

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：佛山市顺德区人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：武汉国新房地产资产评估有限公司

### 三、估价目的

本次估价目的是为估价委托人司法执行处置资产提供价值参考依据。

### 四、估价对象概况

#### （一）基本状况

估价对象为湖北省荆门市京山县钱场镇兴业街1幢1号房地产，房屋建筑面积为330.44平方米，土地使用权面积为100.04平方米。因估价委托人提供的《京山县房屋权属登记信息查询结果证明》、《房地产权属档案咨询结论书》未记载估价对象房屋用途，综合《土地登记卡》证载土地用途及房屋利用现状，本次评估设定估价对象房屋用途为住宅。土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期为2081年03月28日。现实际用途为住宅，现状为一、三

楼暂空置，二楼为居住。详见《估价对象基本情况一览表》。

估价对象基本情况一览表

估价对象	所在楼层/ 总楼层(层)	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	土地使用权 面积 (M <sup>2</sup> )	土地 用途	房屋实 际用途
湖北省荆门市京山县钱场镇兴业街1幢1号	1-3/3	330.44	100.04	城镇住宅 用地	住宅

估价对象的全部财产范围为估价对象权属证明记载的房屋建筑物及其分摊土地使用权，以及在经济耐用年限下通用性强的室内装修，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

## (二) 区位状况

### 1. 位置状况

#### (1) 坐落与方位

估价对象位于湖北省荆门市京山县钱场镇兴业街1幢1号，所在建筑物东临兴业街。

#### (2) 与重要场所的距离

估价对象距离钱场镇人民政府约400米。

#### (3) 临街状况

估价对象所在小区东临兴业街。

#### (4) 朝向与楼层

估价对象所在楼栋总层数为3层，其所在楼层为第1-3层，东西朝向。

### 2. 交通状况

#### (1) 道路状况

估价对象附近有兴业街、双院街、国道 204 等主次干道，道路通达度一般。

#### (2) 出入可利用交通工具

估价对象附近无公交线路通过。

#### (3) 交通管制情况

至价值时点，估价对象所在区域暂无交通管制的限制。

#### (4) 停车方便程度

估价对象所在建筑物有无停车位。

### 3. 周围环境状况

#### (1) 自然环境

京山属亚热带季风气候区，四季分明，春暖夏热，秋凉冬寒；光照充足，热量丰富，间有冷害；雨量充沛，但分布不匀，常有旱涝发生；气候年差较大。年平均气温 16.3℃。极端最高气温 40.3℃，极端最低气温-6.2℃。山地、平原温差明显，无霜期 223 天—243 天，年平均太阳辐射总量 108 千卡/平方厘米—110 千卡/平方厘米，日照总时数 1970.5 小时，日照百分率 46%。日照时数低山丘陵稍多，平原略少；夏季多、冬季少。年平均降水量 1179 毫米。夏季降水量约占全年的 41%—45%，冬季占 7%—8%，春季占 28%—32%，秋季占 18%—20%。年降水量水平分布，东部边缘略多，北部、西部略少。年降水日数 104—130 天，主要集中在春季和梅雨季节，4 月最多，1 月最少。暴雨主要集中在 5—9 月，6—7 月最多，6 月暴雨中，南部多于北部，7—8 月暴雨北部多于南部。

湖北省荆门市京山县钱场镇兴业街1幢1号，区域绿化度一般，噪音污染程度较低，空气质量较好。

## （2）人文环境

估价对象所在区域治安状况较好，人文环境较优。

## （3）景观

估价对象附近无自然景观。

## 4. 外部配套设施状况

估价对象周边有钱场中学、钱场镇小学等学校，有京山中银富登村镇银行钱场支行、中国农业银行京山钱场支行、中国邮政储蓄银行钱场镇之后、兴业银行等金融机构，有钱场中心卫生院、钱场村卫生室等医疗机构，有家和购物广场、万福隆钱场购物广场等商业购物场所，公共服务设施完备度较好。

估价对象所在区域内基础设施已达到“六通”，包括通路、通电、通讯、通上水、通下水和通气，保障率均大于95%。

## （三）估价对象实物状况

### 1. 土地实物状况

估价对象位于京山县钱场镇兴业街，其所在建筑物东临兴业街，所在宗地形状较为规则，土地形状对土地利用无不良影响，地块平整，与周边相邻的道路地势持平，自然排水和通风状况较优；地基承载力较好、未见明显沉降，地质条件较好，无不良地质现象，基础土壤也没有受过污染。土地实际开发程度已达到宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整。

## 2. 建筑物实物状况

估价对象为湖北省荆门市京山县钱场镇兴业街1幢1号房地产，建筑面积为330.44平方米。根据我们实地查勘，估价对象所在建筑物总层数为3层，估价对象位于第1-3层，现实际用途为住宅，现状为一、三楼暂空置，二楼为居住。估价对象建成年代约为2011年，建筑结构为砖混结构。至价值时点已使用约10年，综合成新率约80%。至现场勘查之日，所在建筑物外墙为水泥。内部布局：一楼暂空置，存放货物，二楼为住宅，简单装修，三楼毛坯。二楼装修情况：入户为防盗门，室内为木门包门套；内墙：客厅、主卧及次卧均为乳胶漆；地面：客厅、餐厅为瓷砖，卧室均为实木地板；客厅顶棚：吊顶；卧室顶棚：吊顶；厨房：耐磨瓷砖，墙砖到顶，轻钢龙骨集成吊顶，整体橱柜；卫生间：耐磨瓷砖，墙砖到顶，卫生间配置蹲便器和面盆等。

通过估价人员现场查勘，估价对象现有两房做卧室使用，卧室均朝东，室内衣柜不可移动，采光、通风条件较好。

至价值时点，估价对象维护保养状况较好。

### （四）估价对象权益状况

#### 1. 土地权益状况

根据委托人提供的《土地登记卡》等相关资料，估价对象土地权益状况如下表所示：

估价对象土地权益状况一览表

序号	土地坐落	土地权利证书号	权利人	用途	土地使用 权类型	终止日期	土地使用 权面积 (m <sup>2</sup> )
1	京山县钱场镇兴业街1幢1号	京国用(2011)第100号	曾云齐	城镇住宅用地	出让	2081年03月28日	100.04

## 2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权属档案咨询结论书》（出具日期：2021-3-29 16:11:3）、《京山县房屋权属登记信息查询结果证明》（出具日期：2020-12-4 9:49:42）记载，估价对象建筑物权益状况如下表所示：

估价对象建筑物权益状况一览表

序号	房屋坐落	房屋所有权证号	房屋所有权人	楼层	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	京山县钱场镇兴业街1幢1号	京山县房权证钱场镇字第00056096号	曾云齐	1-3/3	住宅	330.44

## 3. 他项权利和查封状况

根据估价委托人提供的《京山县房屋权属登记信息查询结果证明》记载，估价对象已被查封。

## 4. 占用情况

根据估价人员实地查勘及相关方介绍，在价值时点估价对象二楼有人居住。



## 估价对象现场勘察照片



估价对象周边道路一



估价对象周边道路二



估价对象周围环境一



估价对象周围环境二



估价对象所在建筑外观一



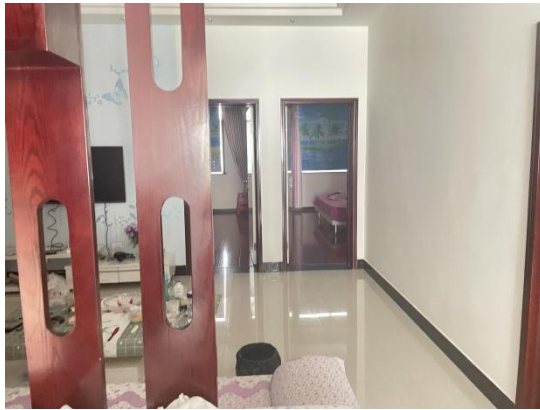
估价对象所在建筑物外观二



估价对象入户门



估价对象室内一



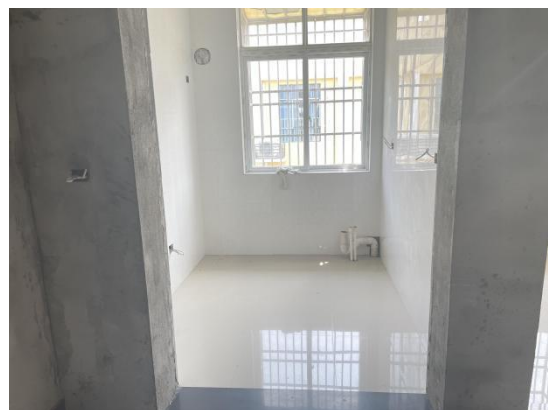
估价对象室内二



估价对象室内三



估价对象室内四



估价对象室内五