
—— **委托书案号：**

[2018]鄂 0602 鉴 196 号

—— **估价报告编号：**

武汉国佳 (2018) 估字第 FC20181100871 号

—— **估价项目名称：**

黄来均襄阳市鱼梁洲开发区明珠路锦绣家园 11 幢 1
单元 2 层 1 室住宅房地产市场价格价值评估

—— **估价委托人：**

襄阳市襄城区人民法院

—— **房地产估价机构：**

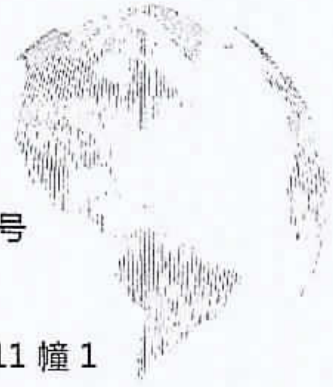
武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司

—— **注册房地产估价师：**

康 萍 (注册号 : 4220000043)
席雨晴 (注册号 : 4220180053)

—— **估价报告出具日期：**

二〇一八年十一月十六日



**房地产估价
报告**



■ 地址：襄阳市长虹北路 6 号广景碧云天 1 幢 A 单元 11 层 1 号
■ 电话：0710-3578178

致估价委托人函

Letter of Transmittal

襄阳市襄城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于襄阳市鱼梁洲开发区明珠路锦绣家园 11 幢 1 单元 2 层 1 室房地产进行了估价。估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

根据贵方提供的《共用宗土地使用权登记申请审批表》，估价对象所在锦绣家园项目的土地面积为 63606.60 平方米，记载土地用途为住宅。

另根据贵方提供的《房屋产权产籍查询结果》(流水号：201800214129 号)及出具的《评估委托书》([2018]鄂 0602 鉴 196 号)，估价对象的产权属黄来均所有，建筑面积为 134.28 平方米，规划用途为住宅，实际也为住宅。估价对象基本情况如下：

估价对象一览表

幢号	房号	坐落	产权人	建筑面积 (M ²)	规划用途	实际用途	实际建筑结构	楼层	层高 (米)
11	1 单元 2 层 1 室	襄阳市鱼梁洲开发区明珠路锦绣家园	黄来均	134.28	住宅	住宅	砖混	2/6	3.0

价值时点：2018 年 9 月 20 日

价值类型：市场价值

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 9 月 20 日的估价结果如下：(币种：人民币)

1、设定完整权利状态下的价值为：

房地产价值总价：RMB110.61 万元

大写金额：壹佰壹拾万零陆仟壹佰元整 (5)

房地产单价：8237.49 元/平方米

具体估价结果详见估价结果一览表。

特别提示：

一、本报告估价结果已包含估价对象分摊国有土地使用权价值，但其尚未办理分户《国有土地使用证》，且估价委托人未提供分摊土地面积的其他资料。

二、本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日 2018 年 11 月 16 日起壹年内有效，

即从 2018 年 11 月 16 日起至 2019 年 11 月 15 日止。随此函附交肆份估价报告。

估价的详细结果和有关说明, 请见以下《估价结果报告》。

武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司(公章)

二〇一八年十一月十六日



估价结果一览表

估价机构：武汉国佳房地产评估有限公司襄阳分公司

价值时点：2018年9月20日

价值时点土地使用权性质：出让

序号	房号	产权人	坐落	《房屋产权产籍调查结果》流水号	规划用途	实际建筑结构	楼层	建筑面积 (M ²)	分摊土地面积 (M ²)	剩余土地使用年限(年)	房地产单价 (元/M ²)	房地产总价格 (万元)
11	1单元2层1室	黄来均	襄阳市鱼梁洲开发区明珠路锦绣家园	201800214129号	住宅	砖混	2/6	134.28	/	50.78	8237.49	410.61

其他需要说明的事项:

(一) 估价对象所在锦绣家园项目的土地面积来源于估价委托人提供的《共用宗土地使用权登记申请审批表》，本次估价对象的建筑面积来源于估价委托人提供的《房屋产权产籍查询结果》(流水号：201800214129号)，并以此为估价前提。

武汉国佳房地产评估有限公司襄阳分公司

二〇一八年十一月十六日



目录 Contents

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
一、一般假设	3
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	4
四、不相一致假设	4
五、依据不足假设	4
六、估价报告使用限制	5
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14
一、《估价委托书》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象实地查勘照片	
四、估价对象《房屋产权产籍查询结果》复印件	
五、估价对象《第11栋商品房出售明细表》复印件	
六、《共用宗土地使用权登记申请审批表》复印件	
七、专业帮助情况	
八、房地产估价机构《营业执照》复印件	
九、房地产估价机构资质证书复印件	
十、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。


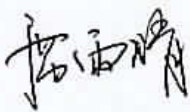
二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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，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。

四、注册房地产估价师是按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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师席雨晴和估价人员李航已于 2018 年 9 月 20 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。（详见附件）

姓名及注册号	签名	签名日期
康 萍 (注册号: 4220000043)		2018 年 11 月 16 日
席雨晴 (注册号: 4220180053)		2018 年 11 月 16 日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(二) 估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 本报告估价结果没有考虑快速变现、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,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。

(十一) 注册房地产估价师席雨晴和估价人员李航已于 2018 年 9 月 20 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)。故本次估价的时点确定为 2018 年 9 月 20 日。

(十二) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十三) 本次估价对象所在锦绣家园项目的土地权属情况以《共用宗土地使用权登记申请审批表》为依据。如上述情况发生变化,估价结果需作相应调整。

(十四) 本次估价对象的房屋权属情况以《房屋产权产籍查询结果》(流水号:201800214129 号)为依据。如上述情况发生变化,估价结果需作相应调整。

(十五) 估价人员曾于 2018 年 9 月 20 日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。

(十六) 估价对象的土地使用权取得方式为出让, 根据估价委托人提供的《共用宗土地使用权登记申请审批表》, 估价对象所在锦绣家园项目的土地使用权取得方式为出让, 土地使用权终止日期至 2069 年 6 月 30 日止, 即在价值时点土地剩余使用年限为 50.78 年。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(十七) 估价对象为已建成房产, 但尚未办理分户《国有土地使用证》。本报告评估其在完整权利状态下的房地产价值, 且未考虑办理上述证书可能发生的相关费用对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

(十八) 估价委托人未能提供估价对象分摊土地面积的相关资料, 根据本次估价目的, 本次评估以估价对象能够合理分摊土地使用权为假设前提的。

二、未定事项假设

(一) 估价委托人提供的《共用宗土地使用权登记申请审批表》和《房屋产权产籍查询结果》以及其他资料均未记载估价对象的容积率, 本次估价对象所在小区的建筑容积率通过房地产估价师向相关部门的查询具体数据而得。如上述条件发生变化, 则估价结果需作相应调整。

(二) 估价对象《房屋产权产籍查询结果》未记载估价对象的建筑结构, 经估价人员实地查勘, 实际建筑结构为砖混结构。本次估价以实地查勘结构为准, 并以此为估价前提。

三、背离事实假设

(一) 在价值时点估价对象已查封, 根据本次估价目的, 本次估价不考虑该查封情况对估价结果的影响, 在此提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

(一) 估价对象的《房屋产权产籍查询结果》记载房屋坐落为襄阳市鱼梁洲开发区明珠路锦绣家园 11 幢 1 单元 2 层 1 室, 所在锦绣家园项目的《共用宗土地使用权登记申请审批表》记载座落为鱼梁洲开发区 2 号路(锦绣家园)。经向委托人核实, 两者实为同一地理位置, 本次估价以《房屋产权产籍查询结果》记载房屋坐落为准, 并以此为估价前提。

五、依据不足假设

(一) 估价人员已要求估价委托人出具《房屋所有权证》及《国有土地使用证》等产权证原件, 但委托人仅提供了《房屋产权产籍查询结果》的复印件, 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。

(二)估价对象的《房屋产权产籍查询结果》未载明估价对象建筑物的建成年份,根据注册房地产估价师的调查,建筑物建成于 2000 年。本次估价以此为估价前提,如上述情况发生变化,则估价结果需作相应调整。

六、估价报告使用限制

(一)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提供参考依据,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。

(二)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。

(三)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。

(四)本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2018 年 11 月 16 日起为壹年。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,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五)本报告估价结果已包含估价对象分摊国有土地使用权价值,但因产权人未办理分户《国有土地使用证》,且估价委托人未提供分摊土地面积的其他资料,故分摊土地使用权面积不详。

(六)本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值,不包括可移动的存货、电器等物品价值。

(七)本报告书由正文和附件两部分共同组成,不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。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。

(八)本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：襄阳市襄城区人民法院

二、房地产估价机构

名称：武汉国佳房地产资产评估有限公司

住所：武汉市江岸区建设大道 702 号

法定代表人：宋生华

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]130 号

资质证书有效期：至 2019 年 10 月 16 日

营业执照注册号：91420102725760525R

业务承接人：王智谦

联系电话：15327919666

三、估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围及基本状况

估价对象所在的锦绣家园项目位于襄阳市鱼梁洲开发区明珠路，明珠路与绿洲大道交界处的东北方向，鹿鸣岛附近。地处襄阳市住宅 VI 级地价区段。

另根据估价委托人提供的《房屋产权产籍查询结果》(流水号：201800214129 号)及出具的《评估委托书》[2018]鄂 0602 鉴 196 号)，估价对象的产权属黄来均所有，建筑面积为 134.28 平方米，规划用途为住宅，实际也为住宅。房屋具体情况详见致估价委托人函中估价对象一览表。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备(消防、强弱电等)以及室内二次装修部分。

(二) 土地基本状况

根据估价委托人提供的估价对象所在锦绣家园项目的《共用宗土地使用权登记申请审批表》，估价对象所在锦绣家园项目的土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

土地使用权人	座落	地号	图号	地类 (用途)	使用权类型	终止日期	共用宗地使用 权面积(M ²)
湖北锦绣房地产开发 有限公司	鱼梁洲开发区 2 号 路(锦绣家园)	20-6-2-1	YLZ1516	住宅	出让	2069 年 6 月 30 日	63606.60

本次估价对象为上述宗内 11 幢 1 单元 2 层 1 室住宅分摊土地。但其尚未办理分户《国有土地使用证》，且估价委托人未提供分摊土地面积的其他资料。

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象土地基本情况如下：

土地基本状况一览表

座落	四至	宗地形状	土地开发程度	土地使用期限(年)
鱼梁洲开发区 2 号路 (锦绣家园)	东：为住宅区 南：邻绿洲大道 西：至明珠路 北：为住宅区	多边形	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内场地平整	50.78

(三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋产权产籍查询结果》，估价对象建筑物登记状况如下：

建筑物登记状况一览表

《房屋产权产籍查询结果》流水号	产权人	房屋坐落	规划用途	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)
201800214129 号	黄来均	襄阳市鱼梁洲开发区明珠路锦绣家园 11 幢 1 单元 2 层 1 室	住宅	1	/	6	2	134.28

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本情况如下：

建筑物基本状况一览表

幢号	房号	实际用途	实际建筑结构	设施设备	装饰装修	层高及空间布局	建成时间(年)	使用及维护状况	完损状况
11	1 单元 2 层 1 室	住宅	砖混	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、中央空调、防灾等系统和设备的配置较齐全，性能较好。	平屋顶，涂料外墙， 厅：室内天棚石膏吊顶，并安装有水晶吊灯，内墙粉刷乳胶漆，电视背景墙，地面铺设地板砖； 卧室：室内天棚石膏吊顶，墙面贴墙纸，地面铺设复合地板； 厨房：天棚铝扣板吊顶；内墙瓷砖到顶；地面铺设防滑瓷砖；并安装有整体橱柜； 卫生间：天棚铝扣板吊顶；内墙瓷砖到顶；地面铺设防滑瓷砖；并安装有台盆，浴缸，坐式大便器； 塑钢窗，防盗大门，室内木包门。	层高 3 米； 空间分区以及各空间的交通流线合理	2000	较好	综合成新率 80%。

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的《房屋产权产籍查询结果》复印件，在价值时点，估价人员未发现估价对象有抵押、担保等他项权利记载，但有查封情况。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

2018 年 9 月 20 日(实地查勘之日)

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线内、

外道路、通电、通讯、通上水、通下水、通气和宗地红线内场地平整、土地使用权剩余年限为 50.78 年(2018 年 9 月 20 日至 2069 年 6 月 30 日) 出让条件下的住宅用途房地产市场价值。

(一) 房地产市场价值是估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(二) 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

(一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产,或征收不予补偿的房地产,不应作为相应估价目的的估价对象。

(三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特点时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以,在房地产估价时统一规定:如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格波动,同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价遵循价值时点原则,采用的政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等均与价值时点相对应。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的房地产价值。

运用比较法时,对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

(四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出,相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果,是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是他们的价格相互接近。

本次评估中,比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件:一是法律上允许;二是技术上可能;三是财务上可行;四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时,往往容易忽视“法律上允许”这个前提,甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上,最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用,而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此,最高最佳利用原则与合法原则的关系是:遵循了合法原则,并不意味着会遵循最高最佳利用原则;而遵循了最高最佳利用原则,则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求,但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规和政策性文件

1. 国家法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发(1985)19号、1985年2月8日起施行);
- (2) 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》(财税(1988)255号、1988年10月1日起施行);
- (3) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行);
- (4) 《中华人民共和国契税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第224号、1997年10月1日起施行);
- (5) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号、自1999年1月1日起施行、2004年8月28日第二次修正);
- (6) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第448号、2005年10月1日起施行);
- (7) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行);
- (8) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号、自1995年1月1日起施行、2009年8月27日第二次修正);
- (9) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号、自1986年10月1日起施行、2011年1月8日修订);
- (10) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令[1988]第11号、自1988年10月1日起施行、2011年1月8日修订);
- (11) 《中华人民共和国个人所得税法》(中华人民共和国主席令第48号、2011年9月1日起施行);
- (12) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第256号、自1999年1月1日起施行、2014年7月29日第二次修正);
- (13) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行);
- (14) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号、自2016年5月1日起施行);
- (15) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016)43号、自2016年5月1日起施行);



(16)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行);

(17)《印花管理规程(试行)》(国家税务总局公告 2016 年第 77 号,2017 年 1 月 1 日起实施);

(18)《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20 号、2017 年 3 月 15 日起施行);

(19)《关于调整增值税税率的通知》(财税(2018)32 号、自 2018 年 5 月 1 日起执行);

2. 省市法律、法规和政策性文件

(1)《湖北省契税征收管理实施办法》(修订)(湖北省人民政府令 2000 年第 190 号、2000 年 2 月 21 日起施行);

(2)《湖北省城镇土地使用税实施办法》(湖北省人民政府令第 302 号、2007 年 5 月 19 日起施行);

(二) 技术标准、规程、规范

1.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施);

2.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施);

3.《2012 年襄阳市区住宅用地级别与基准地价图》;

(三) 估价委托人提供的资料

1.《评估委托书》([2018]鄂 0602 鉴 196 号);

2.《房屋产权产籍查询结果》(流水号:201800214129 号)复印件;

3.《第 11 栋商品房出售明细表》复印件;

4.《共用宗土地使用权登记申请审批表》复印件;

5.估价委托人提供的其他有关资料;

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1.实地查勘、摄影和记录;

2.《中国城市地价动态监测》;

3.人民银行公布的资金存、贷款利率;

4.估价对象附近房地产投资回报状况;

5.估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),通行的估价方法有比较法、收益法、成本

法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料，依据估价技术要求，选取比较法作为本次估价的基本方法求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选用理由	是否选用
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的销售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选用
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象虽能够出租获取收益，但周边租赁市场租售比普遍偏低，租金收益无法反应其客观市场价值，故本次评估不选取收益法。	不选用
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选用
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选用

(二) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值；

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

十、估价结果

(一) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 9 月 20 日的估价结果如下：(币种：人民币)

1、设定完整权利状态下的价值为：

房地产价值总价：RMB110.61 万元

大写金额：壹佰壹拾万零陆仟壹佰元整 (5)

房地产单价：8237.49 元/平方米

(二) 估价结果内涵

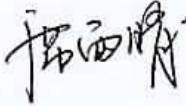
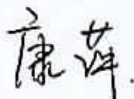
1. 本报告估价结果已包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）以及室内二次装修部分的价格。

2.估价对象土地使用权性质为出让,本报告评估价格包含了估价对象相应用途的国有土地使用权出让金。

3.估价对象为已建成房产,但尚未办理分户《国有土地使用证》。本报告评估其在完整权利状态下的房地产价值,且未考虑办理上述证书可能发生的相关费用对估价结果的影响。

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参与本次估价的注册房地产估价师为:

姓名及注册号	签名	签名日期
席雨晴(注册号:4220180053) (项目负责人)		2018年11月16日
康萍(注册号:4220000043)		2018年11月16日

参加本次估价的其他估价人员为:

姓名	签名	签名日期
唐悦		2018年11月16日

十二、实地查勘期

2018年9月20日

十三、估价作业期

2018年9月20日至2018年11月16日

附件

Appendix

- 一、《估价委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、估价对象《房屋产权产籍查询结果》复印件
- 五、估价对象《第11栋商品房出售明细表》复印件
- 六、《共用宗土地使用权登记申请审批表》复印件
- 七、专业帮助情况
- 八、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 九、房地产估价机构资质证书复印件
- 十、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象实地查勘情况和相关照片



临路状况（明珠路）



小区入口



小区环境



大楼外观



单元入口



入户大门及现场估价师



客厅



卧室 1



卧室 2



卧室 3



厨房



卫生间

以上照片拍摄于 2018 年 9 月 20 日

专业帮助情况

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

襄阳市襄城区人民法院

评估委托书

(2018)鄂0602鉴196号

武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司：

本院在执行杨礼生与黄琴、黄来均民间借贷纠纷一案中，需对被执行人黄琴、黄来均所有的位于襄阳市鱼梁洲开发区明珠路锦绣家园11-1-2-1（房权证号：00001156号）及土地使用权（土地证号：372006002-1-96号）依法进行评估。依照人民法院对外委托司法鉴定的有关规定，委托你公司进行评估，现将委托书及相关材料移交你公司，请指派具有相应资质的专业人员依法进行评估。

特别约定：

- 一、鉴定机构在鉴定过程中应遵循独立、客观、公正原则。鉴定人应遵守职业道德，严格执行鉴定规程。不得接受当事人吃请或与当事人有其它不正当交往。
- 二、鉴定机构应依据主管部门颁布的收费标准收取费用，做到价格适中，不得违规收费。
- 三、鉴定机构接受委托后、应在三日内指定2名或2名以上具有相应专业执业资格的鉴定人进行鉴定。
- 四、在鉴定过程中，如需要补充鉴定材料的，应当及时向人民法院出具补充鉴定材料清单。
- 五、需要现场勘验的，鉴定机构应当派至少两名人员勘验现场，其中至少一人是本案的鉴定人。勘验应制作笔录，由现场人签字。

六、鉴定机构一般应在鉴定材料齐全后 30 个工作日内完成鉴定，重大、疑难复杂的鉴定应在 60 个工作日内完成。因特殊原因需要延长期限的，鉴定机构应在期限届满前 7 日内以书面形式告知人民法院并说明理由，由本院确定延长期限。

七、鉴定机构出具的鉴定意见应明确具体，内容完整，依据清楚。并由鉴定人签名，加盖鉴定机构鉴定专用章。

八、对重大、疑难复杂的鉴定，鉴定机构应当在出具正式报告前出具征求意见稿，由法院送达当事人。如有质疑，应当予以解释和说明。征求意见稿确有不当的，应当补正。

九、鉴定人员有义务对当事人的异议做出解答或出具书面质证意见。经人民法院通知，鉴定人员无正当理由拒不出庭或拒不出具书面质证意见的，鉴定结论不得作为认定事实的根据；支付鉴定费用的当事人可以要求鉴定机构返还鉴定费用。

十、鉴定机构应按相关规定及人民法院委托要求组织鉴定人员进行鉴定。不得以法院移送材料不全为由私自会见当事人；不得向当事人及其他人员泄露案件秘密和与鉴定有关的内容；不得接受当事人私自提供的材料。如有违反，情节严重的，人民法院将建议其主管部门按规定处理，造成经济损失的，依法给与赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

二〇一八年八月十七日



房屋产权产籍查询结果

流水号： 201800214129 ()号

房屋所有权人	黄来均	证件号码	420621197202148017		
所有权证号	襄色00001156	产权类别	私产		
房屋坐落	襄阳市鱼梁洲开发区明珠路锦绣家园11幢1单元2层1室				
共有情况		登记时间		规划用途	住宅
共 有 人 信 息					
共有人姓名	证件号码		共有证号		
房 屋 状 况					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积
11	1		6	2	134.28
备注	此房屋现已司法查封。				



说明：

申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。本结果依据房地产交易与权属登记一体化管理系统出具，仅供参考。



申请 单位：平方米

申请人	名称	湖北钢铁房地产开发有限公司	单位代码	
	通信地址	鱼梁洲开发区2号路	电话号	0710-3435111
	上级主管部门		单位性质	有限公司

土地座落 鱼梁洲开发区2号路(锦桥东印)

土地使用情况	原土地证号	372006002	原土地面积	63606.6
	楼栋建筑面积	83244.13	楼栋建筑占地面积	18071.2
	共有使用权面积	63606.6	楼栋分摊空地面积	4553.5
	土地级别		用途	住宅
	使用权类型	国有土地使用权	终止日期	2069年6月30日
	地号	20-6-2-1	图号	Y1Z1S15

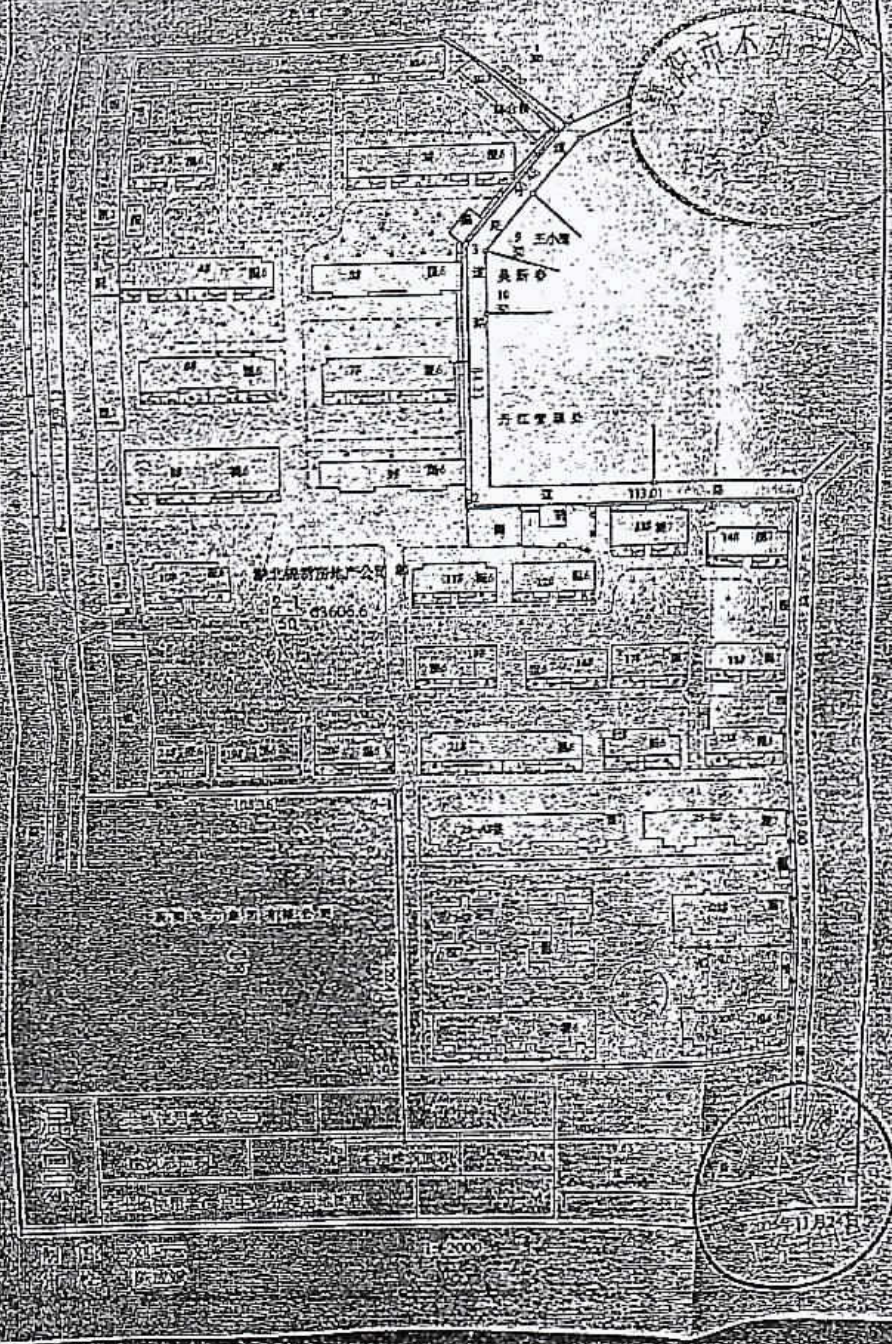
申请意见
 大宗地为共用宗，包括二期开发用地，共有32栋楼房、31幢门面房及21幢平房；此次为第三栋1-2层共计22栋110户商品房土地证资料，扣除共有使用权土地建设面积81份其他各房地产权人，以申请办理前期国土证手续。
 法人代表：[Signature] 申请人：[Signature]



土地登记
 (提交的权证申请材料)
 湖北钢铁房地产开发有限公司(国有土地使用权证) 证类代码(2004)字第372006002

615.002
地 图

地 号	50-201	图 号	Y1Z15-16
用途	住宅	地 号	50
用地面积		建筑占地面积	18071.2平方米



城市不动产

1:2000



席雨晴
注册房地产估价师

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

社名 / Full name: 席雨晴
 性别 / Sex: 女
 身份证件号码 / ID No.: 421081199008212300
 注册号 / Registrar No.: 4220180059
 执业机构 / Employer: 武汉国佳房地产评估有限公司襄阳分公司
 有效期至 / Date of expiry: 2021-7-18
 持证人签名 / Bearer's signature: [Signature]

中华人民共和国住房和城乡建设部
 注册房地产估价师
 No. 00189284



中华人民共和国住房和城乡建设部制

1997年12月经湖北省建设厅、国家建设部批准，获国家一级房地产价格评估资质，成为湖北省首家具备国家一级资质的估价机构。2010年通过国家建设部一级资质房地产估价机构延续评审。



营 业 执 照

统一社会信用代码 91420102725760525R

名 称 武汉国佳房地产评估有限公司
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所 江岸区建设大道702号
法定代表人 宋生华
注 册 资 本 叁佰陆拾万元整
成 立 日 期 2000年10月31日
营 业 期 限 2000年10月31日至2030年10月31日
经 营 范 围 房地产评估、房地产交易代理; 房地产营销策划; 房屋建筑测量; 土地评估咨询; 土地登记代理; 地质灾害性评估咨询; 资产评估咨询。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017



日

