



## 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高新区七里河路 36 号 2 幢 2 单元 6 层 262 室住宅房地产进行了估价，有关报告内容如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：财产范围包含证载面积房地产（包含室内二次装修）以及附着在建筑物上的、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）、分摊的土地使用权，不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 150.68 平方米，分摊土地面积为 29.72 平方米；《房屋产权产籍查询结果》记载规划用途为住宅，实际用途也为住宅；位于楼幢总层数 6 层的第 6 层；实际建筑结构为砖混；产权人为杨静。

价值时点：2019 年 12 月 4 日（实地查勘完成之日）

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，选用比较法和收益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 2019 年 12 月 4 日的估价结果如下：（币种：人民币）

**房地产市场价值总价：RMB123.11 万元**

**大写金额：壹佰贰拾叁万壹仟壹佰元整**

**评估单价：8170 元/平方米**

**特别提示：**

一、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致时，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

二、在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行调整。

三、估价委托人或评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

四、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

五、估价对象存在查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。结合本次估价目的，本次估价未考虑估价对象查封、设立担保物权及其他优先受偿权情况，在此提请报告使用者注意。

六、估价对象为已建成房产，但尚未办理分户《国有土地使用证》。其所在楼幢的土地使用者为军事经济学院襄樊分院，经向相关部门调查了解到估价对象需经军事经济学院襄樊分院同意



后才能进行转让,本次评估其在完全产权手续状态下的价值,未考虑办理上述证件可能发生的相关费用和以上转让限制条件对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

七、委托估价人未能提供估价对象分摊土地面积的相关资料。后注册房地产估价师与估价委托人赴襄阳市不动产登记局查询搜集、调查核实情况为:估价对象暂未办理土地登记,若办理合法土地产权手续应分摊土地面积为 29.72 平方米。本次估价以上述分摊土地面积为估价前提,若与事实不符,估价结果应作相应调整。

八、本报告书的应用有效期为壹年,自估价报告出具之日 2020 年 5 月 12 日起壹年内有效,即从 2020 年 5 月 12 日起至 2021 年 5 月 11 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(公章)

法定代表人



二〇二〇年五月十二日

## 目录 Contents

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
一、一般假设	4
二、未定事项假设	5
三、背离事实假设	5
四、不相一致假设	5
五、依据不足假设	6
六、估价报告使用限制	6
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16
一、估价对象位置示意图	
二、估价对象实地查勘照片	
三、《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》复印件	
四、《房屋产权产籍查询结果》复印件	
五、《房屋分层分户平面图》复印件	
六、《查询证明》复印件	
七、《土地登记申请书》复印件	
八、《宗地图》复印件	
九、专业帮助情况	
十、房地产估价机构《营业执照》复印件	
十一、房地产估价机构资质证书复印件	
十二、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。

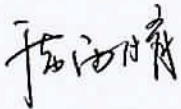
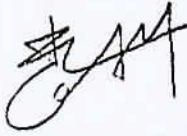
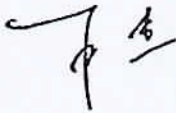
二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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罗潇已于2019年12月4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
席雨晴 (注册号: 4220180053)		2020年5月12日
袁科 (注册号: 4220140067)		2020年5月13日
朱杰 (注册号: 4219970053)		2020年5月13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,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) 注册房地产估价师席雨晴和估价人员罗潇已于 2019 年 12 月 4 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)。本次估价的价值时点按实地查勘完成之日确定为 2019 年 12 月 4 日。

(十一) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(十二) 本次估价对象所在楼幢的土地权属情况以《土地登记申请书》及注册房地产估价师与估价委托人调查情况为依据。如上述情况发生变化,估价结果需作相应调整。

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

(十四) 估价人员曾于 2019 年 12 月 4 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)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。

(十六)由于估价对象为一整体房地产的一部分,故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

(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》。其所在楼幢的土地使用者为军事经济学院襄樊分院,经向相关部门调查了解到估价对象需经军事经济学院襄樊分院同意后才能进行转让,本次评估其在完全产权手续状态下的价值,未考虑办理上述证件可能发生的相关费用和以上转让限制条件对估价结果的影响。在此提请报告使用者注意。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍,估价对象存在查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。结合本次估价目的,本次估价不考虑估价对象查封、设立担保物权及其他优先受偿权,在此提请报告使用者注意。

## 四、不相一致假设

(一)估价对象所在楼幢的《土地登记申请书》记载土地座落为七里河路36号第2栋,《宗地图》记载土地座落为七里河路,《房屋产权产籍查询结果》记载房屋坐落为襄樊市高新区七里河路36号2幢2单元6层262室。经核实,上述地址均为同一地理位置,另由于城市名称变更“襄樊市”已更名为“襄阳市”,故本次估价房屋坐落以“襄阳市高新区七里河路36号2幢2单元6层262室”为准,并以此为估价前提。

(二)估价对象《房屋产权产籍查询结果》记载估价对象的建筑结构为混合,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)估价对象的《房屋产权产籍查询结果》记载房屋所有权人为杨静,所在的楼幢的《宗地图》记载土地使用者(所有者)为2#楼等。经向相关部门核实,估价对象尚未办理土地分割手续。本次估价以产权人杨静对估价对象拥有完全产权为估价前提。

(四)估价对象《房屋产权产籍查询结果》记载房屋建筑面积为150.68平方米,经估价人员实地查勘,估价对象附送顶层阁楼,本次评估以《房屋产权产籍查询结果》记载房屋建筑面积为依据进行评估,但已考虑附送顶层阁楼对估价结果的影响。



## 五、依据不足假设

(一) 估价委托人仅提供了估价对象《土地登记申请书》和《房屋产权产籍查询结果》等资料的复印件,另受房产、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。

## 六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不作抵押、担保、征收等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 2020 年 5 月 12 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。

(六) 本报告由武汉国佳房地产资产评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### Summary Appraisal Report

#### 一、估价委托人

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 12 月 4 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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 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高新区七里河路 36 号，七里河路与后陈营路交叉口的东北方向，长春小区附近。地处襄阳市Ⅱ级住宅地价区段。

估价对象财产范围包含证载面积房地产（包含室内二次装修）以及附着在建筑物上的、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）、分摊的土地使用权，不包含家电家具等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积为 150.68 平方米，分摊土地面积为 29.72 平方米；《房屋产权产籍查询结果》记载规划用途为住宅，实际用途也为住宅；位于楼幢总层数 6 层的第 6 层；实际建筑结构为砖混；产权人为杨静。

##### (二) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《土地登记申请书》和《宗地图》，估价对象所在楼幢的土地登记状况如下：

土地登记状况一览表（所在楼幢）

土地使用者(所有者)	座落	地籍号	图号	用途	地类号	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	终止日期
2#楼等	高新区七里河路	7-24-7-3	F306	单一住宅	251	713.3	572.6	划拨	/

本次估价对象为其上 2 单元 6 层 262 室房屋对应的分摊土地。根据由襄阳市不动产登记局信息和档案管理科出具的《查询证明》，估价对象尚未办理土地登记。后经注册房地产估价师与估价委托人赴襄阳市不动产登记局查询搜集、调查，估价对象的办理合法产权手续时应分摊土地面积为 29.72 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
高新区七里河路	东：为住宅区 南：与中国人民解放军军事经济学院襄樊分院用地相毗邻 西：为住宅区 北：为住宅区	四边形	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	/

(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：

建筑物状况一览表

《房屋产权产籍查询结果》流水号	房屋坐落	房屋所有权人	规划用途	产权类别	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	出具日期
201900261969号	襄阳市高新区七里河路 36 号 2 幢 2 单元 6 层 262 室	杨静	住宅	私有房产	2	262	混合	6	6	150.68	2019 年 4 月 26 日

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	朝向	赠送面积情况	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	综合成新率
2	262 室	住宅(3房2厅1厨1卫)	南北	顶层送阁楼	砖混	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置较齐全，性能较好。	平屋顶，面砖外墙， 厅：天棚石膏造型吊顶，内墙粉刷乳胶漆，装饰背景墙，地面铺设复合地板， 卧室：天棚及内墙均粉刷乳胶漆，地面铺设复合地板， 厨房：天棚 PVC 吊顶，墙面贴墙砖，地面铺设防滑瓷砖，并安装有整体橱柜； 卫生间：天棚 PVC 吊顶，墙面贴墙砖，地面铺设防滑瓷砖，并安装有蹲式大便器。 铝合金窗，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较合理	2002	较好	75%

(四) 他项权利设立情况

根据估价委托人介绍，估价对象存在原有的担保物权和其他优先受偿权情况。另根据估价委托人提供的《房屋产权产籍查询结果》，估价对象存在查封情况。

在价值时点估价对象由产权人自用，无租赁情况。

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

2019年12月4日(实地查勘完成之日)

## 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、通气和宗地红线内场地平整、划拨条件下的住宅用途房地产市场价格。

## 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。

### (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定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有不同的市场价格。

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。

本次评估中,收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定,这些均遵循了价值时点原则。

#### (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。

本次评估中,收益法中的收益、报酬率等参数参考市场同类房地产确定,这些遵循了替代原则。

#### (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) 《关于加强房地产税收管理的通知》(中华人民共和国国税发[2005]89号、2005年5月27日发布)；
- (7) 《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)；
- (8) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令第483号、2007年1月1日起施行)；
- (9) 《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)；
- (10) 《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24号、2008年3月1日起施行)；
- (11) 《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)；
- (12) 《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)；
- (13) 《中华人民共和国印花税暂行条例》(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)；

(14)《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)；

(15)《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)；

(16)《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)；

(17)《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

(18)《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)；

(19)《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)；

(20)《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)；

(21)《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)；

(22)《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)；

(23)《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)；

(24)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号、自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

(25)《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》(法办〔2018〕273 号、2018 年 12 月 10 日印发)；

## 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)；

(3)《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(湖北省地方税务局公告 2015 年第 7 号、2016 年 1 月 1 日施行)；

(4)《关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发〔2016〕58 号、2016 年 4 月 7 日施行)；

## (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. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施)；
3. 《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)；
4. 《人民法院委托评估工作规范》(最高人民法院与中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会联合研究制定、2018 年 12 月 10 日印发)；
5. 《2012 年襄阳市区住宅用地级别与基准地价图》；
6. 《关于公布襄樊市市区房屋重置价格的通知》；

### (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》([2019]鄂 0602 鉴 247 号)；
2. 《房屋产权产籍查询结果》(流水号：201900261969 号)复印件；
3. 《房屋分层分户平面图》复印件；
4. 《查询证明》复印件；
5. 《土地登记申请书》复印件；
6. 《宗地图》复印件；
7. 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，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法，并对以上两种方法测算的价格进行综合处理，最终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及市场租金进行估价。	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。	收益法适用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，目前自用，且周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。	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；
2. 运用收益法求取估价对象收益价值；
3. 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行简单算术平均，确定估价对象房地产价值；

## 十、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，选用比较法和收益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 2019 年 12 月 4 日的估价结果如下：（币种：人民币）

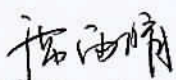
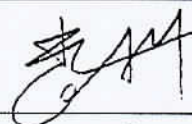
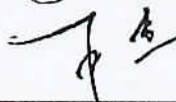
**房地产市场价值总价：RMB123.11 万元**

**大写金额：壹佰贰拾叁万壹仟壹佰元整**

**评估单价：8170 元/平方米**

## 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)		2020年5月1日
袁科 (注册号: 4220140067)		2020年5月1日
朱杰 (注册号: 4219970053)		2020年5月1日



参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
罗潇		2020年5月2日

**十二、实地查勘期**

2019年12月4日

**十三、估价作业期**

2019年11月28日至2020年5月12日

## 附件

### Appendix

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象实地查勘照片
- 三、《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》复印件
- 四、《房屋产权产籍查询结果》复印件
- 五、《房屋分层分户平面图》复印件
- 六、《查询证明》复印件
- 七、《土地登记申请书》复印件
- 八、《宗地图》复印件
- 九、专业帮助情况
- 十、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 十一、房地产估价机构资质证书复印件
- 十二、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

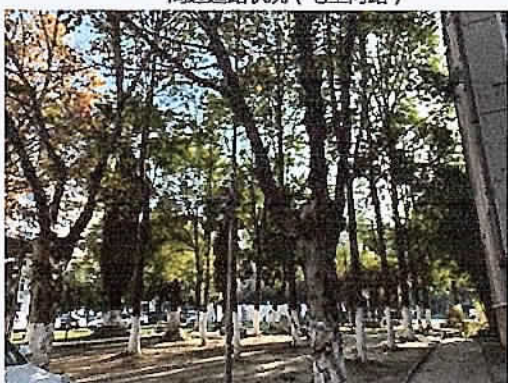
## 估价对象实地查勘情况和相关照片



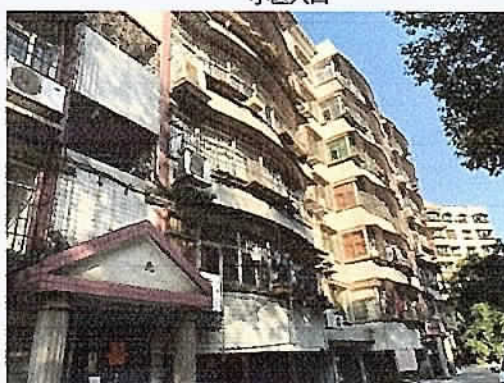
周边道路状况(七里河路)



小区入口



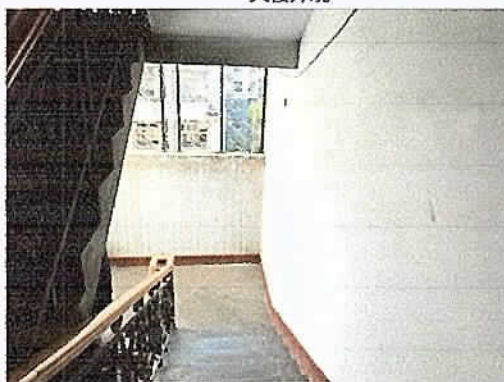
小区环境



大楼外观



单元入口



楼梯间



入户大门



客厅





国佳评估  
Guojia Evaluation



China  
Appraisal  
Association

中  
估  
联  
行

武汉国佳 (2019) 估字第 FC20191101413 号



餐厅



卧室 1



卧室 2



卧室 3



厨房



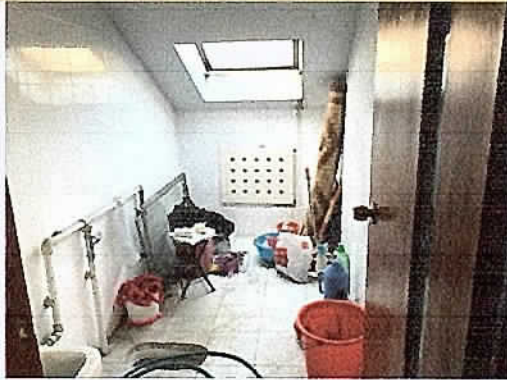
卫生间



室内楼梯



阁楼内景 1



阁楼内景 2



阁楼内景 3

以上照片拍摄于 2019 年 12 月 4 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。

## 业务授权书

为更好的深入拓展维护襄阳市场,于2012年7月特成立武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司,由我司统一管理。授权其服务范围包含但不限于房地产评估、土地评估、司法评估、征收评估、可研项目评估等,并代表我司全方位为襄阳客户群体提供服务,参与襄阳法院司法评估工作。其在评估服务过程中所处理的一切事务我司均予认可。

武汉国佳房地产资产评估有限公司

2018年1月1日





# 襄阳市襄城区人民法院

## 评估委托书

[2019]鄂 0602 鉴 247 号

武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司：

本院在执行襄阳市劳动就业管理局与张芳、杨静担保合同纠纷一案中，需对襄阳市樊城区七里河路 36 号 2 幢 2 单元 6 层 262 室房屋（房产证号码：樊城区 00088532）依法进行评估。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，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。

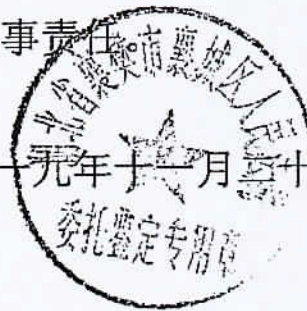
七、鉴定机构出具的鉴定意见应明确具体，内容完整，依据清楚。并由鉴定人签名，加盖鉴定机构鉴定专用章。

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。

二〇一五年十一月十八日





# 房屋产权产籍查询结果

流水号： 201900261969 ( )号

房屋所有权人	杨静	证件号码	420601630228456		
所有权证号	樊城区00088532	产权类别	私有房产		
房屋坐落	襄樊市高新区七里河路36号2幢2单元6层262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
2	262	混合	6	6	150.68
备注	此房屋现已司法查封。				

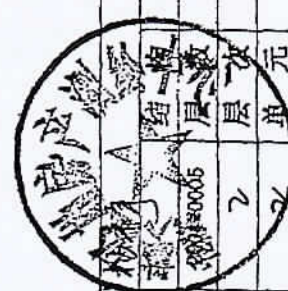
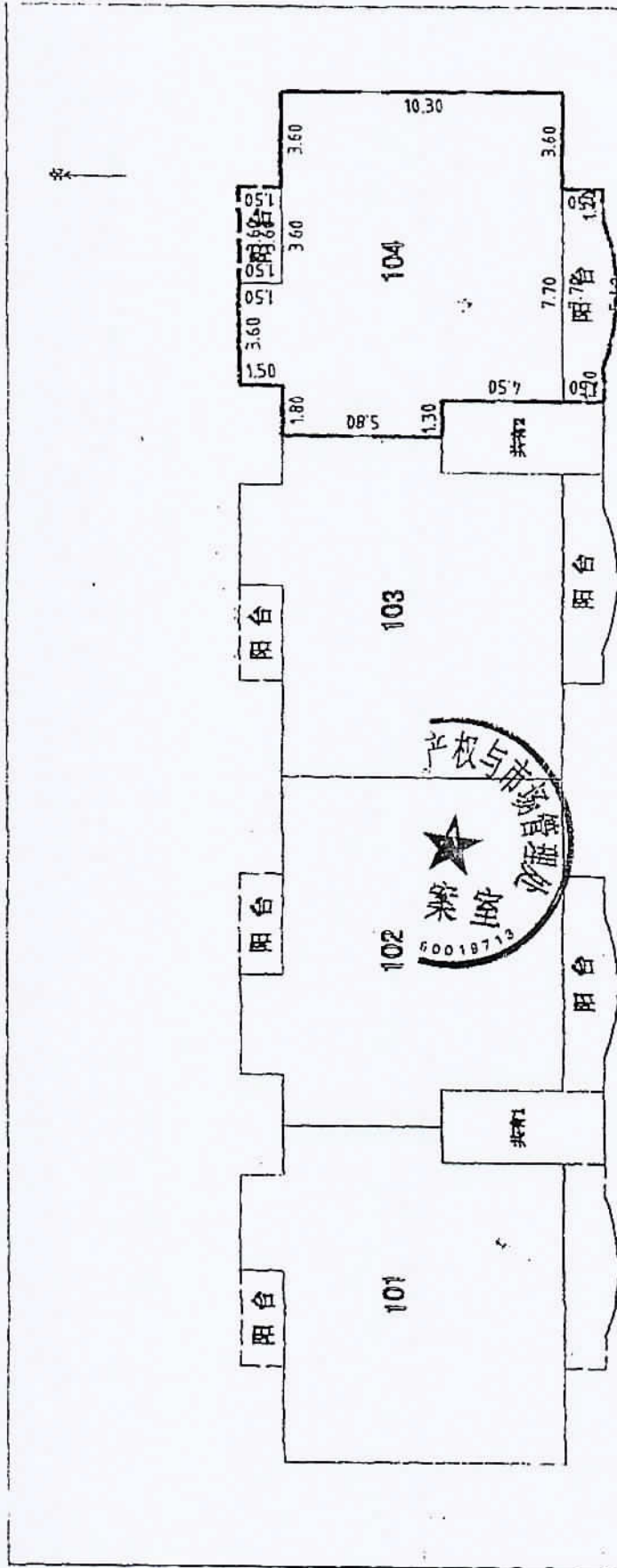
**说明：**

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，仅供参考使用。

襄阳市房屋产权交易市场管理处档案室  
出具日期： 2019年04月26日



# 房屋分层分户平面图



产权人	杨利 A	建成年份	2002
图幅号	相合	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	138.58
丘号	6	分摊系数	
幢号	6	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	12.00
户号	2	产权面积(m <sup>2</sup> )	150.58
座落	嘉善县新桥中心路87号	幢面积(m <sup>2</sup> )	361.65

制图: 王剑辉 校核:

1:250

嘉善县房产局

2004年09月27日



## 查询证明

经襄阳市不动产登记业务系统查询，截止 2019 年 4 月 26 日 10:00 分，产权证号：樊城区 00088532 号，未办理土地登记。

（备注：此证明仅限于襄阳市不动产登记业务系统记载的信息。）

襄阳市不动产登记局信息和档案管理科





2019 年 4 月 26 日



一、申请

单位：平方米

申请人	名称	李经纬学院襄樊分校	单位代码	
	通讯地址	襄樊市七里河新36号	电话号	
	上级主管部门		单位性质	
土地座落		七里河路36号 第2栋		
土地使用情况	原土地证号	320724007	原土地面积	48420.0
	楼栋建筑面积	36116.32	楼栋建筑占地面积	
	共有使用权面积	7113.3	楼栋分摊空地面积	
	土地级别		用途	住宅用地
	使用权类型	划拨	终止日期	
	地号	7-24-7-3	图号	73016
申请意见	<p>法人代表或委托人(签字盖章): </p> <p style="text-align: right;">              申请人(单位公章)                       年 月 日         </p>			
申请登记依据	(提交的权属证明文件)			
附注				

襄阳市不动产登记档案查询



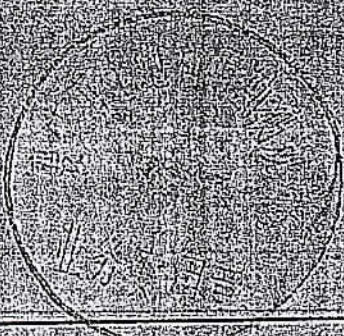
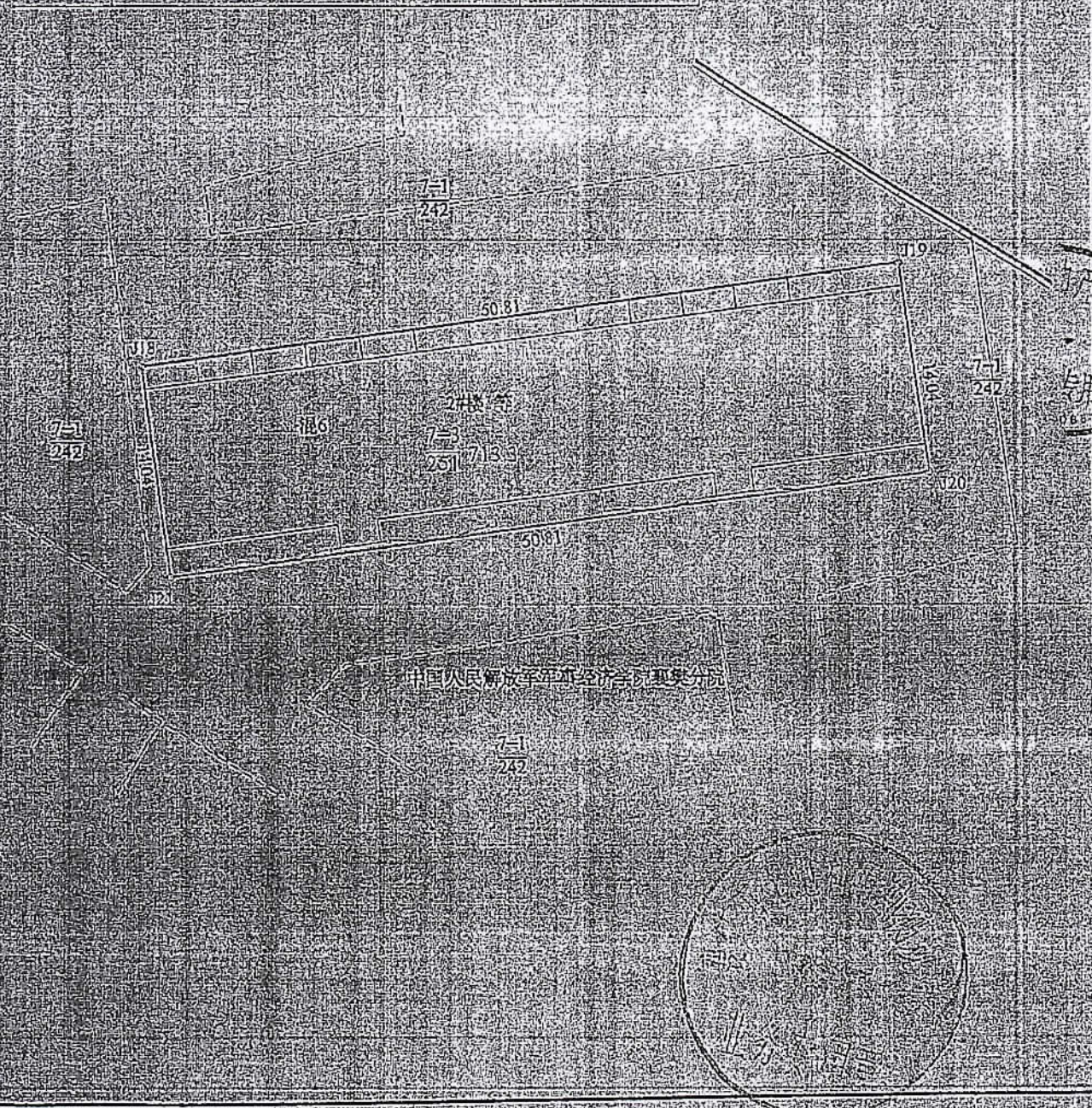
# 宗 地 图

92

地使用者(所有者)	2#楼 等	地籍号	7-24-7-3	图 号	F306
土 地 座 落	七里河路	用 途	单一住宅	地类号	251
用 地 面 积	713.3平方米	建筑占地面积	572.6平方米		

混合宗

土地使用者(户主)			
建筑总面积	M <sup>2</sup>	本户建筑面积	M <sup>2</sup>
去北地使用者(户主)分摊用地面积		M <sup>2</sup>	







朱杰  
注册房地产估价师  
注册土地估价师

### 房地产估价师注册证书

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. 00198973

姓名 / Full name

朱杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420111197211175674

注册号 / Registration No.

4219970053

执业机构 / Employer

武汉国佳房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-12

持证人签名 / Bearer's signature



### 土地估价师注册证书

持证人经国家统一考试认证, 具备土地估价师资格。  
The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



2001420244

姓名: 朱杰  
Full Name

性别: 男  
Sex

身份证号码: 420111197211175674  
ID No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2013 年 3 月 1 日  
Date of Issue

有效期至: 2033 年 2 月 28 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC







**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.



No. 00159294

姓名 / Full name

席雨晴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

421081199008242306

注册号 / Registration No.

4220180053

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

2024 7 18



持证人签名 / Bearer's signature





袁科  
注册房地产估价师

房地产估价师注册证书

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00138338</p>	<p>姓名 / Full name 袁科</p>	
	<p>性别 / Sex 男</p>	
	<p>身份证号码 / ID No. 140402198304011211</p>	
	<p>注册号 / Registration No. 4220140067</p>	
	<p>执业机构 / Employer 武汉国佳房地产资产评估有限公司襄阳分公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry 2020-8-14</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	





首佳顾问  
SHOU JIA  
CONSULTING

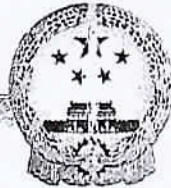


国佳评估  
Guojia Evaluation



China  
Appraisal  
Association

中佑联行



统一社会信用代码  
91420102725760525R

# 营业执照



扫描二维码“刷脸”实名认证  
系统”了解更多登记  
业务，件件有保障。

名称 武汉国佳房地产资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 宋生华

注册资本 叁佰万圆整  
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  
住所 武汉市江岸区建设大道702号

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；工程咨询乙级；编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告；测绘服务；房屋征收代理；房屋拆迁工程；拍卖服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

登记机关

2019



年 09 月 日

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



首佳顾问  
SHOU JIA  
CONSULTING



国佳评估  
Guojia Evaluation



China  
Appraisal  
Association

中  
估  
联  
行



中华人民共和国住房和城乡建设部制