



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：公安县毛家港镇三中街国土所一单元 102 号肖生华住宅房地产市场价值评估报告

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：2022 年 9 月 14 日——2022 年 9 月 20 日

估价报告编号：荆嘉房估字 2022091403 号



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/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】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) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(8) 估价人员曾于 2022 年 9 月 14 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），本次估价的时点确定为 2022 年 9 月 20 日。

(9) 估价人员曾对估价对象进行了实地查勘，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。

(10) 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。

(12) 估价对象土地使用权取得方式为划拨。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

根据委托人提供的《公安县房屋所有权登记申请审批表》复印件，估价对象公安县毛家港镇三中街国土所一单元 102 肖生华住宅建筑结构为砖混结构，总楼层为 4 层，所在层数为 1 层，建筑面积 73.66 m²。经估价人员实地查勘和测量，基本相符。

3.背离事实假设

无背离事项假设。

4.不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价人员已要求估价委托人出具《不动产权证》等产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的产权资料备案表的一致性。但因产权人原因，估价人员未能查看上述产权资料原件。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。

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拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，不作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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 本次估价结果受价值时点的限制，本报告书的应用有效期自完成日期起 1 年内有效，即从 2022 年 9 月 20 日起至 2023 年 9 月 19 日止。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。

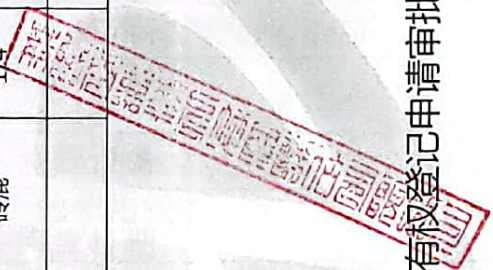
(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象保持法定用途条件下的房地产价值，包括国有划拨土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及附属工程价值。



估价结果一览表

价值时点：2022年10月20日

序号	产权人	坐落	物业用途	建筑结构	楼层	建筑面积 (M ²)	房地产评估价值 (万元)
1	肖生华	公安县毛家港镇三中街国土所一单元 102号	住宅	砖混	1/4	73.66	10.48
小计							10.48




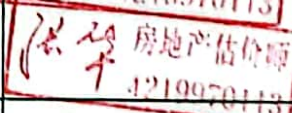
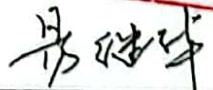
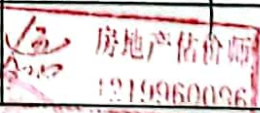
一、估价结果的限制条件：
 详见《估价结果报告》中的“估价假设和限制条件”。
 二、其他需要说明的事项：
 本次估价对象建筑面积依据委托方提供的《公安县房屋所有权登记申请审批表》复印件为依据。



估价结果报告

估价项目名称	公安县毛家港镇三中街国土所一单元 102 肖生华住宅房地产市场价格评估报告				
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	公安县政务中心院内			
	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	公安县毛家港镇三中街国土所一单元 102 号				
产权人	肖生华	产 别	私有房产		
产权证件	湖北省公安县房屋所有权登记申请审批表				
	证书编号	毛 20090409048			
估价员未核对以上产权证件原件					
房屋建成时间	1987 年	房屋建筑结构	砖混	楼 层	1/4
成新率	50%	建筑物尚可使用年限		15 年	
房屋法定用途	住宅	房屋实际用途	住宅	房 型	二室一厅
住宅建筑面积	73.66 m ²	设施设备	无特殊设施和设备		
土地使用权类型	划拨	土地使用权终止日期	/		
四 至	东: 国土所原宿舍楼		西: 国土所原宿舍楼		
	北: 空地		南: 三中街		
房屋有无缺陷	无产权瑕疵或纠纷				
繁华程度	较繁华				
交通便捷度	交通便捷。				
共配套设施	生活便利度较好。				
景 观	一般				
绿 化	一般				
地势情况	平坦				
临街状况	南临三中街				
平面布置	二室一厅				
采光通风	一般				
装修情况	简易装修				
层 高	标准层高				
物业管理	自管物业				
其 他	现由产权人自住。				
估价目的	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				



估价的价值型和定义	为估价对象在估价时点的公开市场价值。			
估价时点	2022年9月20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、《公安县房屋所有权登记申请审批表》			
	4、湖北省公安县人民法院司法评估委托书（2022）鄂1022委评146号；			
	5、估价人员现场查勘收集的相关资料；			
	6、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			
估价结果	总价	房地产价值¥10.48万元；大写人民币壹拾万零肆仟捌佰元整。		
估价报告使用的限制	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（2022年9月20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。			
估价作业期	2022年9月14日至2022年9月20日			
注册房地产估价师及其参与估价的人员	角色	姓名	注册号	签名
	实地查勘人员	张华	4219970113	
	主评人员 (负第一责任的注册房地产估价师)	张华	4219970113	
	撰写人员	易继华	4219960097	
	审核人	肖磊	4219960096	
机构签章	荆州市嘉华房地产评估有限公司 2022年9月20日			

地址：公安县政务中心院内

电话：0716-5158690



扫描全能王 创建

附件

估价对象位置示意图



地址：公安县政务中心院内

电话：0716-5158690



扫描全能王 创建

估价对象现场勘察照片

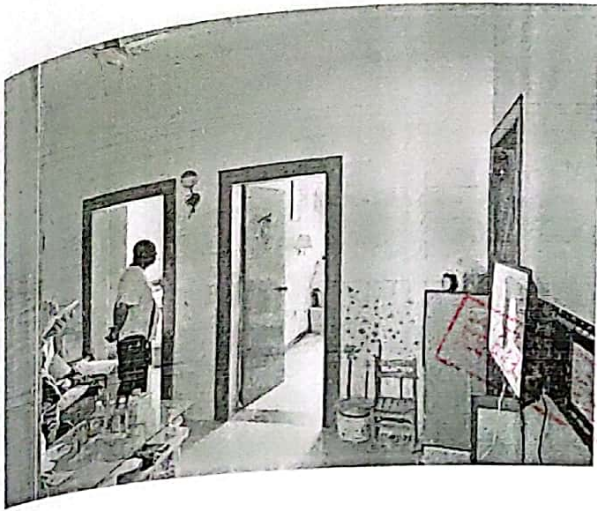


地址：公安县政务中心院内

电话：0716-5158690



扫描全能王 创建



公安县政务中心

地址：公安县政务中心院内

电话：0716-5158690



扫描全能王 创建