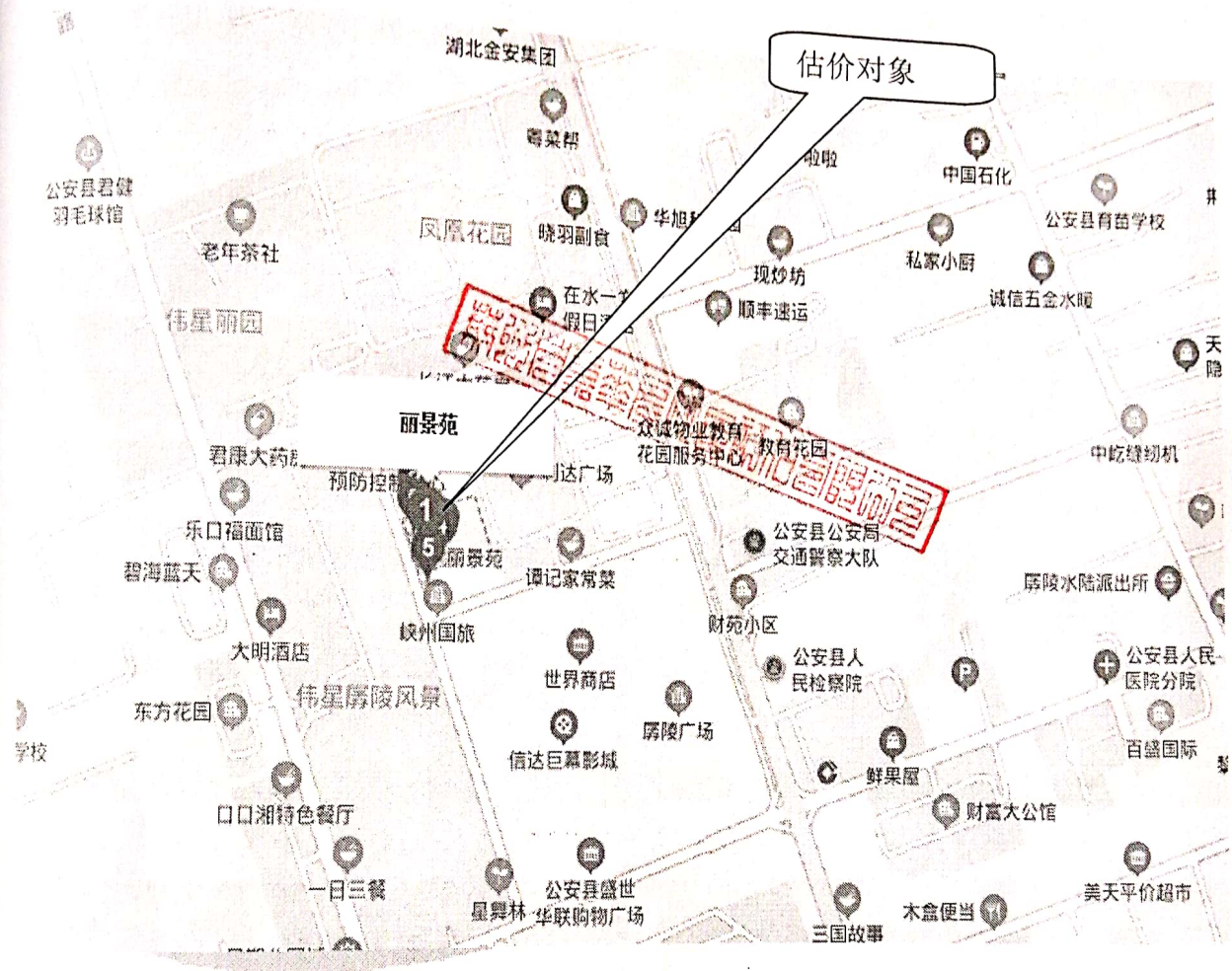
估价项目名称	云青石住房市场价值评估报告				
委托人	公安县人民法院				
房地产估价机构	机构名称	荆州市嘉华房地产评估有限公司			
	机构地址	公安县斗湖堤镇潺陵新区潺陵广场北路3号			
	估价资格等级	贰级			
	资格证号	荆房估证字(2016)第001号			
房屋坐落	湖北省公安县斗湖堤镇潺陵新区广场支路(丽景苑)B栋602、702				
产权人	云青石	产别	私有房产		
产权证件	房屋所有权证号为:公安房权证潺20081758号;地使用权证号为:公国用2007第391号				
房屋建成时间	2008年	房屋建筑结构	砖混	楼层	6、7/7
成新率	90%	建筑物尚可使用年限		40	
房屋法定用途	住宅	房屋实际用途	住宅	房型	四房二厅
房屋建筑面积	225.02M ²	设施设备	精装修		
分摊土地面积		土地等级	住宅一级	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	2078年5月		
四至	东: 国税局		西: 伟星潺陵风景		
	南: 利达路		北: 卫生局		
房屋有无缺陷	根据委托方提供的相关资料发现产权已查封				
他项权利状况	根据委托方提供的相关资料估价对象已设定他项权利				
繁华程度	周边商业聚集程度较高,人流量较大。				
周边典型物业	利达广场				
交通便捷度	交通便捷。				
公共服务设施	生活便利度较高。				
景观与绿化	较好				
地势情况	平坦				
临街状况	临利达路、马嘶桥路。				
部结构是否改变	否				
平面布置	功能分区明确				
采光通风	较好				
装修情况	室内精装修。				
层高	标准层高				
物业管理	有物业管理				
其他	现由产权人空置。				
估价目的	为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据				
估的价值类型和定义	为估价对象在估价时点的公开市场价值。				
估价时点	2020年1月20日				
估价依据	1、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》;				
	2、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);				
	3、估价人员现场查勘收集的相关资料;				
	4、委托人提供的其他资料。				



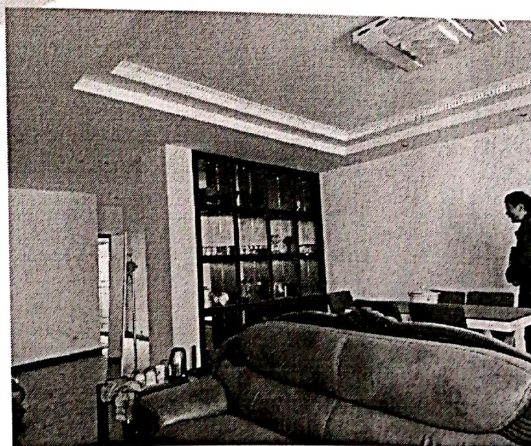
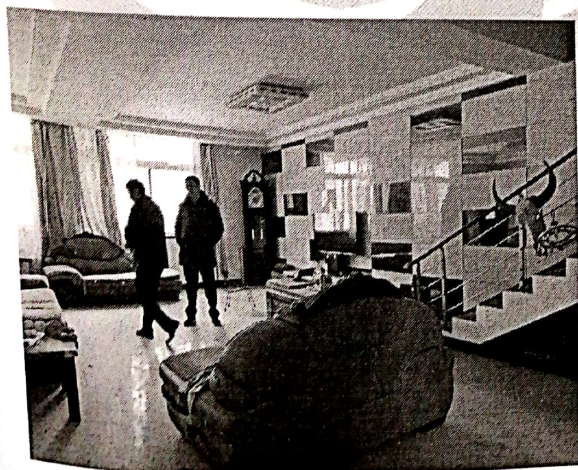
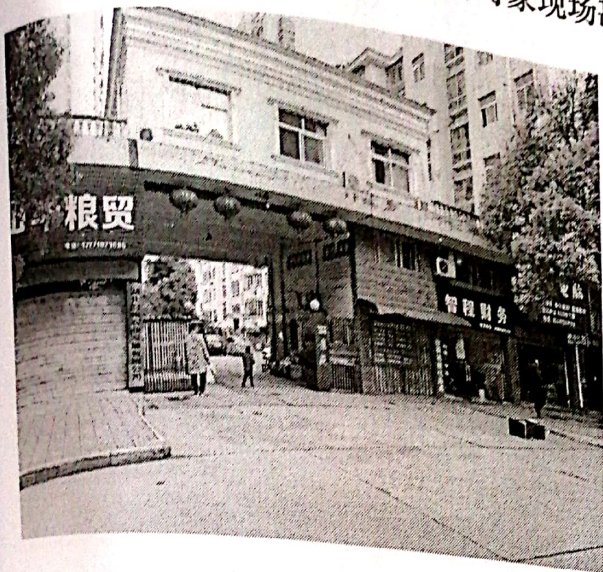
估价原则	合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则、公平原则			
估价方法	市场比较法			
	比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
	交易价格 (元/平方米)	4616	4422	4471
	位置	伟星孱陵风景	丽景苑	丽景苑
	交易日期	20200305	20190810	20200407
	交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
	物业类型	住宅	住宅	住宅
	土地使用类型	出让	出让	出让
	面积(平方米)	136	147	85
	选取方法说明	因估价对象所处地段类似房地产交易活跃，可比实例较多，因此采用市场比较法。		
估价结果	市场价值	总价：¥86.63 万元；大写人民币捌拾陆万陆仟叁佰元整。 单价：¥3850 元/M ² ；大写人民币每平方米叁仟捌佰伍拾元。		
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（2020年4月15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6个月内有效。			
估价作业期	2020年1月20日至2020年4月15日			
注册房地产估价师及其他参与估价的人员	角色	姓名	注册号	签名
	实地查勘人员			
	主评人员 (负第一责任的注册房地产估价师)			张华 房地产估价师 4219970113
	撰写人员		---	伍 房地产估价师 1219960096
	审核人		---	
机构签章	荆州市嘉华房地产评估有限公司 2020年4月15日			



估价对象位置示意图



估价对象现场勘察照片



估价对象现场勘察照片

