

估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：黄梅县人民法院

联系人：蔡法官

（二）房地产估价机构

机构名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场3幢1403-1406室

统一社会信用代码：913201067541247987

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）南京00055

有效期限：2022年10月21日

联系电话：027-87056785

邮编：430070

（三）估价目的

为黄梅县人民法院司法诉讼提供估价对象市场价值参考依据。

（四）估价对象

1、项目概况

因司法诉讼的需要，黄梅县人民法院现委托我公司对黄梅县黄梅镇竹林咀社区（欣海中央华府）2栋1单元14层1403室的房地产进行评估。估价对象房屋权利人为黄武雄、陈红华，房屋建筑面积为118.39平方米，房屋设计用途为住宅，结构为钢混结构。经现场查勘，估价对象所在楼房

共 17 层，估价对象位于其中的第 14 层，实际用途为住宅。

2、建筑物基本状况

(1) 建筑物权益状况

根据委托方提供的《不动产产权情况表》记载情况如下：

不动产登记信息							
业务号	2015040200080001			登记类型	预购商品房预告登记		
不动产权证书（明）号	黄梅县房预黄梅镇字第 YG150885 号			档案号	/		
登记时间	2015-04-03 11: 20:31			权属状态	登记		
不动产坐落	黄梅县黄梅镇竹林咀社区（欣海中央华府）						
所有权人	黄武雄		证件种类	身份证			
证件号	421127196305081510, 421127196705091523		共有情况	共同共有			
不动产单元号	421127001005GB10041F00020085		土地使用权面积（m ² ）				
土地使用权人			土地权利类型				
土地用途			土地权利性质				
土地使用期限							
房屋用途	成套住宅			房屋性质	市场化商品房		
房屋结构	混			所在层/总层数	14/17		
建筑面积（m ² ）	118.39	专有建筑面积（m ² ）	98.73	分摊建筑面积（m ² ）	19.66		
竣工时间	/			异议情况	无		
抵押情况	已被抵押			查封情况	已被查封		
权利其他状况							
附记	该房屋与陈红华共同共有						
备注	此证明仅供首套房证明参考，盖章后生效。						
抵押情况							
抵押权人	不动产权证号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额（元）	抵押期限	登记日期
湖北黄梅农村商业银行股份有限公司	黄梅县房预黄梅镇字第 YD150882 号		全部		0	12 年	2015-04-03 , 11:20:31

查封冻结情况						
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型				
湖北省黄冈市中级人民法院	(2019)鄂1127执213号之一	预查封	1	预查封: 黄冈镇中央华府2幢1单元1403室	协助执行通知书	2019-05-07起 2022-05-07止
黄冈县人民法院	(2019)鄂1127执保字11号	轮候查封	2	轮候预查封: 黄冈镇中央华府2幢1单元1403室	协助执行通知书、民事裁定书	2020-01-19起 2023-01-18止
操作人	严新兵		复核人		严新兵	
申请人签字			日期		2020-08-25 15:09:46	

至价值时点, 已被抵押, 已被查封, 估价对象房屋未对外出租。

(2) 建筑物实物状况

经估价师实地查勘, 估价对象房屋坐落于黄冈县黄冈镇竹林咀社区(欣海中央华府)2栋1单元14层1403室。估价对象所在楼房总层数为17层, 估价对象位于其中的第14层, 建成于2017年左右。估价对象建筑物外墙为条形瓷砖, 入户门为防盗门, 室内装修一般, 客厅及餐厅地面铺有瓷砖, 墙面乳胶漆粉刷, 顶棚为石膏板艺术吊顶; 卧室地面铺有瓷砖, 墙面及顶棚为白色乳胶漆粉刷; 厨房、卫生间地面及墙面贴有瓷砖, 顶棚为铝制扣板吊顶, 详见下图照片所示。

			
估价对象外观	估价对象外观	估价对象小区大门	估价对象门栋入口
			
估价对象小区环境	估价对象小区环境	估价对象小区环境	估价对象门牌



(3) 使用及保养

经估价师实地查勘，估价对象约 2017 年左右建成，结构为钢混结构。估价对象地基有承载能力，无不均匀沉降，房屋整体保养情况较差，室内橱柜、衣柜柜门部分缺失，卫生间部分面盆损坏缺失，局部乳胶漆有剥落状况，客厅飘窗边缘有渗水痕迹，水卫电设施均能正常使用。本次评估根据现场勘查法及年限法综合确定估价对象于价值时点时成新率约为 95%。

3、土地基本状况

(1) 土地权益状况

因委托方提供的《不动产产权情况表》未记载估价对象土地权利状况，本报告未对估价对象土地权利以及分摊面积进行描述。

(2) 土地实物状况

座落：黄梅县黄梅镇竹林咀社区（欣海中央华府）2 栋 1 单元 14 层 1403 室；

整宗地形状：估价对象宗地形状较规则；

四至：东邻建陶路，南邻竹林路，西邻五祖大道，北邻站前大道。

地形地势：场地内地势平整；

开发程度：宗地实际开发程度已达到红线外“六通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

利用现状：经估价师实地查勘，估价对象为位于黄梅县黄梅镇竹林咀社区（欣海中央华府）2 栋 1 单元 14 层 1403 室。

估价对象区位、交通及配套状况:

估价对象位于黄梅县黄梅镇竹林咀社区（欣海中央华府）2栋1单元14层1403室，估价对象周边道路通达度一般，地理位置一般。距最近的公交车站约300米，交通便捷度一般。估价对象所在区域基础配套设施供电、供水、排水、通信、燃气较完善，周边分布有黄梅镇祥云实验幼儿园，棒棒堂幼儿园，黄梅县服务中心，黄梅县疾病预防控制中心，黄梅县博物馆，黄梅火车站，黄梅县老年大学，中国农业银行，中国工商银行，中环竹林小镇小区，祥云小区，滨河阳光，锦绣现代城等单位与多个社区，估价对象配套服务设施较齐全，商业繁华度较好，居民人流量较大。

（五）价值时点

根据本次估价目的及鉴定委托要求，本次估价价值时点为现场查勘之日，即2021年1月20日。

（六）价值类型

本次估价的内涵是指价值时点，满足估价假设和限制条件下的市场价值。

1、用途：估价对象房屋规划用途为住宅，本次评估设定用途为住宅。

2、权利状况：估价对象土地所有权属于国家所有，房屋所有权人及国有土地使用权人为黄武雄、陈红华。

3、土地开发利用程度：估价对象宗地红线外“六通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

4、建筑物结构：估价对象建筑结构为钢混结构。
