

★★★★★ 国家专业房地产评估机构

房地产估价报告书

REAL ESTATE
APPRAISAL REPORT



襄阳诚作房地产评估有限公司
XIANGYANG CHENGZUO REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

襄阳诚作房地产评估有限公司成立于2004年，具有国家壹级房地产估价资质、土地估价机构信用壹级和土地登记代理资质，现为襄阳市房地产中介行业协会副会长单位，2008-2019年连续十二年被评为襄阳市“十佳诚信”房地产中介机构，位居前列。

办公地点：襄阳市樊城区新华路7号（原市住房保障和房屋管理局办公大楼8楼）。

资质状况：房地产估价壹级资质、土地估价机构信用贰级、土地登记代理资质。

人员情况：经过多年的发展，公司现有员工50余人，92%具有大学本科以上学历，涵盖土木工程、金融、法律、财务、房地产管理、土地管理等专业，骨干业务人员具有多年从业经验，多名员工拥有房地产估价师、土地估价师、资产评估师、造价工程师、监理工程师、房地产经纪人、土地登记代理人等执业资格。

资产状况：公司注册资本200万元，自有办公面积300平方米，现有电脑、手持式激光测距仪、打印机、数码相机百余台（套），汽车多部。

主要经营业绩：截至2019年，累计评估面积约1600万 m^2 ，评估价值约700亿元，包括房地产抵押贷款评估、房屋征收评估、房地产交易课税评估、土地招拍挂评估、房地产司法鉴定评估等价值鉴定类评估业务以及房地产市场价格咨询、回顾性价值咨询、房地产租金咨询、项目可行性分析等咨询类业务；评估范围涉及土地、住宅、酒店、商（市）场、办公楼、工业厂房、在建工程等。

目前，我公司是襄阳市住房和城乡建设局、襄阳市中级人民法院、国家税务总局襄阳市税务局、襄阳市自然资源和规划局、汉江国有资本投资集团有限公司、中国工商银行襄阳市分行、中国农业银行襄阳市分行、中国银行襄阳市分行、中国建设银行襄阳市分行、平安银行襄阳分行、中国光大银行襄阳市分行、湖北银行襄阳分行、华夏银行襄阳分行、中信银行襄阳市分行、招商银行襄阳市分行、浦发银行襄阳市分行、湖北襄阳农村商业银行等多家单位的入围房地产、土地评估机构。

请登入公司网站：www.chzpg.com获得更多资讯

房 地 产 司 法 估 价 报 告

估价项目名称：南漳县城关镇徐庶庙十一组，1幢一至三层、六层房地产市场价格司法估价

估价委托人：湖北省南漳县人民法院

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：2021年4月12日

估价作业日期：2020年9月23日至2021年4月12日

估价报告编号：诚作司字（2020）第036号

致估价委托人函

此件复印无效

湖北省南漳县人民法院:

承蒙委托, 我公司对位于南漳县城关镇徐庶庙十一组, 1 幢一至三层、六层的房地产市场价值进行了估价。

估价目的: 因贵院处理湖北南漳农村商业银行股份有限公司与刘大付、谢家翠、刘超、王婷等金融借款合同纠纷一案, 委托我公司对刘大付所有的位于南漳县城关镇徐庶庙十一组, 1 幢一至三层、六层的房地产价值进行评估, 为贵院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值, 不得作其它用途。

估价对象: 位于南漳县城关镇徐庶庙十一组, 1 幢一至三层、六层的房地产, 即建筑面积为 144.10 (127.99+16.11) 平方米的非住宅、建筑面积为 456.39 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: 2020 年 9 月 23 日。

价值类型: 房地产市场价值。

估价方法: 比较法、收益法

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、收益法, 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二〇二〇年九月二十三日、满足各项假设限制条件下的市场价值函告如下:

房地产总价: 大写人民币贰佰伍拾捌万壹仟肆佰圆整 (¥258.14 万元, 取到百位)。
其中产权登记房地产总价: 大写人民币贰佰肆拾叁万捌仟玖佰圆整 (¥243.89 万元, 取到百位); 产权未登记房地产总价: 大写人民币壹拾肆万贰仟伍佰圆整 (¥14.25 万元, 取到百位)。

此件复印无效

此件复印无效





房地产市场价值详见下表:

房地产市场价值一览表

产权登记状况	所在层数	建筑面积 (㎡)	房地产单价 (元/㎡)	房地产总价 (万元)
产权登记	1/6	127.99	8847	113.23
	2、3、6/6	456.39	2863	130.66
	小 计	584.38	—	243.89
产权未登记	1/6	16.11	8847	14.25
合 计		600.49	—	253.14

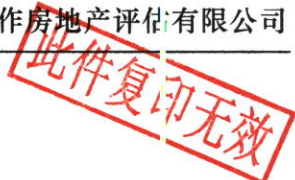
特别提示, 贵方在使用本报告时, 务请注意本估价报告中的估价假设前提和限制条件, 避免使用不当造成损失。

特此函告!

襄阳诚作房地产评估有限公司

二〇二〇年四月十二日





目 录

注册房地产估价师声明 4

估价假设和限制条件 5

房地产估价结果报告 8

 一、估价委托人 8

 二、估价机构 8

 三、估价目的 8

 四、估价对象 8

 五、价值时点 12

 六、价值类型 12

 七、估价依据 12

 八、估价原则 13

 九、估价方法 13

 十、估价结果 14

 十一、注册房地产估价师 14

 十二、估价作业期 15

 十三、估价报告应用的有效期 15

附 件 16

 (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 (复印件)

 (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 2020 年 9 月 23 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 郑文明 4220140046 注册号:4220140046		2021 年 4 月 12 日
陈革勤	注册房地产估价师 陈革勤 4220100014 注册号:4220100014		2021 年 4 月 12 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非住宅、住宅,实际用途为 1 层临街门面、2-6 层住宅,本次估价以估价对象能够按照现状用途持续有效地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室内装修价格。

7. 我公司估价人员对估价对象进行了现场查勘,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。

8. 根据估价委托人提供估价对象的《房屋所有权证》显示,估价对象所在的 6 层房屋总建筑面积为 888.65 m²,本次估价对象的分层分户建筑面积以《房产分户图》记载的建筑面积为估价依据;经现场勘察,估价对象一楼有 16.11 平方米房屋未办理产

权登记,根据估价委托人确认并出具的《补充(评估委托书)》要求:“因该16.11平方米与一楼门面房是不可分割的整体,故对16.11平方米按照市场价予以鉴定评估”,本次估价对一层未登记房屋建筑面积16.11 m²按照市场价值进行了评估。敬请估价报告使用方注意此点,特此提醒!

(二) 依据不足假设

1. 经估价人员实地调查,房屋建成年份为2012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) 不相一致假设

1. 根据《房屋所有权证》记载房屋坐落为南漳县城关镇徐庶庙十一组,根据《国有土地使用证》记载,座落为南漳县城关镇徐庶庙村一组,本次估价以估价对象的房屋座落、土地坐落一致为假设前提!

2. 根据《房地产权证附图》显示,估价对象所在的第6层房屋的结构为砖木结构,实地查勘情况显示,估价对象所在第6层房屋结构实际为混合结构,本次估价以估价对象所在第6层房屋结构为混合结构为假设前提!

(四) 背离事实假设

1. 至价值时点,估价对象已被司法查封、抵押,依据本次估价目的,本次估价不考虑司法查封、抵押对估价对象房地产价值的影响。

(五) 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，特此提醒！

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

湖北省南漳县人民法院

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：至 2022 年 01 月 20 日

三、估价目的

因贵院处理湖北南漳农村商业银行股份有限公司与刘大付、谢家翠、刘超、王婷等金融借款合同纠纷一案，委托我公司对刘大付所有的位于南漳县城关镇徐庶庙十一组，1 幢一至三层、六层的房地产价值进行评估，为贵院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价格，不得作其它用途。

四、估价对象

估价对象为南漳县城关镇徐庶庙十一组，1 幢一至三层、六层的房地产，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

(1) 根据估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》（南漳县房权证城关镇字第 2012-1869 号）显示，房屋所有权人为刘大付，房屋坐落为南漳县城关镇徐庶庙十一组，1 幢，规划用途为住宅、非住宅，房屋总层数为 6，建筑面积为 888.65 m²，套内建筑面积为 787.65 m²。《房地产权证附图》显示，1-5 层房屋结构为混合结构，第 6 层为砖木结构。





根据南漳县房产测绘队出具的《房产分户图》显示，权利人为刘大付，座落为南漳县城关镇徐庶庙十一组，幢号为 F0001，总层数为 6。

房产分层分户建筑面积明细表：

总层数	所在层数	结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	分摊建筑面积 (m ²)
6	1	混合	127.99	112.65	15.34
6	2	混合	152.13	133.90	18.23
6	3	混合	152.13	133.90	18.23
6	4	混合	152.13	133.90	18.23
6	5	混合	152.13	133.90	18.23
6	6	砖木	152.13	133.90	18.23
合计			888.64	782.15	106.49

备注：本次估价对象为该幢一至三层、六层的房地产。

(2) 《国有土地使用证》：证号为南漳国用 (2012) 第 297 号，土地使用权人为刘大付，座落为南漳县城关镇徐庶庙村一组，图号为 3517.60-580.00，地类 (用途) 为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2048 年 3 月 19 日，使用权面积为 171.8 m²。

(3) 根据《房屋他项权证》 (南漳县房城关镇他字第 2015-820 号) 显示，房屋他项权人为湖北南漳农村商业银行武镇支行，房屋所有权人为刘大付，房屋所有权证号为 2012-1869，房屋坐落为南漳县城关镇徐庶庙村一组，权利类型为抵押，幢号为 1，建筑面积为 888.65 m²；

备注：至价值时点，一层门面房有 16.11 平方米未办理产权登记，根据《湖北省南漳县人民法院 (补充) 评估委托书》 ((2020) 鄂 0624 评委 121 号之四)，因该 16.11 平方米与一楼门面房是不可分割的整体，对 16.11 平方米按照市场价进行评估。

《土地他项权证》 (南漳他项 (2015) 第 078 号)，土地他项权利人为湖北南漳农村商业银行股份有限公司，义务人为刘大付，座落为南漳县城关镇徐庶庙村一组，地类 (用途) 为住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 171.8 m²，他项权利种类



及范围，国有土地使用权，抵押土地面积为 171.8 m²，设定日期为 2015 年 12 月 17 日，存续期限 2018 年 12 月 17 日。

（4）根据《湖北省南漳县人民法院评估执行裁定书》（（2020）鄂 0624 执 338 号）显示，至价值时点，估价对象已被司法查封。

2. 实物状况

（1）土地实物状况

估价对象位于南漳县城关镇徐庶庙村一组，所在宗地四至为北临丁字街，东、南均为徐庶庙社区民居、西侧为徐庶庙农贸市场。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”。

（2）建筑物实物状况

估价对象所在的南漳县城关镇徐庶庙十一组，1 幢为 6 层混合结构自建私房（1 层为非住宅，其余为住宅），2012 年竣工，外墙正面贴瓷砖，其余部分为石灰砂浆外墙，安铝合金窗，一层设置步行楼梯通向 2-6 层。

估价对象位于该幢楼一至三层、六层，其中一层为临街门面房，2-3、6 层为住宅。

1 层为临街 3 间门面房，层高 3.3 米，东临文笔峰路，每间开间约 3.5 米，进深约 12.30 米，门廊部分已封闭维护（未办理产权登记，建筑面积为 16.11 平方米）。入户门为铝合金卷闸门（内置玻璃推拉门），室内地面铺地板砖，内墙面刮仿瓷涂料，天棚做石膏板吊顶（南侧 2 间）；

2 层室内地面铺地板砖，内墙面刮仿瓷涂料，用石膏板隔断隔成多间房屋。

3 层户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，室内客厅、餐厅地面铺地板砖，卧室地面铺实木地板，内墙面刷乳胶漆，客厅、餐厅天棚做石膏板吊顶，卧室天棚做石膏板顶角线，安装套装门；厨房、卫生间地面铺地板砖，内墙面贴瓷砖，天棚做铝合金吊顶。

6 层户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫（带储藏室），层高 2.8 米，室内地面铺地板砖，内墙面刷乳胶漆，客厅、餐厅天棚做石膏板吊顶，卧室天棚做石膏板顶角线，安装套装



门；

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；楼地面平整较好；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、较牢固，绝缘良好。建筑物建成年代为 2012 年，整体维护保养情况较好，房屋成新度约 9.0 成新。

3. 区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于南漳县城关镇徐庶庙村一组，所在宗地四至为北临丁字街，东、南均为徐庶庙社区民居、西侧为徐庶庙农贸市场。

(2) 商业繁华度

估价对象位于南漳县商业街，东临文笔峰路，北距玉印路约 50 米，临街商业多为住宿、餐饮、副食等零星商业服务点，所临的玉印路、文笔峰路为生活型次干道，人流量一般，商业气氛一般。

(3) 交通状况

估价对象周围毗连凤凰大道、水镜大道、金漳大道等城市主干道，路网密集，道路通达度较高。估价对象所临的玉印路、文笔峰路为生活型次干道，双向两车道，无单行道等限制车辆通行的交通管制情况，附近有南漳 2、5、6、9 公交站点，沿路有长途客运班车停靠点，对内、对外交通较便利。

(4) 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。附近有徐庶小学、南漳县实验中学、南漳县城关镇金庙初级中学、徐庶农贸市场、南漳雅斯超市、美联超市、南漳县人民医院等，公共服务设施较完备。

(5) 环境状况

周边环境状况总体一般，无特殊人文、自然景观。



(6) 区位状况分析

估价对象区位状况一般,对估价对象房地产价值无负面影响。

五、价值时点

2020年9月23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房屋所有权及分摊的国有土地使用权的房地产市场价格。

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》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过,2020年1月1日起施行);
- (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》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过,2020年1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四十六号);

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/T 18508-2014);
- (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) 《湖北省南漳县人民法院评估委托书》 ((2020) 鄂 0624 评委 121 号) 、
《湖北省南漳县人民法院 (补充) 评估委托书》 ((2020) 鄂 0624 评委 121 号之四) ；

(2) 《湖北省南漳县人民法院评估执行裁定书》 ((2020) 鄂 0624 执 338 号) ；

(3) 《房屋所有权证》 (南漳县房权证城关镇字第 2012-1869 号) (复印件) 、
《国有土地使用证》 (证号为南漳国用 (2012) 第 297 号) (复印件) 、《房产分户
图》、《他项权证》 (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。



本次估价对象设计用途为非住宅、住宅，实际用途为临街门面房、住宅，一层临街门面房市场交易实例较多，交易价格比较容易调查得到，可采用比较法进行估价；同类物业出租情况较普遍，租赁市场较为发达，容易调查市场租金和租赁过程中发生的各种费用，可采用收益法进行估价；二至三层、六层为住宅，周边同类住宅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；故一层临街门面房采用比较法和收益法进行估价，住宅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。

收益法：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。

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格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2020 年 9 月 23 日、满足各项假设限制条件下的市场价值如下：

房地产总价：大写人民币贰佰伍拾捌万壹仟肆佰圆整 (¥258.14 万元，取到百位)。其中产权登记房地产总价：大写人民币贰佰肆拾叁万捌仟玖佰圆整 (¥243.89 万元，取到百位)；产权未登记房地产总价：大写人民币壹拾肆万贰仟伍佰圆整 (¥14.25 万元，取到百位)。



十一、注册房地产估价师

姓名	签名	估价资格	注册号
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

2020 年 9 月 23 日至 2021 年 4 月 12 日

十三、估价报告应用的有效期

本报告提供的估价结果自 2021 年 4 月 12 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。

襄阳诚作房地产评估有限公司





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（复印件）
- （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



湖北省南漳县人民法院

评估委托书

(2020)鄂0624评委121号

襄阳诚作房地产评估有限公司：

我院受理的湖北南漳农村商业银行股份有限公司与刘大付、谢家翠、刘超、王婷等金融借款合同纠纷一案，需对刘大付的房地产进行鉴定评估。委托评估内容：“对刘大付名下位于南漳县城关镇徐庶庙村十一组1幢房屋(房产证号：南漳县房权证城关镇字第2012-1869号；土地使用权证：南国用(2012)297号)的一楼门面房、二楼、三楼、六楼住宅房房地产价格进行鉴定评估”。现将有关材料移送你公司，请你公司指派具有相应资质的二名或二名以上专业人员依法进行鉴定评估，并出具鉴定评估报告一式四份。根据最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》的规定，你公司接受委托后，应在鉴定评估承诺书上签字盖章。

在鉴定评估过程中，不得私自会见案件当事人，不得私自接收当事人提供的评估资料。

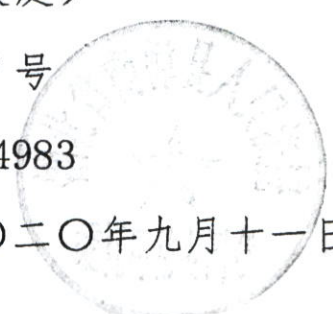
本委托的工作期限为30日

委托单位：南漳县人民法院（立案庭）

地址：南漳县城关镇水镜大道657号

承办法官：李军 电话：13907274983

二〇二〇年九月十一日



湖北省南漳县人民法院

(补充) 评估委托书

(2020)鄂0624委121号之四

襄阳诚作房地产评估有限公司：

我院受理的湖北南漳农村商业银行股份有限公司与刘大付、谢家翠、刘超、王婷等金融借款合同纠纷一案，需对涉案房产进行鉴定评估。2020年9月11日本院已向你公司送达了(2020)鄂0624委121号评估委托书。经现场勘察，发现该房屋一楼门面房有16.11平方米未登记，因该16.11平方米与一楼门面房是不可分割的整体，故对16.11平方米按照市场价予以鉴定评估。依据有关规定，选定你单位为该案的鉴定评估单位，现将有关材料移送你单位，请你单位指派具有相应资质的二名或二名以上专业人员依法进行鉴定评估，并出具评估报告一式四份。根据最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》的规定，你公司接受委托后，应在鉴定承诺书上签字盖章。

在鉴定评估过程中，不得私自会见案件当事人，不得私自接收当事人提供的鉴定评估资料。

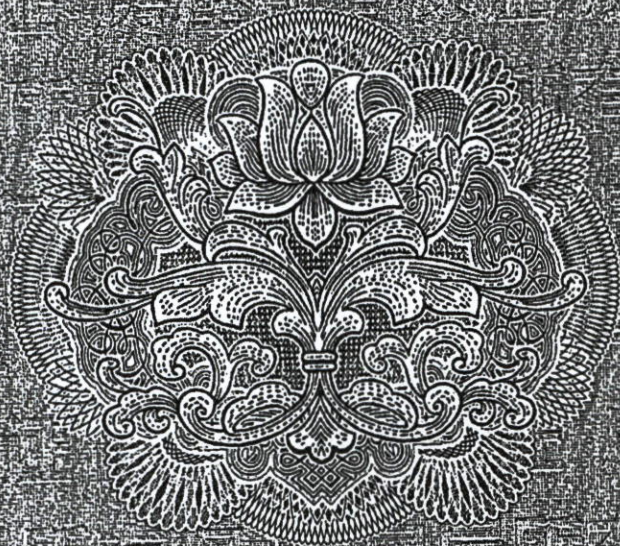
委托单位：南漳县人民法院立案庭

地址：南漳县城关镇水镜大道657号

承办法官：李军 电话：13907274983

二〇二一年四月七日





中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号：A2034