

# 涉执房地产处置司法评估报告

(案件委托号: [2021]鄂 0602 鉴 140 号)

估价报告编号: 世诚嘉业襄房评报字[2021]第 1057 号

估价项目名称: 黄震与王文俊、襄阳虹彩新型建材科技有限公司建设工程合同纠纷一案涉及的胡春琴、王文俊共同共有位于襄城区建锦路迅邦·清华园 5 幢 1 单元 13 层 1 室的房地产市场价格估价

估价委托人: 襄阳市襄城区人民法院

房地产估价机构: 北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师: 冯海霞(4220140045) 焦骏(4220200057)

估价报告出具日期: 2021 年 11 月 29 日



估价对象所在建筑物外观图片

位置：襄城区建锦路清华园

房屋所有权人：胡春琴、王文俊

房屋用途：住宅

建筑结构：钢筋混凝土结构

所在层/总层数：第 13/14 层

## 致委托方函

襄阳市襄城区人民法院：

受贵方的委托，我公司对胡春琴、王文俊共同共有位于襄城区建锦路迅邦·清华园 5 幢 1 单元 13 层 1 室的房地产在价值时点 2021 年 8 月 17 日的市场价值进行了评估。评估目的是为黄震与王文俊、襄阳虹彩新型建材科技有限公司建设工程合同纠纷一案所涉及的房地产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值，为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

根据委托方提供的襄阳市不动产登记局出具的《不动产登记信息》（2021 年 7 月 9 日查询），委估房屋位于襄城区建锦路迅邦·清华园 5 幢 1 单元 13 层 1 室，不动产权证号为 70129869-2、70129869-1，建筑面积 133.98 平方米，所在楼层为第 13 层，登记用途为住宅，现状用途为住宅。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）、《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)以及有关房地产法规和政策，我们实施了评估所必须的各项程序，选用比较法，评估得到估价对象于价值时点 2021 年 8 月 17 日，在价值定义及估价假设限制条件下的估价结果：

建筑面积：133.98 平方米

评估单价：12756.00 元/平方米

大写（人民币）：每平方米壹万贰仟柒佰伍拾陆圆整

评估总价：¥1709049.00 元

大写（人民币）：壹佰柒拾万零玖仟零肆拾玖圆整

(此页以下无正文)

估价机构盖章：北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司  
二〇二一年十一月二十九日



## 目 录

一、 估价师声明	6
二、 估价假设和限制条件	7
三、 房地产估价结果报告	12
(一) 委托方	12
(二) 受托估价方	12
(三) 估价目的	12
(四) 估价对象	12
(五) 价值时点	15
(六) 价值类型	15
(七) 估价依据	15
(八) 估价原则	17
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	18
(十一) 估价人员	18
(十二) 实地勘察日期	19
(十三) 估价作业日期	19
(十四) 估价报告有效期	19
四、 报告附件	20
(一) 估价对象查看图片	
(二) 估价对象区域位置示意图	
(三) 估价对象《房地产估价现场查看表》复印件	
(四) 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》复印件	
(五) 《不动产登记信息》复印件	
(六) 《房屋分户平面图》和《宗地图》复印件	
(七) 《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(八) 《房地产估价师执业资格证书》复印件	
(九) 《企业营业执照》复印件	

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实准确的。

二、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的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和潜在的利益，也与估价委托人及利害关系人没有利害关系及偏见。

四、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《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》(2009年)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。现场查勘人员：冯海霞、焦骏，查看时间：2021年8月17日。

六、未有其它行业专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
冯海霞	4220140045	 冯海霞	2021年11月29日
焦 骏	4220200057	 焦 骏	2021年11月29日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设条件

##### 1、本次估价基于以下概念

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析价格影响因素的基础上，对估价对象的客观合理价格进行估算的活动。

所称客观合理价格，是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

2、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、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。

4、本次评估，估价人员认真查看了估价对象在目视范围内的室内、室外及利用状况，对其未暴露部分建筑结构状况不承担质量检验责任，本次评估以估价对象建筑质量符合行业规定，建筑结构安全，能够保持正常、持续使用为前提。

5、根据委托方提供的《不动产登记信息》，房屋登记用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，权利性质为出让；现场查看房屋现状用途为住宅，本次评估基于合法原则房屋以住宅用房为评估前提。

6、本次评估，委托方提供的相关资料未明确评估对象是否存在欠缴税金及相关费用的情况；本次评估设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），并以此为估价前提。

#### （二）未定事项假设

委托方提供的《不动产登记信息》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查询问，房屋建成年份约为 2013 年左右，本次估价房屋建成年份以调查为准。

#### （三）背离事实假设

根据委托方提供的《不动产登记信息》复印件显示，估价对象“已抵押”，抵押机构为招商银行股份有限公司襄阳分行，抵押方式为一般抵押。因司法鉴定估价涉及的房地产在处置时原有的抵押权及其他担保物权通常会消灭，因此本次评估过程中不考虑估价对象房地产原有的抵押权和担保物权对其价值的影响，提示报告使用方关注该房产抵押信息。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

本次证载房屋估价所依据的房地产权属及其建筑面积等资料（《不动产登记信息》）复印件由委托方提供，由于当事人原因，估价师未能将原件与复印件进行核对，但估价人员通过在现场查勘核实，未发现估价对象与《不动产登记信息》复印件证载区位和其他相



关信息有明显不一致情况，本次评估假设产权证件复印件与原件信息一致为评估前提。

## 二、估价的限制条件

1、本次评估是为黄震与王文俊、襄阳虹彩新型建材科技有限公司建设工程合同纠纷一案所涉及的房地产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值，采用公开市场价值标准，未考虑未来房地产市场变化对房地产价值实现的影响。若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第 5.4 节 5.4.2 条所述“房地产司法拍卖应符合以下规定，应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求评估拍卖房地产的市场价值或市场价格”，因此司法鉴定估价价值定义是“市场价值”，估价结果不考虑快速变现、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。

提示报告使用方注意若需将估价对象拍卖清偿时，根据国家有关规定的优先受偿款外，可能还有强制拍卖费用、诉讼律师费、增值税及附加、印花税、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费等。

3、未经估价方和委托方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、报告结果中已包含估价对象分摊国有土地使用权价值，该部分土地使用权不能再单独评估；同时也包含与房屋相连不可分割或分割后无法二次利用的设施如水、电、装修工程价值等，不包含可移动的设备价值，如电器、家具等。

5、本估价结果有很强的时效性，估价结果是估价对象在价值时

点时的价值，不能将该估价结果作为其他时点的价格。

6、本评估报告有效期为一年，自 2021 年 11 月 29 日起至 2022 年 11 月 28 日期间有效。（估价报告仅供襄阳市襄城区人民法院使用）

### 三、其他说明事项

1、因司法鉴定估价涉及的房地产在处置时原有的抵押权及其他担保物权通常会消灭，因此本次评估过程中不考虑估价对象房地产原有的抵押权和担保物权对其价值的影响。

2、本次评估，委托方提供的估价对象《不动产登记信息》未显示分摊土地的面积，估价人员未知悉估价对象房屋是否办理有分户《国有土地使用证》，提请报告使用方关注该事项。本次评估包含了其占用范围内的土地使用权价值。

3、估价对象因被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素，可能对评估结果有不利影响，请报告使用人注意。

4、本次评估，人民法院未明确上述财产处置费用的扣除方式，且估价人员无法准确预估各项财产处置费用的具体金额，本次评估结果未扣除涉执房地产的财产处置相关费用，请报告使用人关注上述费用。

#### 5、关于评估报告和评估结果使用的特别提示：

（1）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（2）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用;

(4) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用;

(5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、估价测算过程均采用 EXCEL 表计算功能连续计算得出, 但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, 但这种情况不影响报告结论的准确性和客观性。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价方

襄阳市襄城区人民法院

### 二、估价方

北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司

土地资质级别：全国执业 机构注册号：A201411063

房产资质级别：壹级 资质证书号：京建房估证字[2015]第 0021 号

襄阳分公司地址：襄阳市高新区长虹北路 6 号广景碧云天 1 幢 A 单元  
12 层 7 室

### 三、估价目的

根据委托方提供的《评估委托书》及相关资料，招商银行股份有限公司襄阳分行与胡春琴、王文俊、史桂升存在借款合同纠纷，需对胡春琴、王文俊共同共有的位于襄城区建锦路迅邦·清华园 5 幢 1 单元 13 层 1 室的房地产进行评估，本次评估目的是为黄震与王文俊、襄阳虹彩新型建材科技有限公司建设工程合同纠纷一案所涉及的房地产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值，为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象产权登记状况

根据委托方提供的《不动产登记信息》，房屋产权登记情况如下：

房屋权利状况	位置	襄城区建锦路迅邦·清华园 5 幢 1 单元 13 层 1 室
	不动产权证号	70129869-2、70129869-1
	不动产单元号	420602002011GB00065F00070033
	权利人	胡春琴、王文俊
	用途	住宅
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	建筑面积	133.98 平方米

权利性质	出让
房屋性质	市场化商品房
是否抵押	已抵押
是否预告	无预告
是否预抵	未预抵
抵押机构	招商银行股份有限公司襄阳分行
抵押方式	一般抵押

(二) 估价对象权益状况描述

根据委托方提供的产权资料复印件，在价值时点，估价对象房地产产权明晰，现状为住宅，正常使用中，未发现其他占用情况，未有用途管制现象。

据委托方提供的《不动产登记信息》复印件显示，估价对象已办理抵押，抵押机构为招商银行股份有限公司襄阳分行，抵押方式为一般抵押。

(三) 估价对象使用状况

1、估价对象综合情况

建筑结构	钢筋混凝土	建成年代	2013 年左右	装修情况	中档装修	综合成新率	90%
共有人	未知悉	他项权利	有抵押	使用状况	使用中	房屋用途	住宅
建筑主朝向	南北	总楼层	14	所在楼层	13	户内平面布局	三室两厅一厨两卫
小区环境	绿化环境较好	物业管理	有物业公司管理	层高	2.8 米	临街状况	小区北临建锦路、西临汉唐大道

2、估价对象装修设备情况

内部装修	位置	地面	墙壁	顶棚	门窗	其他设施
	客厅	80*80 地砖，拼接花纹	墙纸、石材背景墙	石膏板吊顶、乳胶漆	防盗门	鞋柜
	阳台	80*80 地砖	墙砖	乳胶漆	推拉门、铝合金窗	壁柜

	餐厅	80*80 地砖	乳胶漆	石膏板吊顶、乳胶漆	——	酒柜、矮柜
	厨房	地砖	墙砖	铝扣板吊顶	推拉门	整体橱柜
	卫生间 1	30*30 地砖	墙砖	铝扣板吊顶	塑钢门、铝合金窗	洗漱台
	卧室 1	复合地板	墙纸	乳胶漆、石膏顶角线	成套木门、铝合金窗	衣柜、书柜
	卧室 2	复合地板	墙纸	乳胶漆、石膏顶角线	成套木门、铝合金窗	衣柜
	卫生间 2	30*30 地砖	墙砖	铝扣板吊顶	塑钢门	坐便器、洗漱台
	卧室 3	复合地板	墙纸	乳胶漆、石膏顶角线	成套木门、铝合金窗	衣柜
	备注	房屋外墙贴砖，房屋室内为中档装修，简约风格；经现场查勘，委估房屋保养较好，装修保养基本完好。小区有地下车库。				
外部装修	楼梯间	步梯及休息平台地面水泥砂浆磨平，内墙面和顶棚刷白色涂料				
	入户门厅	地砖，内墙面软包，顶棚为石膏吊顶				
	屋面	平屋面	外墙	外墙砖		
	户门	防盗门	外窗	铝合金窗		
设施设备	水卫	水卫设施安装齐全	空调	客厅有柜机空调、卧室有挂机空调		
	暖气	未见	电器/燃气	电路设施安装齐全，通天然气		
	消防	有	楼梯	有电梯，两梯两户		
	门禁	有	安防系统	小区有闭路电视监控系统		
	其他	经估价人员现场勘察建筑物的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；客厅楼地面平整完好，无空鼓、裂缝、起砂；门窗：入户门及窗户完整，开关灵活度较好；电器设备安装齐全；卫生间水卫设施安装齐全；消防设备可见；建筑物整体维护保养情况较好。				

#### (四) 估价对象区域状况

估价对象位于襄城区建锦路清华园，其所处地理位置交通条件较优，基础设施齐全度较优，能较好满足该住宅物业的要求，其区域情况详见下表：

地理位置	东临	隔通道为丽江柏林小区	南临	居民住宅小区
	西临	隔精信小区为汉唐大道	北临	建锦路
交通便	道路通达度	较优	公交线路	21、60、535 路

捷度	区域主要道路	建锦路、汉唐大道	距主干道距离	北临建锦路，小区西大门临汉唐大道
	距火车站距离	约襄阳东站约 16 公里	距汽车站距离	约襄城客运站约 4.5 公里
公建配套设施情况	公建配套设施	估价对象位于襄城区建锦路清华园，区域住宅小区较密集，有丽江柏林、梧桐湾、在水一方、怡和苑等商住小区；区域内公共服务设施齐全度较高，商服设施较齐全，周边土地熟化程度较优。区域有互联网生活服务超市(丽江柏林店)、惠万家、襄阳佳润超市等购物场所；有襄阳祺祺的官殿、维也纳酒店(鼓楼店)、秀水花园酒店、川珍味坊、闸口私厨(建锦路店)等餐饮住宿场所；有兴业银行(襄阳清华园社区银行)、中国邮政(襄樊邮政局建锦路营业厅)、华帮大药房、逮师傅摩托电动车修配、爱博动物医院等生活服务场所。		
	学校	东方国际幼儿园襄城园、军艺梧桐湾幼儿园、襄城区王家洼小学、襄阳市荆州街小学、襄阳市第二十三中学等。		
	医院	襄阳市中心医院		
	公园	襄阳公园		
基础设施配套情况		“六通一平”即“通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气”，宗地内场地平整		
估价对象所处区域环境及小区环境		小区绿化环境较优，区域环境较优		
区域发展趋势	估价对象位于襄阳市襄城区建锦路清华园，属于庞公片区，周边公共基础设施配套较齐全、环境较好，商业繁华度较优、人流量适中。据调查，庞公片区近年房地产开发项目较多，估价对象所在区域住宅小区近两年二手房成交单价在 11000-13500 元/平方米左右，新房价格在 12000-15000 左右，预期未来一至两年发展趋势稳。			

## 五、价值时点

本次评估价值时点定为 2021 年 8 月 17 日，即现场查勘日。

## 六、价值类型

本报告中确定的房地产价值为房地产在价值时点的市场价值。

## 七、估价依据

(一) 国家及有关部门的法律、法规、规章：

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

5、《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》。

(二) 司法解释：

1、《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、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释（2011）21号）；

3、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释（2016）18号）；

4、《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）。

(三) 地方及有关部门颁布法律、法规

《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府[93]45号令）。

(四) 技术规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

(五) 委托方提供的资料

1、《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》（[2021]鄂 0602 鉴 140 号）；

2、《不动产登记信息》复印件；

3、《房屋分户平面图》和《宗地图》复印件。

(六) 取价依据

1、《资产估价报告常用数据与参数手册》；

2、本估价机构掌握的有关资料及估价人员实地查看、调查的资料。



## 八、估价原则

本次估价主要遵循独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则，谨慎原则，力求做到估价结果客观、公正、合理。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用或合法处分为前提进行。

3、替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、最高最佳使用原则：是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

6、谨慎原则：要求在不确定因素的情况下作出相关判断时，应保持必要谨慎。

## 九、估价方法

### （一）选用的估价方法及其理由

按《房地产估价规范》要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等确定估价方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，选取比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：因为估价对象位于住宅用房较为集聚地段，同一供求范围内类似房地产交易案例较多，比较法能够反应其客观价值，故本次评估

采用比较法进行估价。

(二) 估价方法定义：

比较法：就是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法：公式： $V=V_A \times A \times B \times C \times D$

式中：V——待估房地产价格；

$V_A$  ——比较实例价格

A——交易情况修正（正常市场价格/实际成交价格）

B——市场状况修正（价值时点价格/成交日期价格）

C——权益状况修正（估价对象权益状况价格/可比实例权益状况价格）

D——房地产状况修正（估价对象状况价格/可比实例状况价格，房地产状况包括区域因素及个别因素等）

十、估价结果

估价人员经过测算，在进行详细分析及认真测算的基础上，对估价对象在价值时点 2021 年 8 月 17 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

建筑面积：133.98 平方米

评估单价：12756.00 元/平方米

大写（人民币）：每平方米壹万贰仟柒佰伍拾陆圆整

评估总价：¥1709049.00 元

大写（人民币）：壹佰柒拾万零玖仟零肆拾玖圆整

十一、估价人员

注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
冯海霞	4220140045	冯海霞	2021年11月29日
焦 骏	4220200057	焦 骏	2021年11月29日

#### 十二、实地勘察日期

估价人员实地查勘日期为 2021 年 8 月 17 日,且在当天查勘完毕。

#### 十三、估价作业日期

2021 年 8 月 17 日至 2021 年 11 月 29 日。

#### 十四、估价报告有效期

评估报告有效期为一年,即从 2021 年 11 月 29 日起至 2022 年 11 月 28 日期间有效。在此期间,若市场状况发生较大变化或不可抗力因素的影响,本评估报告应重新评估。

## 附 件

- 1、 估价对象查勘图片
- 2、 估价对象区域位置示意图
- 3、 估价对象《房地产估价现场查看表》复印件
- 4、 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》复印件
- 5、 《不动产登记信息》复印件
- 6、 《房屋分户平面图》和《宗地图》复印件
- 7、 《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 8、 《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 9、 《企业营业执照》复印件

## 估价对象查勘图片



建筑物主体



客厅、餐厅



卧室 1



卧室 2



卧室 3



卫生间 1



卫生间 2



厨房

## 估价对象查勘图片



阳台



室内走道



入户门



单元入口



小区环境



小区环境



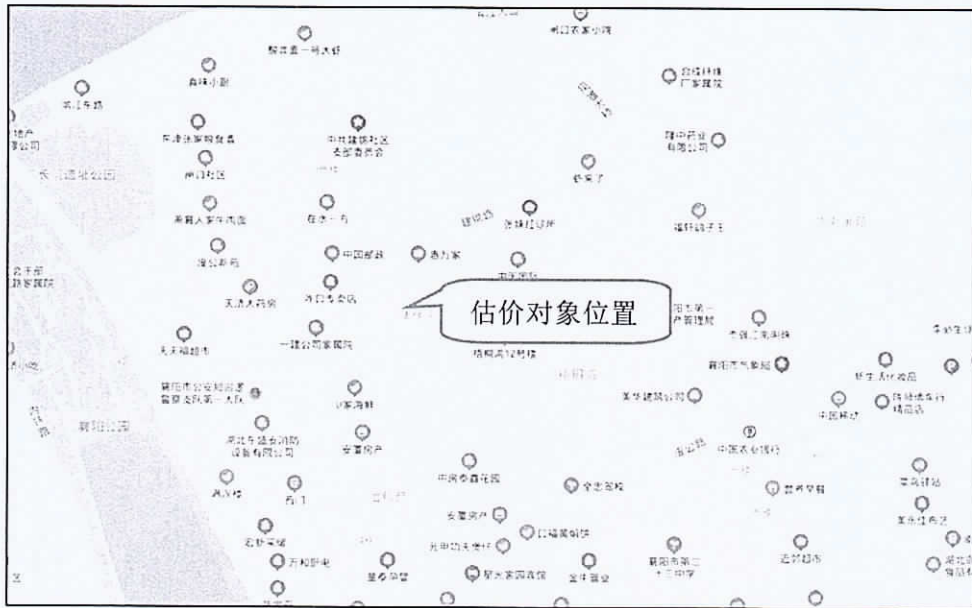
小区入口



周边道路概况

现场查勘人：冯海霞、焦骏 查勘时间：2021年8月17日

## 估价对象区域位置示意图



## 房地产估价现场查看表 (BJ-SC)

产权人: 城嘉号 玖玖 评估基准日 (查勘日): 2021 年 8 月 17 日 联系电话: \_\_\_\_\_

权证号	<u>2012869-1.2</u>		坐落	<u>郑州市 惠城区 清华园 小区 5-1-13 号</u>			
四至	东: <u>南12路</u> 南: <u>12路</u>	西: <u>新建路</u> 北: <u>新建路</u>	土地用途	<u>住宅</u>	土地使用权类型	<input checked="" type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 租赁	
建筑面积	<u>133.98m<sup>2</sup></u>		土地使用年限	<u>—</u>	土地开发程度	<input type="checkbox"/> 三通 <input type="checkbox"/> 五通 <input checked="" type="checkbox"/> 六通	
房屋结构	<input type="checkbox"/> 砖混 <input checked="" type="checkbox"/> 钢混 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 钢结构		建筑年代	<u>2013</u> 年	新旧程度/维护保养	<input type="checkbox"/> 好 <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 劣	
房屋朝向	<u>南</u>	室内布局	<u>3室2厅0储</u> <u>1厨2卫</u>	层高	<u>2.8</u> 米	所在层次/层数	<u>第13/14</u> 层
外墙	<input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 其他		电梯	<u>2梯2户</u>	车库	<input checked="" type="checkbox"/> 地下车库 <input type="checkbox"/> 地上车位 <input type="checkbox"/> 充足 <input type="checkbox"/> 不充足 <input type="checkbox"/> 无	
位置/号	地面	墙面	天棚	门	窗	其他设施	
客厅	<u>800x800 拼地板</u>	<u>墙纸</u>	<u>石膏板</u>	<u>防盗门</u>	<u>—</u>	<u>橱柜、衣柜</u>	
阳台	<u>80x80</u>	<u>墙砖</u>	<u>乳胶漆</u>	<u>推拉门</u>	<u>铝合金窗</u>	<u>壁柜</u>	
餐厅	<u>80x80</u>	<u>乳胶漆</u>	<u>石膏板</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>酒柜、餐柜</u>	
厨房	<u>80x80</u>	<u>墙砖</u>	<u>铝扣板</u>	<u>推拉门</u>	<u>—</u>	<u>橱柜、洗洁台</u>	
公共卫生间	<u>30x30</u>	<u>墙砖</u>	<u>铝扣板</u>	<u>推拉门</u>	<u>—</u>	<u>马桶、洗手池</u>	
卧室	<u>复合地板</u>	<u>墙纸</u>	<u>石膏板</u>	<u>木门</u>	<u>—</u>	<u>衣柜、书柜</u>	
卧室	<u>复合地板</u>	<u>墙纸</u>	<u>石膏板</u>	<u>木门</u>	<u>—</u>	<u>空调、衣柜</u>	
卫生间	<u>30x30</u>	<u>墙砖</u>	<u>铝扣板</u>	<u>塑钢门</u>	<u>—</u>	<u>马桶、洗手池</u>	
卧室	<u>复合地板</u>	<u>墙纸</u>	<u>石膏板</u>	<u>木门</u>	<u>—</u>	<u>衣柜</u>	
门	户门: <input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 木 <input type="checkbox"/> 钢门 室内: <input type="checkbox"/> 木 <input checked="" type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢门		暖气/燃气	暖气: <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本可用 <input type="checkbox"/> 锈蚀待修 <input type="checkbox"/> 无法使用 <input type="checkbox"/> 无 燃气: <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本可用 <input type="checkbox"/> 锈蚀待修 <input type="checkbox"/> 无法使用 <input type="checkbox"/> 无			
窗	<input type="checkbox"/> 木 <input type="checkbox"/> 钢窗 <input checked="" type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢窗		空调	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本可用 <input type="checkbox"/> 待修 <input type="checkbox"/> 无法使用 <input type="checkbox"/> 无			
物业管理	<input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 中档 <input type="checkbox"/> 高档		小区绿化	<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 无绿化			
商业集聚/规模	<input type="checkbox"/> 教育 <input type="checkbox"/> 医疗 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 市场		使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置			
环境状况	<input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 较优 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 劣		临街状况	<input type="checkbox"/> 四面临街 <input type="checkbox"/> 三面临街 <input type="checkbox"/> 两面临街 <input type="checkbox"/> 一面临街 <input checked="" type="checkbox"/> 不临街			
交通线路	站点: <u>"14"口</u> 路线: <u>21.60.535</u>		公共服务设施	<u>80%</u>			
权益状况	<input type="checkbox"/> 有他项 <input type="checkbox"/> 无他项		其他				

委托方签字: 房主 申请执行签字: \_\_\_\_\_ 被申请人签字: 王文俊

查勘人员签字: 王洪江 焦欣 项目负责人: \_\_\_\_\_ 其他: \_\_\_\_\_



# 襄阳市襄城区人民法院 评估委托书

[2021]鄂 0602 鉴 140 号

北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司襄阳分公司：

本院在执行黄震与王文俊、襄阳虹彩新型建材科技有限公司建设工程合同纠纷一案中，需对位于襄阳市襄城区建锦路迅邦清华园 5 幢 1 单元 13 层 1 室（不动产权证号：70129869-2、70129869-1）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。

二〇二一年七月二十七日



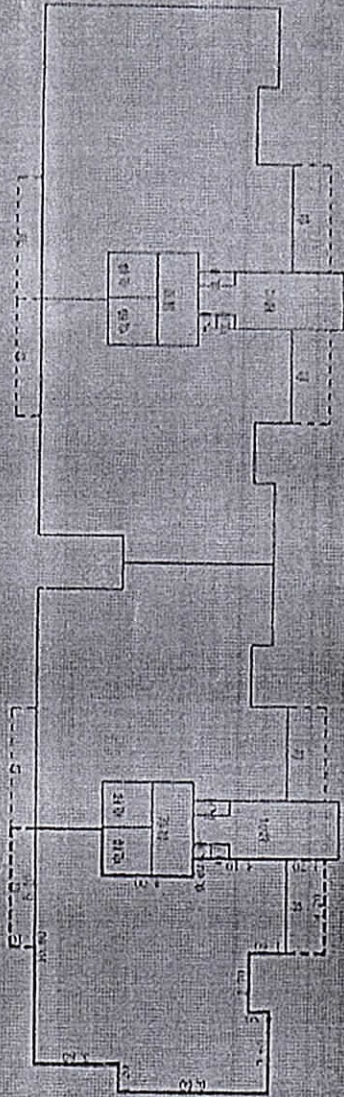
# 不动产登记信息

权利人	胡春琴、王文俊	权利人证件类型	420603198003041024、420621198010210052
不动产权证书(证明)	70129869-2、70129869-1	不动产单元号	420602002011GH00065F00070033
权属来源		坐落	襄城区建德路迅邦·清华匠5幢1单元13层1室
用途	住宅	面积	133.98平方米
房屋结构	钢筋混凝土结构	不动产价格评估权数额(万元)	0
是否抵押	已抵押	是否查封	已查封
是否预告	无预告	是否异议	无异议
是否预抵	未预抵	办理状态	(现房)
登记类型		总层数	14
所在层数	13层	竣工时间	
权利性质	出让	登记时间	2014-07-30 10:09:31
房屋性质	市场化商品房	查封文号	(2020)鄂0602民初584号
查封期限	2020年09月03日~2023年09月02日	查封登记时间	2020年09月03日 10:06:52
土地是否查封	土地无查封	抵押机构	招商银行股份有限公司襄阳分行
查封机关	襄阳市襄城区人民法院	抵押方式	一般抵押

查询人(签字):  
 查询单位(盖章):  
 查询日期: 2021年7月9日 16时19分

注: 该不动产登记簿依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围, 根据《不动产登记暂行条例》第二十一条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

# 房屋分户平面图



长阳房产测绘中心

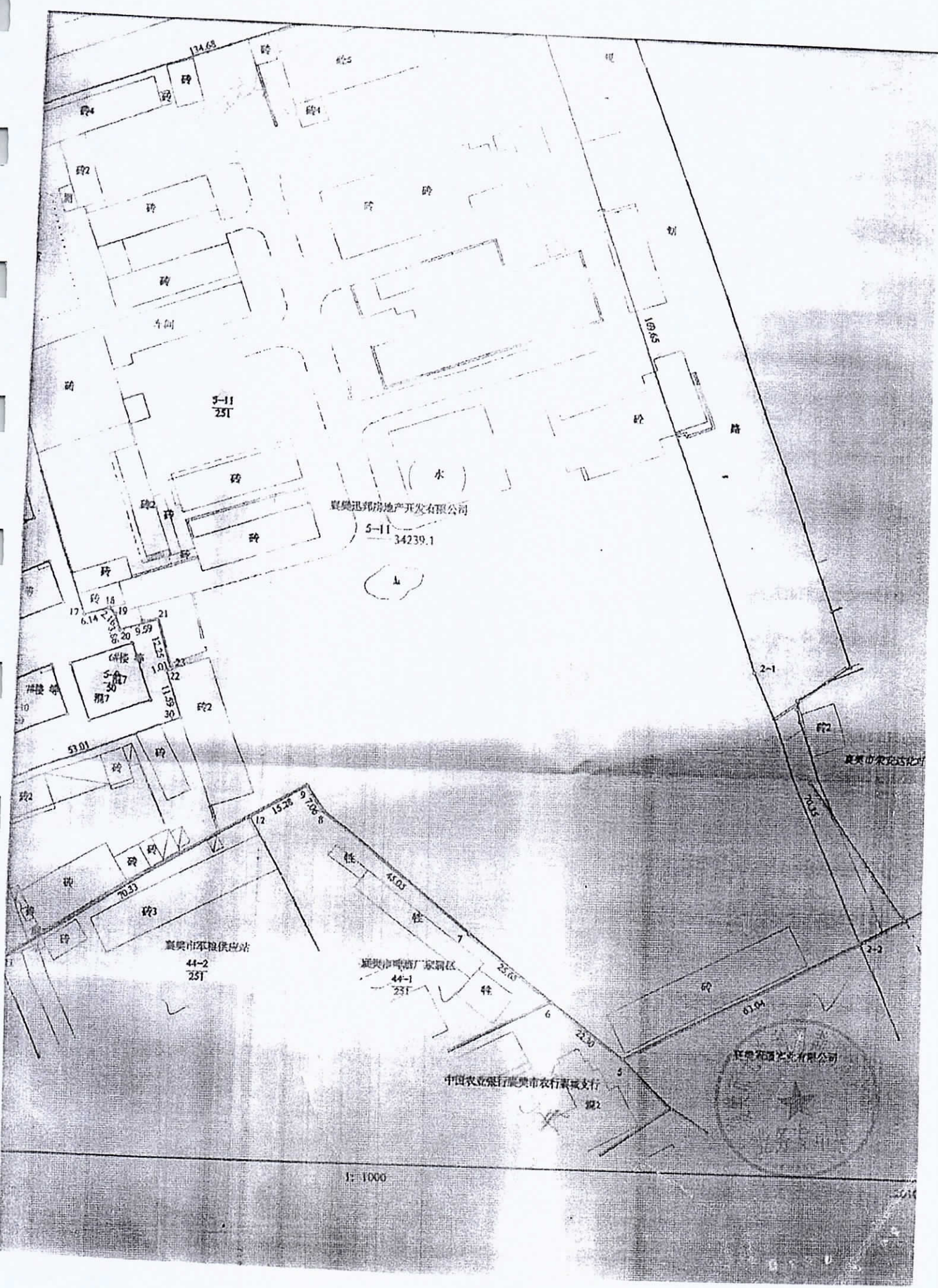
房号	4206020020278	产权人	于文俊 杨春芬		
幢编号	Z13040013	套数	5楼	套内建筑面积(m²)	112.22
幢号	5	层数	14	共有分摊面积(m²)	21.76
层名称	5楼	层次	13	产权面积(m²)	134.98
户号	5-6-13-1	座落	襄阳市襄城建设路(达芬·国际)5楼7-		

测绘:陈松

绘图:张群

1:300

2013年11月16日



襄樊迅邦房地产开发有限公司  
5-11 34239.1

襄樊市军粮供应站  
44-2 23T

襄樊市啤酒厂家副区  
44-1 23T

中国农业银行襄樊市农行襄城支行



1:1000

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：北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：董月华

(执行事务合伙人)

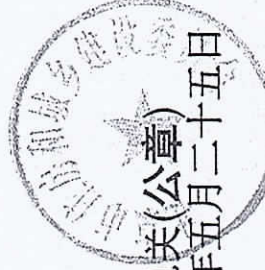
住所：北京市海淀区北小马厂6号14层1401

统一社会信用代码：91110105757705694Y

备案等级：一级

证书编号：京建房估备字[2015]第0021号

有效期限：2021年5月25日 至 2024年5月24日



发证机关(公章)  
二〇二一年五月二十五日

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. 00231904

姓名 / Full name

冯海霞

性别 / Sex

女



北京20190045

身份证件号码 / ID No.

129001198505158585

注册号 / Registration No.

1220140045

执业机构 / Employer

北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司襄阳分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature

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. 00227097

姓名 / Full name

焦骏

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

420602199002091511

注册号 / Registration No.

4220200057

执业机构 / Employer

北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司襄阳分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature



# 营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码

91110105757705694Y

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、  
备案、许可、监  
管信息



名称 北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 董月华

经营范围 房地产价格评估;土地价格评估。  
(市场主体依法自主选择  
经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相  
关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家  
和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元

成立日期 2003年12月31日

营业期限 2003年12月31日至 2023年12月30日

住所 北京市海淀区北小马厂6号14层1401



登记机关

2020

年11月05日