
—— 委托书案号：

(2018)鄂 0602 鉴 50 号

—— 估价报告编号：

武汉国佳 (2018) 估字第 FC20181100659-1 号

—— 估价项目名称：

李正虎襄阳市襄城区卧龙镇薛梁村 2 组共两幢住宅
房地产市场价值评估

—— 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：

周庭光 (注册号：4220180062)

康 萍 (注册号：4220000043)

—— 估价报告出具日期：

二〇一八年十月二十五日



**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襄城区卧龙镇薛梁村 2 组共两幢房地产进行了估价。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《农村宅基地登记申请书、审批表》(编号：280702040)、《房屋平面图》及贵方出具的《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》((2018)鄂 0602 鉴 50 号)，估价对象的土地使用权面积为 199.08 平方米(另多 62.17 平方米做超占处理)，建筑面积合计为 260.40 平方米，土地用途为住宅，房屋暂均未办理合法产权手续，实际用途均为住宅。具体情况详见下表

估价对象一览表

幢号	坐落	房屋现状使用人	建筑面积 (M ²)	设计用途	实际用途	实际 建筑结构	楼层	层高 (米)
1	襄阳市襄城区卧龙镇	/	235.20	/	住宅	砖混	1-2/2	平均为 3.0
2	薛梁村 2 组		25.20	/	住宅	砖混	1/1	3.0
合计	—	—	260.40	—	—	—	—	—

价值时点：2018 年 8 月 8 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 8 月 8 日的估价结果如下：(币种：人民币)

1、设定合法产权状态下的价值为：

房地产价值总价：RMB20.07 万元

大写金额：贰拾万零柒佰元整 肆拾肆(5)

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集体土地使用权价值。

二、估价对象的房产暂未办理合法产权手续，根据贵方出具的《襄阳市襄城区人民法院评估

委托书》(2018)鄂 0602 鉴 50 号),本次评估其设定合法产权状态下的价值,但报告中未考虑其办理相关手续可能产生的费用对估价值的影响。

三、本报告书的应用有效期为壹年,自估价报告出具之日 2018 年 10 月 25 日起壹年内有效,即从 2018 年 10 月 25 日起至 2019 年 10 月 24 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)



二〇一八年十月二十五日

估价结果一览表

估价机构：武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司

价值时点：2018年8月8日

价值时点土地使用权性质：集体用地

序号	价值时点 房屋所有权人	坐落	《农村宅基地登记 申请书、审批表》 编号	(房屋所有权证) 证号	实际用途	实际 建筑结构	楼层	建筑面积 (M ²)	土地面积 (M ²)	房地产单价 (元/M ²)	房地产总价 (万元)
1	李正虎	襄阳市襄城区卧龙 镇薛梁村2组	280702040	—	住宅	砖混	1-2/2	235.20	199.08	772.32	18.16
2					住宅	砖混	1/1	25.20		757.49	1.91
合计	—	—	—	—	—	—	—	260.40	199.08	—	20.07

其他需要说明的事项:

(一) 本次估价对象的建筑面积和土地面积分别来源于估价委托人提供的《农村宅基地登记申请书、审批表》(编号:280702040)、《房屋平面图》及出具《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》((2018)鄂0602鉴50号),并以此为估价前提,若与相关部门最终核定的建筑面积不符,估价结果应作相应调整。


 武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司
 二〇一八年十月二十五日

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.....	9
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、《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》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《农村宅基地登记申请书、审批表》复印件	
五、估价对象《房屋平面图》复印件	
六、专业帮助情况	
七、房地产估价机构《营业执照》复印件	
八、房地产估价机构资质证书复印件	
九、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：

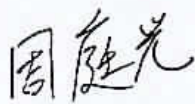

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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、注册房地产估价师周庭光和罗潇已于 2018 年 8 月 8 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

姓名及注册号	签名	签名日期
周庭光 (注册号: 4220180062)		2018 年 10 月 25 日
康 萍 (注册号: 4220000043)		2018 年 10 月 25 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) 假定估价对象产权明晰,手续齐全。
- (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) 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。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 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。
- (九) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式,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) 注册房地产估价师周庭光和罗潇已于2018年8月8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)。故本次估价的价值时点确定为2018年8月8日。
- (十一) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (十二) 本次估价对象的土地权属情况以《农村宅基地登记申请书、审批表》(编号:280702040)为依据。如上述情况发生变化,估价结果需作相应调整。
- (十三) 本次估价对象的房产暂未办理合法产权手续,根据贵方出具的《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》((2018)鄂0602鉴50号),本次评估其设定合法产权状态下的价值,但报告中未考虑其办理相关手续可能产生的费用对估价值的影响。
- (十四) 估价人员曾于2018年8月8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。

(十五)根据估价委托人提供的《农村宅基地登记申请书、审批表》(编号:280702040),估价对象土地使用权性质为集体土地。本报告估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

(十六)根据估价委托人提供的《农村宅基地登记申请书、审批表》(编号:280702040),估价对象的土地使用权性质为集体建设用地使用权,其仅能在具有同村户口的特定人群之间进行转让,本次估价所提及的特定市场即薛梁村农村宅基地房屋交易的市场。

(十七)估价委托人提供的资料均未记载估价对象的建筑面积,其建筑面积来源于估价人员现场测绘绘制并由委托估价人确认认可的《房屋平面图》,并以此为估价前提,若本次测绘数据与相关部门最终核定的建筑面积不符,估价结果应作相应调整。

二、未定事项假设

(一)估价委托人提供的《农村宅基地登记申请书、审批表》以及其他资料均未记载估价对象的建筑结构,经估价人员实地查勘,实际建筑结构均为砖混。本次估价以实地查勘结构为准,如上述条件发生变化,估价结果需做相应调整。

(二)估价委托人提供的资料均未记载估价对象的用途,经估价人员实地查勘,实际均为住宅。根据本次估价目的,本次估价以实际用途为准,如上述条件发生变化,估价结果需做相应调整。

三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项,故本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一)估价人员已要求估价委托人出具《农村宅基地登记申请书、审批表》等产权资料的原件,以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于估价委托人原因,估价人员未能查看上述产权资料原件,且受相关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《农村宅基地登记申请书、审批表》以及其他资料均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,建筑物均建成于1985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 10 月 25 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集体土地使用权价值。

(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,包括集体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

估价对象位于襄阳市襄城区卧龙镇薛梁村2组，303省道与中街交叉路口处的西北方向，艺美幼儿园附近。

根据估价委托人提供的《农村宅基地登记申请书、审批表》(编号：280702040)、《房屋平面图》及贵方出具的《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》(2018)鄂0602鉴50号，估价对象的土地使用权面积为199.08平方米(另多62.17平方米做超占处理)，建筑面积合计为260.40平方米，土地用途为住宅，房屋暂均未办理合法产权手续，实际用途均为住宅。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《农村宅基地登记申请书、审批表》，估价对象土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

《农村宅基地登记申请书、审批表》编号	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	使用权面积(M ²)
280702040	李正虎	襄阳市襄城区卧龙镇薛梁村2组	040	28-07-02	住宅	集体土地	/	199.08(另多62.17平方米做超占处理)

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:

共用宗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)
襄阳市襄城区卧龙镇薛梁村2组	西北、东北:邻近支路 西南:至303省道 东南:与毛梁村用地相邻	多边形	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地红线内场地平整	/

(三) 建筑物基本状况

估价对象地上已建有2栋建筑物,但暂均未办理合法产权手续。根据估价委托人提供的《房屋平面图》,其建筑面积合计为260.40平方米。

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

序号	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
1	住宅	砖混	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备的配置一般,性能一般。	平屋顶,面砖外墙,铝合金窗,不锈钢防盗门,室内普通木门。 厅、室:天棚、内墙均粉白色涂料,水泥地面; 厨房:天棚水泥砂浆找平,瓷砖墙裙,水泥地面,并安装有瓷砖灶台; 卫生间:天棚PVC扣板吊顶,内墙贴瓷砖到顶,地面铺设防滑瓷砖。	层高均为3米; 空间分区以及各空间的交通流线一般	1985	一般	地基基础有足够承载能力,无不均匀沉降,承重构件基本完好,屋面、楼地面维护状况一般,门窗开关较灵活,水卫设施较通畅,电照绝缘一般,综合成新率70%。
2	住宅	砖混						

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料,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。

五、价值时点

2018年8月8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、外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地红线内场地平整、土地使用权性质为集体土地使用权条件下的住宅用途房地产市场价格。

(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

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实施细则》(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);

(11)《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);

(12)《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);

(13)《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);

(14)《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);

(15)《印花税法管理规程(试行)》(国家税务总局公告2016年第77号、2017年1月1日起实施);

(16)《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. 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》((2018)鄂 0602 鉴 50 号);

2. 《农村宅基地登记申请书、审批表》(编号 : 280702040) 复印件 ;

3. 《房屋平面图》;

4. 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. 人民银行公布的资金存、贷款利率 ;

3. 估价对象附近房地产投资回报状况 ;

4. 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。	估价对象实际用途均为住宅, 所在区域与估价对象相似的租售可比案例 (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, 但周边同类住宅出租案例极少, 无法确定市场客观租金, 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	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

	得到估价对象价值或价格的方法。		
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 8 月 8 日的估价结果如下:(币种:人民币)

1、设定合法产权状态下的价值为:

房地产价值总价: RMB20.07 万元

大写金额: 贰拾万零柒佰元整 (5)

(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. 本报告估价结果已包含估价对象集体土地使用权价值。

3. 估价对象的房产暂未办理合法产权手续,根据贵方出具的《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》(2018)鄂 0602 鉴 50 号),本次评估其设定合法产权状态下的价值,但报告中未考虑其办理相关手续可能产生的费用对估价值的影响。

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
周庭光 (注册号: 4220180062) (项目负责人)	周庭光	2018年10月25日
康 萍 (注册号: 4220000043)	康萍	2018年10月25日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
席雨晴	席雨晴	2018年10月25日

十二、实地查勘期

2018年8月8日

十三、估价作业期

2018年8月8日至2018年10月25日

附件

Appendix

- 一、《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》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《农村宅基地登记申请书、审批表》复印件
- 五、估价对象《房屋平面图》复印件
- 六、专业帮助情况
- 七、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 八、房地产估价机构资质证书复印件
- 九、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



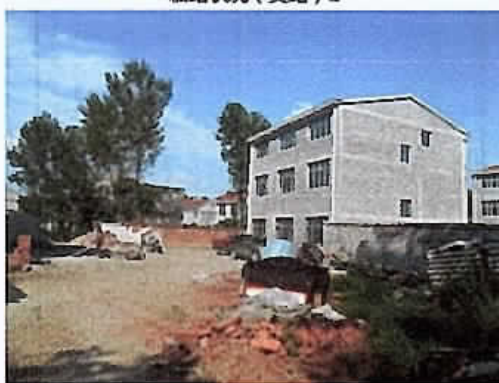
临路状况(支路)1



临路状况(支路)2



周边环境1



周边环境2



1栋外观



1栋内景1



1栋内景2



1栋内景3



1 栋内景 4



1 栋内景 5



2 栋外观



2 栋内景

以上照片拍摄于 2018 年 8 月 8 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。

李正虎所属襄阳市襄城区卧龙镇薛梁村 2 组

附着物（猪圈、厕所）估价报告

报告编号：武汉国佳（2018）估字第 FC20181100659-2 号

估价项目名称	襄阳市襄城区卧龙镇薛梁村 2 组附着物（猪圈、厕所）市场价值评估			
产权人	李正虎		价值类型	现状价值
估价目的	司法拍卖		价值时点	2018 年 8 月 8 日
估价对象权属资料及其他资料				
1. 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》（(2018)鄂 0602 鉴 50 号）； 2. 《农村宅基地登记申请书、审批表》（编号：280702040）复印件；				
估价对象概况				
附着物概况	名称	座落		建筑结构
	猪圈	襄阳市襄城区卧龙镇薛梁村 2 组		砖混
	厕所			砖混
			成新率	
			50%	
			50%	
估价对象四至	估价对象位于襄阳市襄城区卧龙镇薛梁村 2 组，303 省道与中街交叉路口处的西北方向，艺美幼儿园附近。			
估价原则	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。			
估价方法	成本法			
估价结果一览表	名称	建筑面积 (m ²) / 规格 (m)		成新率
	猪圈	长	宽	50%
		4.5m	3.5m	
厕所	4.50 m ²		50%	
			评估总价 (元)	
			846.21	
			511.09	
总价：RMB1357.30 元； 大写：人民币壹仟叁佰伍拾柒元叁角整。(5)				
估价依据	1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）； 2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）； 3. 建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房[2006]8号）； 4. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号、1995年10月1日起施行）； 5. 《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）； 6. 《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）； 7. 《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）； 8. 《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表（2013版）》； 9. 《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表（2013版）》； 10. 《湖北省建筑安装费用定额》； 11. 2018年6月襄阳市市场信息价及市场信息价			

- 12、《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》（(2018)鄂0602鉴50号）；
- 13、《农村宅基地登记申请书、审批表》（编号：280702040）；
- 14、估价人员实地查勘收集的相关资料；
- 15、估价委托人提供的其他资料。

说明事项

1、估价对象的建筑面积（规格）为我公司依据房产测绘相关规范的实际测绘数据。若与相关部门最终认定的建筑面积（规格）不符，估价结果应作相应调整。

2、附着物所有权权属状况由承办法官及当事人现场确认，我司仅在估价报告中进行列示，不对估价对象的权属和合法性进行确认。

3、估价对象成新率根据耐用年限成新率、现场观察评分两个因素采用加权平均综合确定。

武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司
2018年10月25日

武汉国佳
德信

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(支路)1



临路状况(支路)2



猪圈照片1



猪圈照片2



厕所照片1



厕所照片2

襄阳市襄城区人民法院 评估委托书

(2018)鄂0602鉴50号

武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司：

本院在执行黄春芝、王亚丽、王亚美与李正虎、浦玉芝因民间借贷纠纷一案中，需要对被执行人名下位于襄阳市襄城区卧龙镇薛梁村2组（土地使用证号：280702040）土地使用权及土地上1幢2层7间面积为235.2平方米的房屋依法进行评估。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。



关于明确评估委托事项的函

襄阳市襄城区人民法院：

我司于 2018 年 4 月 20 日接受贵院委托，根据贵院出具的《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》(2018)鄂 0602 鉴 50 号)，下称“评估委托书”)，对襄阳市襄城区卧龙镇薛梁村 2 组土地使用权及土地上 1 幢 2 层 7 间面积为 235.2 平方米的房屋价值进行评估。

2018 年 8 月 8 日我司估价人员和本案承办法官在当地村委会干部的见证下，对估价对象进行了实地查勘，经现场测量及核对，委估对象地上现建有 2 幢建筑物（第 1 栋：2 层，建筑面积 235.20 平方米；第 2 栋：1 层，建筑面积 25.20 平方米）及附属物（1 个厕所、1 处猪圈）。

鉴于实地查勘情况于委托评估范围存在差异，特请贵院对委托事项进行确认：

是否将第 2 幢建筑物（建筑面积为 25.20 平方米）及附属物（1 个厕所、1 处猪圈）纳入本次评估范围？若需纳入估价范围，烦请贵院调整“评估委托书”中的评估范围。

房屋主体及附属物一并评估
涂吉彬

特此来函

此致！

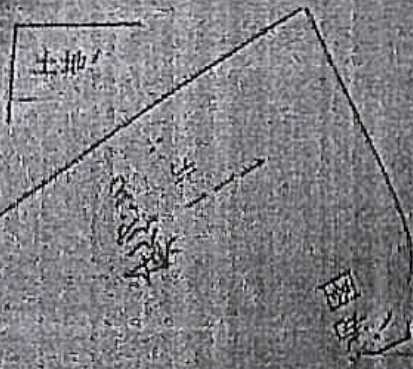
武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司

二〇一八年八月三十一日



编号 280701040

基地登记申请书、审批表



单位(户口)性质	农业
土地类型	50
图号	28-07-02
地号	040
家庭人口	4

证 明



94年个人建设用地档案, 该户于 94年
 办理个人建设用地手续, 经 批准
 批准在 村 二 组 开 耕地
 99.08平方米建房。

特此证明。

刘安华

2000年 3 月 12 日

两次量算面积闭合差

$$S_1 - S_2 =$$

两次量算面积相对误差

$$\frac{\Delta S}{S} = \left(\frac{1}{\quad} \right) \leq \frac{1}{100}$$

两次面积量算限差内中数面积
(平方米)

$$S = \frac{S_1 + S_2}{2} =$$

合 计

761.15

宅 基

宅 基 地

561.15

其中建筑面积

宅 园 地

禾 场

分拆共有
使用权面积

共有面积

分拆面积

其 他

量算日期:

年 月 日

检查日期:

年 月 日

宅园、禾场调查时不作统一要求,由调查员按此表统计。

宗地面积量算记录表(综合法)

图号: 宗地号: 户主(或单位)名称:

量算记录 (m, m ²)						图 解 图 示
量算 序号	a	b	c	d	S(面积)	
1						
2						
3						
4						
5						
6						
一次量算面积之和 $\sum S_1 = 20.00$ m ²						

序 号	a	b	c	d	S(面积)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
二次面积量算面积之和 $\sum S_2 =$					

领证申请书

040

沈明土地所：

申请人 李正彪 男，现年 40 岁，全家 4

人，住襄阳县泥咀镇 李恩 村 2 组。根据《土地管

理法》和《土地登记规则》的有关规定，本人自愿领取农村

宅基地使用证，以此维护土地的使用权不受侵犯，特此申请。

此

申请人 李正彪

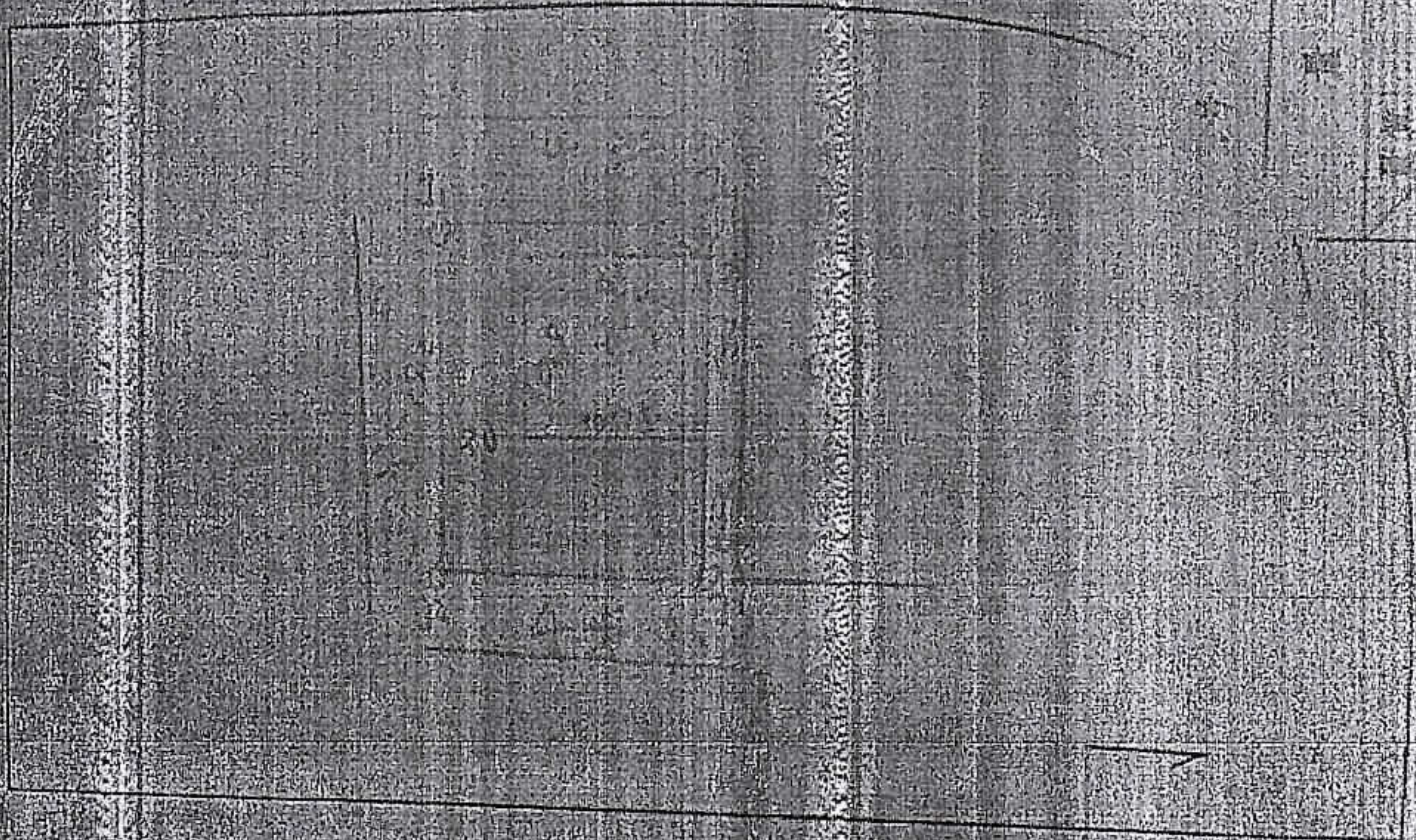
2000年 2月 16日

宅基地界址调查表(登记通知单)

土地使用者	李正虎	宗地号	040
房屋名称	草梁村	房屋号	28-07-02
土地所在村组	草梁村	土地利用状况	住宅
建造年月	85年	本宗地指界人签章	李正虎

界址点	界址线类别			界址位置	相邻宗地
	白灰	水	刻		
1	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
2	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
3	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
4	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
5	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
6	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
7	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
8	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
9	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
10	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
11	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
12	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
13	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
14	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
15	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
16	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
17	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
18	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
19	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
20	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
21	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
22	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
23	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
24	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
25	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
26	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
27	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
28	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
29	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
30	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
31	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
32	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
33	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
34	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
35	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
36	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
37	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
38	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
39	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
40	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
41	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
42	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
43	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
44	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
45	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
46	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
47	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
48	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
49	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
50	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
51	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
52	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
53	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
54	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
55	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
56	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
57	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
58	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
59	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
60	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
61	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
62	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
63	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
64	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
65	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
66	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
67	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
68	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
69	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
70	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
71	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
72	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
73	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
74	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
75	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
76	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
77	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
78	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
79	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
80	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
81	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
82	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
83	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
84	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
85	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
86	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
87	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
88	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
89	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
90	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
91	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
92	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
93	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
94	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
95	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
96	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
97	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
98	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
99	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人
100	白灰	水	刻	围墻	宗地指界人

宗地界址示意图



四至说明

- 东至 [unclear] 界址线为界 外为 0.5 米路
- 南边 [unclear] 界址线为界 外为 4 米路
- 西至 [unclear] 界址线为界 外为 4 米路
- 北至 [unclear] 界址线为界 外为 4 米路

核于 94 年 5 月经 沁川气商 政府批准划拨 苟梁 村二组

地 19908 m²建房、通知书号为 62 时间 94 年 5 月

经调查面积为 261.25 m²界线图上与实地一致、四邻无纠纷。拟

按集体建设用地使用权 19908 m²登记，多 62.17 m²作超占处理。

审核人 刘爱华 负责人 初国俊 2000 年 3 月 20 日

沁川气商集体建设用地

19908 平方米 62.17 m² 超占处理

审核人 初国俊 负责人 初国俊 2000 年 3 月 20 日

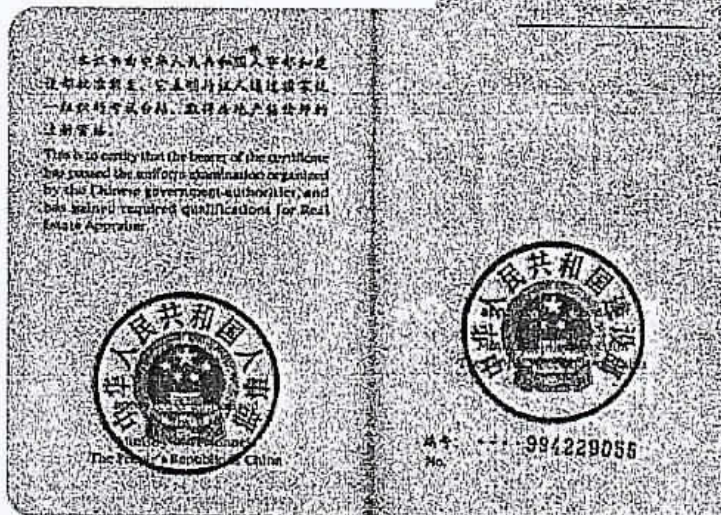
(沁川气商印)

负责人 年 月 日



康萍

注册房地产估价师
注册土地估价师
高级工程师



中华人民共和国住房和城乡建设部 发。 持证人有权使用注册 名称，执行房地产估价业 务，并在估价报告上签字。 It is approved and issued by Housing and Urban-Rural e People's Republic of China this certificate is entitled to hold Registered Real Estate and real estate appraisal practices of estate appraisal reports.	姓名 / Full name	
	周庭光	
	性别 / Sex	男
	身份证号码 / ID No.	421125198208306710
	注册号 / Registration No.	4220180062
	执业机构 / Employer	武汉国佳房地产评估有限公司
	有效期至 / Date of expiry	2021-7-30
持证人签名 / Holder's signature		

评估·顾问·金融
 房地产综合服务机构



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。2016年通过国家建设部一级资质房地产估价机构延续评审。

评估·顾问·金融
房地产综合服务机构



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。
(依法须经审批的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017 年 07 月 19 日

