

房地产司法鉴定 估价报告

估价项目名称：襄阳市襄州区城区航空路（铁十一局一处）35
幢2单元3层232室房地产司法鉴定价值估价

估价委托人：襄阳市襄城区人民法院

房地产估价机构：襄阳诚作房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郑文明（注册号：4220140046）

陈革勤（注册号：4220100014）

估价报告出具日期：2019年5月11日

估价作业日期：2019年1月21日至2019年5月11日

估价报告编号：诚作鉴字（2019）第008号

致估价委托人函

襄阳市襄城区人民法院:

承蒙委托,我对位于襄阳市襄州区城区航空路(铁十一局一处)35幢2单元3层232室的房地产市场价格价值进行了估价。

估价目的:本报告评估房地产市场价格价值,为估价委托人处理襄阳住房公积金管理中心与张思全、汪慧借款合同纠纷一案提供价值参考,不得作其它用途。

估价对象:位于襄阳市襄州区城区航空路(铁十一局一处)35幢2单元3层232室的房地产,即建筑面积为170.78平方米的住宅房屋所有权及其分摊的国有土地使用权。

价值时点:2019年1月21日。

价值类型:房地产市场价格。

估价方法:比较法

我公司注册房地产估价师在实地查勘的基础上,依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》,遵循独立、客观、公正、合法的原则,根据估价委托人提供的相关资料,结合本公司长期积累的估价经验,按照估价程序,选用比较法,综合分析影响房地产价格的各项因素,经过认真仔细的测算,完成了估价对象的估价工作。现将估价对象在价值时点二〇一九年一月二十一日、满足各项假设限制条件下的市场价值函告如下:

房地产单价:大写人民币柒仟伍佰壹拾伍圆/平方米(¥7515元/㎡,取整到个位);

房地产总价:大写人民币壹佰贰拾捌万叁仟肆佰圆整(¥1283400元,取整到百位)。

特别提示,贵方在使用本报告时,务请注意本估价报告中的估价假设前提和限制条件,避免使用不当造成损失。

特此函告!

襄阳诚作房地产评估有限公司

二〇一九年五月十一日

评估专用章

4206021009695

目 录



| | |
|---------------------|----|
| 注册房地产估价师声明 | 3 |
| 估价假设和限制条件 | 4 |
| 房地产估价结果报告 | 7 |
| 一、估价委托人 | 7 |
| 二、估价机构 | 7 |
| 三、估价目的 | 7 |
| 四、估价对象 | 7 |
| 五、价值时点 | 8 |
| 六、价值类型 | 10 |
| 七、估价依据 | 10 |
| 八、估价原则 | 11 |
| 九、估价方法 | 12 |
| 十、估价结果 | 12 |
| 十一、注册房地产估价师 | 13 |
| 十二、估价作业期 | 13 |
| 十三、估价报告应用的有效期 | 13 |
| 附 件 | 14 |
| (一) 估价对象位置示意图 | |
| (二) 估价对象概貌性照片 | |
| (三) 估价对象相关权属证明 | |
| (四) 《估价委托书》(复印件) | |
| (五) 《房地产估价机构营业执照》 | |
| (六) 《房地产估价机构资质证书》 | |
| (七) 《注册房地产估价师注册证书》 | |



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一) 我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三) 我们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。

(四) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(五) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六) 注册房地产估价师郑文明、陈革勤已于 2019 年 1 月 21 日对本次估价的估价对象进行了实地查勘并进行了记录。

(七) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|---|-----|-----------------|
| 郑文明 | 注册房地产估价师 4220140046 注册号:4220140046 郑文明 | 郑文明 | 2019 年 5 月 11 日 |
| 陈革勤 | 注册房地产估价师 4220100014 注册号:4220100014 陈革勤 | 陈革勤 | 2019 年 5 月 11 日 |



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 本次估价以价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。市场价值是指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。

2. 本次估价以房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

3. 本次估价以任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规为假设前提。

4. 本次估价以估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让为假设前提。

5. 估价对象的规划用途为住宅，实际用途为住宅，本次估价以估价对象能够按照实际用途（即住宅用途）有效使用为前提进行评估。

6. 本次估价以估价对象能合法享用及相应分摊整体房地产的各项公共权益和配套服务设施为假设前提。应估价委托人的要求，估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施的价值及其室内装饰装修价值。

7. 估价人员对估价对象进行了实地查勘，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用并以此为估价的假设前提。

（二）依据不足假设

1. 经估价人员实地调查，房屋建成年份为 2000 年，本次估价房屋建成年份以实际调查结果为准，并以此为假设前提。



（三）背离事实假设

1. 至价值时点，根据《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象已被抵押，依据本次估价目的，本次估价不考虑抵押对估价对象房地产价值的影响。

（四）估价报告使用限制

1. 本次估价结果仅供本次估价目的使用，不适于任何其他估价目的，若改变估价目的，则需另行估价。

2. 本报告未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移等相关费用对估价对象房地产价值的影响。若需将估价对象拍卖清偿时，除根据国家有关规定的优先受偿款外，还有强制拍卖费用、诉讼律师费、交易房屋增值税及附加、印花税、交易手续费、评估费、登记费等，本报告估价结果中，这些税费均未扣除。敬请估价报告使用方注意此点，特提提醒！

3. 估价结果为估价对象在价值时点的价值，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本报告需完整使用，非为法律规定的情况，未经我公司书面同意，本报告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用于公开的文件、通告或报告中，也不得以其它任何形式公开发表。

6. 本报告是在估价委托人提供的文件、资料基础上所作，估价结论是为估价委托人了解估价对象的市场价值提供参考意见，本身并无强制执行的效力，估价人员对估价结论本身符合职业规范要求负责，而不对估价委托人定价决策负责，特此提醒！

7. “估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”仅作为估价机构存档和

有关管理部门查阅。

8. 本次估价测算结果均采用 EXCEL 表计算功能连续计算得出，在文档编辑中均进行了四舍五入，阅读估价报告可能出现有个别上下数值计算不完全相等情况，并不影响估价结果的准确性。

9. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知我公司进行更正。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

襄阳市襄城区人民法院

二、估价机构

估价机构：襄阳诚作房地产评估有限公司

住 所：襄阳市襄城南街 2 号

法定代表人：郑文明

资质等级：壹级

证书编号：鄂建房估证字第 131 号

有效期限：2019 年 03 月 10 日

三、估价目的

本报告评估房地产市场价值，为估价委托人处理襄阳住房公积金管理中心与张思全、汪慧借款合同纠纷一案提供价值参考，不得作其它用途。

四、估价对象

估价对象为襄阳市襄州区城区航空路（铁十一局一处）35 幢 2 单元 3 层 232 室房地产，包含室内装饰装修，不包含与估价对象有关的动产、债权债务等其他财产或者权益。

1. 权益状况

估价委托人提供估价对象的产权相关资料显示：

| | | | |
|---------|--|------|------|
| 房屋坐落 | 襄阳市襄州区城区航空路（铁十一局一处）35 幢 2 单元 3 层 232 室 | | |
| 房屋所有权证号 | 襄阳市房权证襄州区字第 S00028152 号 | | |
| 房屋所有权人 | 张思全 | 共有情况 | 共同共有 |
| 建筑结构 | 混合 | 层次 | 3/8 |



| | | | |
|------------|---------------------------------------|-------|---------------------------------------|
| 建筑面积 | 170.78 m ² | 套内面积 | 159.21 m ² |
| 规划用途 | 住宅 | 实际用途 | 住宅 |
| 平面布局 | 错层4室2厅 | 建筑年代 | 2000年 |
| 产权来源 | —— | 房屋性质 | —— |
| 共有人 汪慧等 1人 | | 共有权证号 | —— |
| 土地使用权证号 | 襄阳区国用 (B' 2010) 第 410105005-6-35232 号 | | 土地等级 襄州区住宅I级 |
| 土地所有人 | 国家所有 | | |
| 土地使用权人 | 张思全 | | 地类 (用途) 城镇住宅用地 |
| 使用权类型 | 出让 | 使用权面积 | 71.06 m ² 终止日期 2059年12月15日 |

根据襄阳市襄州区不动产局出具的《不动产登记资料查询结果证明》(受理编号: XZ201803220214), 权利人为张思全, 房屋坐落为襄州区城区航空路 (铁十一局一处)35幢2单元3层232室, 不动产单元号为 420607001005GB00104F00130028, 产权证号 S00028152, 登记状况: 抵押方式为一般抵押, 登记证明号: T004589; 查封情况: 无查封。

2. 实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象位于襄州区航空路 73 号 (铁十一局一处), 所在宗地四至为: 南临航空路, 东侧为铁十一局电务处, 西侧为老西湾社区, 北侧为襄阳环卫处。宗地面积适中, 形状较方正, 地势平坦, 地基承载力、地质条件较好, 有利于地上建筑物的开发建设。宗地开发程度为红线内外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)及红线内“场地平整”, 宗地上已经建成铁十一局工程处家属院。

估价对象土地为分摊用地, 登记用途为城镇住宅用地, 现状用途亦为城镇住宅用地。

(2) 建筑物实物状况



估价对象所在的襄樊市襄阳区航空路(铁十一局一处),35幢为8层混合结构住宅楼(有地下室),2000年竣工,南北朝向,一梯两户,共2个单元,外墙面贴墙砖,安塑钢窗。

估价对象位于该幢楼2单元3楼232室,层高约3.0米,进户门为品牌防盗门,户型为错层4室2厅1厨2卫,室内装饰装修如下:客厅、餐厅地面铺地板砖,内墙面刷乳胶漆,顶棚做榉木顶角线;卧室地面铺地板砖,内墙面刷乳胶漆,安榉木包门;厨房地面铺地板砖,内墙面贴釉面砖,安整体橱柜;卫生间地面铺地板砖,内墙面贴釉面砖,顶棚做PVC吊顶。

至价值时点,经估价人员现场观察,估价对象所在的建筑物地基基础有足够承载能力,无明显不均匀沉降;墙体无倾斜变形、裂缝;屋面防水层、保温层完好;楼地面平整完好,无空鼓、裂缝、起砂;门窗完整,开关灵活;上、下水管道畅通,电器设备、线路、各种照明装置、天然气管线完好、较牢固,绝缘良好,消防设备现状良好,使用正常。建筑物外观整洁,整体维护保养情况较好,房屋成新度约8.5成新。

估价对象所在家属院实行封闭式物业管理,物业服务及安防管理较好。

3. 区位状况

(1) 位置状况

估价对象所在的襄樊市襄阳区航空路(铁十一局一处),35幢位于铁十一局工程处家属院,该家属院南临航空路,东侧为铁十一局电务处,西侧为老西湾社区,北侧为襄阳环卫处。

(2) 交通状况

所毗临的航空路为混合型主干道,道路较宽阔,无单行道等限制车辆通行的交通管制情况。航空路有4、9、16、23、24、515、530、540、602等公交车停靠站点,



距最近的公交站“襄州一中”约 50 米，交通便利。

估价对象所在家属院有地面停车位，停车较便利。

（3）外部配套设施

估价对象所处区域已经达到“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），基础设施完备，承载力大，保障程度高。附近有金色童年幼儿园、红星小学、襄阳城关中学、襄州区一中、天天福超市、襄州区民发商业广场、铁一处社区卫生服务站、襄州红十字医院、襄阳区妇幼保健院等，公共服务设施完备。

（4）环境状况

周边环境状况总体良好，无特殊自然人文景观。

（5）单套住宅的区位状况

估价对象所处楼幢为小区内部楼幢，交通便利，无噪音污染。楼层为 3 层（中间楼层，较优），南北朝向，通风采光好。

（6）区位状况分析

估价对象区位状况良好，会对价值产生正面影响，有利于估价对象房地产保值增值。

五、价值时点

2019 年 1 月 21 日（与实地查勘日一致）

六、价值类型

本次估价结果为估价对象 170.78 平方米房屋所有权及分摊的国有土地使用权的房地产市场价值。

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。

七、估价依据





1. 法律、法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》(主席令第六十二号, 2007年3月16日);
- (2) 《中华人民共和国担保法》(主席令第五十号, 1995年10月1日);
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第二十八号, 2004年8月28日);
- (4) 《中华人民共和国拍卖法》(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);
- (5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第七十二号, 2007年8月30日);
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第四十六号, 2016年12月1日起实施);
- (7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号);

2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015);
- (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013);

3. 估价委托人提供的相关资料

- (1) 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》([2018]鄂0602鉴177号);
- (2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记资料查询结果证明》复印件;

4. 估价人员调查收集的相关资料

八、估价原则



本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 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。

2. 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

3. 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定时间的价值或价格的原则。

4. 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。

5. 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。

九、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或者有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产及计划开发的房地产。

本次估价对象为住宅用房，周边同类房地产市场交易实例较多，交易价格比较容易调查得到，可采用比较法进行估价。

比较法：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。

十、估价结果

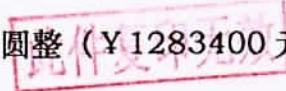


本估价机构根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学合理的估价方法, 在认真分析现有资料基础上, 经过认真仔细的测算, 结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析, 确定估价对象在价值时点、满足各项假设限制条件下的市场价值如下:



房地产单价: 大写人民币柒仟伍佰壹拾伍圆/平方米(¥7515 元/㎡, 取整到个位);

房地产总价: 大写人民币壹佰贰拾捌万叁仟肆佰圆整(¥1283400 元, 取整到百位)。



十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 签名 | 估价资格 | 资格证号 |
|-----|----|----------|------------|
| 郑文明 | | 注册房地产估价师 | 4220140046 |
| 陈革勤 | | 注册房地产估价师 | 4220100014 |

十二、估价作业期

2019 年 1 月 21 日至 2019 年 5 月 11 日

十三、估价报告应用的有效期

本报告提供的估价结果自 2019 年 5 月 11 日起一年内有效。若报告使用期限内, 房地产市场或估价对象状况发生重大变化, 估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



附 件

- （一）估价对象位置示意图
- （二）估价对象概貌性照片
- （三）估价对象相关权属证明
- （四）《估价委托书》（复印件）
- （五）《房地产估价机构营业执照》
- （六）《房地产估价机构资质证书》
- （七）《注册房地产估价师注册证书》



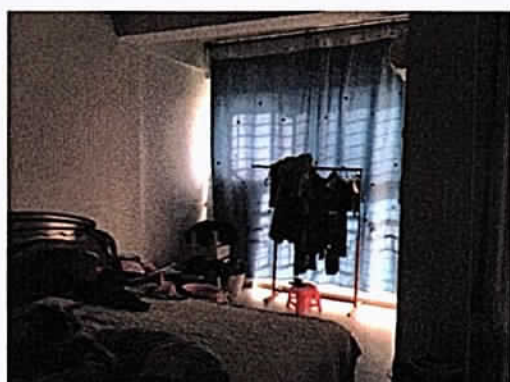
此件复印无效

估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片

此件复印无效



此件复印无效



襄阳市襄城区人民法院 评估委托书

(2018)鄂0602鉴177号

襄阳诚作房地产评估有限公司：

本院在执行襄阳住房公积金管理中心与张思全、汪慧借款合同纠纷一案中，需对被执行人张思全所有的位于襄州区航空路(铁十一局一处)35幢2单元3楼232号的房屋(房屋所有权证号：S00028152)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。

二〇一八年九月十七日



不动产登记资料查询结果证明

2018年03月22日 你(单位)提出不动产登记信息查询申请, 受理编号为 XZ201803220214 。

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

| | | | | | |
|------------------|---|--------|--------|--------------------|---|
| 权利人 | 张思全 | | 证件号码 | 420601196710072517 | |
| 共有情况 | 1 | | 登记时间 | | |
| 登记原因 | \ | | | | |
| 坐落 | 襄州区城区航空路(铁十一局一处)35幢2单元3层232室 | | | | |
| 不动产单元号 | 420607001005GB00104F00130028 | | 产权证号 | S00028152 | |
| 土地用途 | \ | | 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 土地面积 | \ | 房屋建筑面积 | 170.78 | 权利性质 | \ |
| 房屋套内面积 | 159.21 | 房屋用途 | 住宅 | 土地使用终止日期 | \ |
| 登 记 状 态 | <p>*抵押情况: 1、抵押权人: ----; 抵押人: 张思全; 抵押方式: 一般抵押; 抵押期限: ---- 至 ----; 债权数额: 42万元; 登记证明号: T004589; 登记时间: 2013-09-04。</p> <p>*查封情况: 无查封。</p> | | | | |



领取人:

领取日期:

号

房权证 鹿角江 字第 300020132

鹿角市

| | | | |
|---------------------|------------------------|---------------------------|----|
| 房屋所有权人 | 曹顺全 | | |
| 共有情况 | 共有情况 | | |
| 房屋坐落 | 鹿角市新街 101 号 | | |
| 房屋朝向 | 2012.10.30 | | |
| 房屋性质 | 住宅 | | |
| 房屋用途 | 建筑面积 (m ²) | 土地使用权面积 (m ²) | 其他 |
| 襄州区房地产权登记专用章 | | | |
| 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地取得年限 | 备注 |

| | |
|------|------|
| 以 | 记 |
| 房屋坐落 | 房屋坐落 |
| 房屋用途 | 房屋用途 |
| 房屋面积 | 房屋面积 |
| 房屋性质 | 房屋性质 |

登记机关 (盖章)

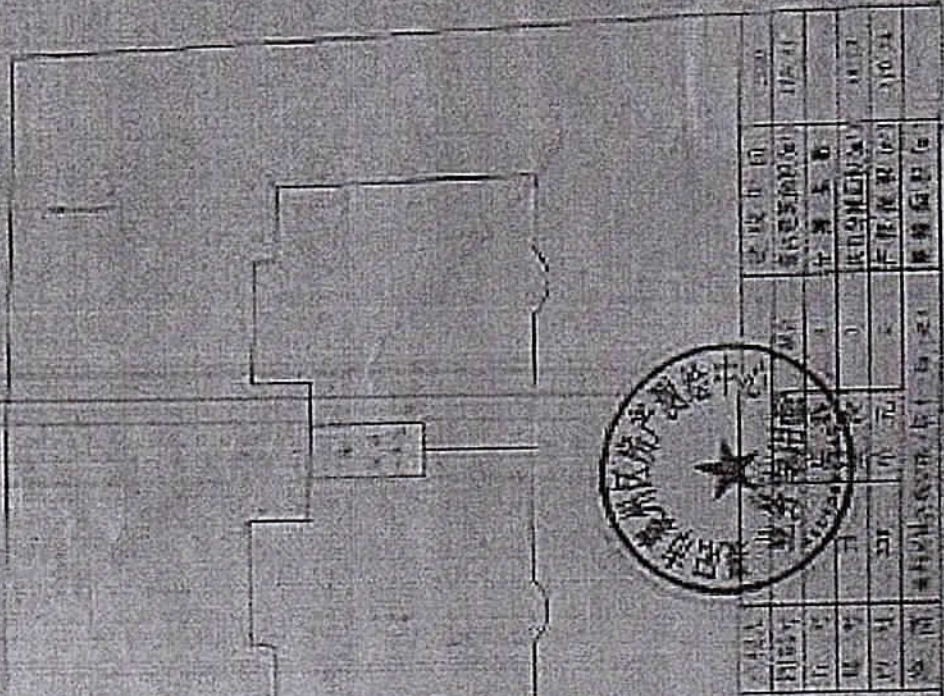
房地产平面图

图号

注意事项

襄州区房地产登记专用章

房屋分层分户平面图



襄州区房地产登记专用章



襄州区不动产登记中心

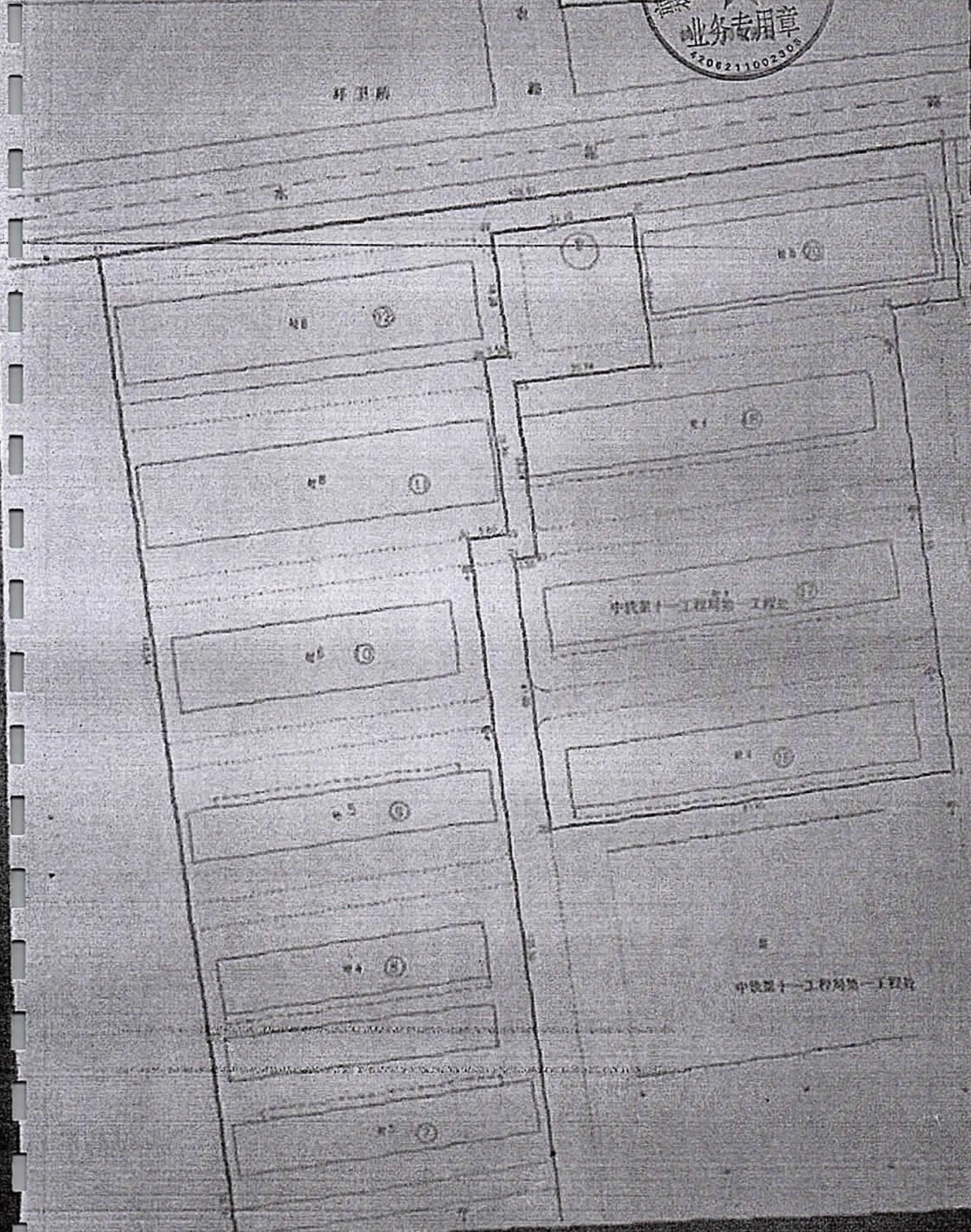
1:300

1:300

宗地图

2张

| | | | |
|---------|-------------|-----|-------------|
| 土地使用者 | 中铁十一局集团有限公司 | 地籍号 | 410105005-6 |
| 坐落 | 航空路 | 用途 | 工业用地 |
| 土地使用权来源 | 17641.95 | 平方米 | 其中本户分摊面积 |



中铁十一局集团有限公司

冀州区 冀州 (063)41010008-6-36532

| | | | |
|--------|-----------------|------|-------------|
| 土地用途 | 农息金 | | |
| 坐落 | 冀州区航空路(第十一局一公司) | | |
| 地号 | 05-005-6 | 页号 | 6 |
| 地类(用途) | 城镇住宅用地 | 单价标准 | 7 |
| 使用类型 | 出让 | 截止日期 | 2059年12月15日 |
| 使用面积 | 71.00 | 使用期限 | 71.00 |
| | | 分摊面积 | 71.00 |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

冀州区人民政府 (章)

2011年 1月 07日

登记机关

(章)
2011年 01月 07日



N°

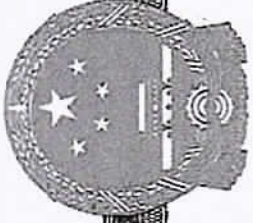
2019008

襄阳诚作房地产评估有限公司现场勘察表

勘查日期: 2019. 1. 21.

编号:

| | | | | | | | | | | |
|-------------|---|-------------|------|---|--|--|---|------------|--|---|
| 所有权人 共有人 | | 张恩全 汪慧 | | 坐落 | | 襄州区城区航空路(铁十局文) 35幢 | | | | |
| 房屋产权证 | | S 000 28152 | | 土地证 | | 2幢2 3及 23室 | | | | |
| 设计用途 | | 住宅 | 现状用途 | 住宅 | 建成年代 | 2000 | 户型 | 错层4室2厅1厨2卫 | | |
| 建筑面积 | | 170.78 | 土地面积 | | 土地用途 | | 朝向 | 南北 | | |
| 通风采光 | | 优 | 层高 | 3.0 | 电梯 | 1梯2户2单元/楼高 | | 3/8 有地下室 | | |
| 楼房性质 | | | | 商业 <input type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 综合 <input type="checkbox"/> | | | | 建筑结构 | | 钢混 <input type="checkbox"/> 砖混 <input checked="" type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 钢 <input type="checkbox"/> 其他: |
| 土地用途 | | | | 商业 <input type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> | | | | 土地使用权类型 | | 出让 <input checked="" type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> |
| 土地开发程度 | | | | 六通 <input checked="" type="checkbox"/> 五通 <input type="checkbox"/> 三通 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> | | | | 新旧程度/维修保养 | | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 劣 <input type="checkbox"/> |
| 外墙面 | | | | 清水 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input checked="" type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 防水涂料 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> | | | | 车库 | | 地下车库 <input type="checkbox"/> 地上车库 <input checked="" type="checkbox"/> 充足 <input checked="" type="checkbox"/> 不充足 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> |
| 四至 | | 东: 铁十局电房处 | | | | 南: 航空路 | | | | |
| | | 西: 若西湾社区 | | | | 北: 襄阳环卫处 | | | | |
| 项目 | 客厅 | 餐厅 | 卧室 | 厨房 | 卫生间 | 阳台 | 其他设施 | | | |
| 地面 | 地板砖 | 地板砖 | 地板砖 | 地板砖 | 地板砖 | 地板砖 | 整体橱柜 <input checked="" type="checkbox"/> 整体衣柜 <input type="checkbox"/> 水泥吊厨 <input type="checkbox"/> 整体浴室 <input type="checkbox"/> | | | |
| 墙面 | 乳 | 乳 | 乳 | 墙纸 | 墙纸 | 墙纸 | | | | |
| 顶棚 | 榉木顶板 | 榉木 | - | PVC | PVC | | | | | |
| 下水管道 | 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 堵塞 <input type="checkbox"/> 严重堵塞 <input type="checkbox"/> | | | | 电照 | 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 普遍老化 <input type="checkbox"/> | | | | |
| 门 | 进户门: 防盗 <input checked="" type="checkbox"/> 钢门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 榉木 室内门: 塑钢门 <input type="checkbox"/> 铝合金门 <input type="checkbox"/> 木门 <input checked="" type="checkbox"/> 套装门 <input type="checkbox"/> | | | | 室内设施 | 水 <input type="checkbox"/> 电 <input type="checkbox"/> 暖 <input type="checkbox"/> 燃气 <input type="checkbox"/> 光纤 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 中央空调 <input type="checkbox"/> | | | | |
| 窗 | 塑钢窗 <input checked="" type="checkbox"/> 铝合金窗 <input type="checkbox"/> 钢窗 <input type="checkbox"/> 木窗 <input type="checkbox"/> 其他: | | | | 物业管理 | 高档 <input type="checkbox"/> 中档 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> | | | | |
| 小区绿化 | 高 <input type="checkbox"/> 较高 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> | | | | 使用状况 | 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> | | | | |
| 公共服务设施 | 襄州区一中, 襄州区民发商业广场, 铁一社区居委会服务站, | | | | | | | | | |
| 交通状况 | 4, 9, 16, 23, 24, 540, 541, 602 | | | | | | | | | |
| 权益状况 | 抵押 <input checked="" type="checkbox"/> 查封 <input type="checkbox"/> 其他: | | | 租赁情况 | 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> | | 租赁年限 | | | |
| 被申请方 | 张恩全 | | 申请方 | 高冲 | | 法院人员 | [Signature] | | | |
| 估价人员 | 郑文川 | | 其他人员 | 陈明 | | [Signature] | | | | |



营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
管案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91420600757031300A

名称 襄阳诚作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)

法定代表人 郑文明

经营范围 房地产评估、土地评估、房地产经纪及咨询服务；土地登记手续代理；房屋征收咨询服务。(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)

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年02月20日

营业期限 2004年02月20日至2024年02月19日

住所 襄阳市襄城区南街2号



登记机关

2019年04月22日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:襄阳诚作房地产评估有限公司

法定代表人:郑文明
(执行事务合伙人)

住所:
襄阳市襄城区南街2号

统一社会信用代码:91420600757031300A

备案等级:房地产估价机构备案壹级

证书编号:鄂建房估证字第131号

有效期限:至2022年01月20日



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.



No. 00111377

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.



No. 00136081

姓名 / Full name

陈革勤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420601196809127060

注册号 / Registration No.

4220100014

执业机构 / Employer

襄阳诚作房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-6

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

郑文明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

412821198201162912

注册号 / Registration No.

4220140046

执业机构 / Employer

襄阳诚作房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature

