

# 房地产司法鉴定估价报告

(案件号: [2021]鄂 0602 鉴 81 号)

估价报告编号: 世诚嘉业襄房评报字[2021]第 1058 号

估价项目名称: 唐密密与李光勇、祁碧妮合伙纠纷一案涉及  
的李光勇、祁碧妮共同共有位于襄城区铁佛寺路丽波湾小区 1 幢 2 单元 5 层 1 室的房地  
产市场价值估价

估价委托人: 湖北省襄樊市襄城区人民法院

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：襄樊市襄城区铁佛寺路

房屋所有权人：李光勇、祁碧妮

房屋规划用途：住宅

建筑结构：混合结构

所在层/总层数：第 5/7 层

## 致委托方函

湖北省襄樊市襄城区人民法院：

受贵方的委托，我公司对李光勇、祁碧妮共同共有位于襄城区铁佛寺路丽波湾小区 1 幢 2 单元 5 层 1 室的房地产在价值时点 2021 年 8 月 25 日的市场价值进行了评估。评估目的是为唐密密与李光勇、祁碧妮合伙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，为委托方司法鉴定提供参考依据。

根据委托方提供的《不动产登记信息》，权利人为李光勇、祁碧妮，房产坐落为襄城区铁佛寺路丽波湾小区 1 幢 2 单元 5 层 1 室，登记用途住宅，建筑面积 116.20 平方米，房屋结构为混合结构，房屋总层数为 7 层，所在楼层为第 5 层。经现场查勘，委估房屋现状用途为住宅，正常使用中。

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 25 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：116.20 平方米**

**评估单价：10393.00 元/平方米**

**大写（人民币）：每平方米壹万零叁佰玖拾叁圆整**

**评估总价：¥1207667.00 元**

**大写（人民币）：壹佰贰拾万零柒仟陆佰陆拾柒圆整**

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	5
二、 估价假设和限制条件	6
三、 房地产估价结果报告	10
(一) 委托方	10
(二) 受托估价方	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	14
(七) 估价依据	14
(八) 估价原则	15
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	17
(十一) 估价人员	17
(十二) 实地勘察日期	17
(十三) 估价作业日期	17
(十四) 估价报告有效期	17
四、 报告附件	19
(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) 《不动产登记信息》(2021年5月10日查询)复印件	
(五) 《房屋分户平面图》复印件	
(六) 《宗地图》复印件	
(七) 《湖北省襄樊市襄城区人民法院评估委托书》复印件	
(八) 《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(九) 《房地产估价师执业资格证书》复印件	
(十) 《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25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		2021年11月29日
焦 骏	4220200057		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》（查询时间 2021 年 5 月 10 日），房屋用途为住宅；经现场查勘，委估房屋现状用途为住宅；本次评估基于合法原则房屋按住宅用房为评估前提。

6、委托方提供的《不动产登记信息》（2021 年 5 月 10 日查询）未记录土地权利性质，经调查，估价对象所在的丽波湾小区是由襄樊市丽波房地产开发有限公司开发建设的商品房小区，根据现行土地政策，商品房小区所在宗地一般为出让性质，故本次评估设定估价对象房屋所在土地为出让性质，本次评估结果为委估房屋在不动产登记权利性质出让状态下的房地产市场价格。

#### （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 2009 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

委托方提供的《不动产登记信息》，委估房屋已抵押，抵押方式为一般抵押，抵押机构为中国建设银行股份有限公司襄樊分行。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。

#### （四）不相一致假设

无相一致假设。

#### （五）依据不足假设

本次估价所依据的有关房屋权属资料（《不动产登记信息》）等资料复印件由委托方提供，由于案件当事人原因，估价师未见《不动产登记信息》原件，也未能将上述原件与复印件进行核对，但估价人

员通过在现场查勘核实，未发现估价对象与产权相关证件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、本次评估是为唐密密与李光勇、祁碧妮合伙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”，结合《房地产估价规范》和本项目评估目的，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，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。（估价报告仅供湖北省襄樊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、根据委托方提供的《不动产登记信息》（2021 年 5 月 10 日查询）未显示《国有土地使用证》证号、分摊土地面积、土地性质等信息，估价人员未知悉委估房屋是否办理有分摊土地的《国有土地使用证》，提醒报告使用方关注该信息对房屋处置的影响。

3、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。

4、2010 年 11 月 26 日经国务院批复同意，湖北省襄樊市更名为襄阳市，原襄樊市襄阳区更名为襄阳市襄州区。本报告所指襄樊市为襄阳市旧称。

5、估价报告在委托方送达当事人后，若有异议可以以书面形式提出，异议期以委托方确定的时间为准。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托估价方

湖北省襄樊市襄城区人民法院

### 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，唐密密与李光勇、祁碧妮存在合伙纠纷，需对李光勇、祁碧妮共同共有的位于襄城区铁佛寺路丽波湾小区 1 幢 2 单元 5 层 1 室的房地产进行评估，本次评估目的是为唐密密与李光勇、祁碧妮合伙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。

### 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》和《房屋产权产籍查询结果》，房屋产权登记情况如下：

	证件名称	《不动产登记信息》
房屋权利状况	不动产权号	襄城区字第 70065975-1、襄城区字第 70065975-2
	权利人	李光勇、祁碧妮
	不动产单元号	420602001009GB00076F00010037
	坐落	襄城区铁佛寺路丽波湾小区 1 幢 2 单元 5 层 1 室

用途	住宅
建筑面积	116.20 平方米
房屋结构	混合结构
所在层次	5 层
总层数	7 层
登记时间	2010 年 8 月 16 日
出具单位	襄阳市不动产登记局
查询日期/出具日期	2021 年 5 月 10 日

## (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。

委托方提供的《不动产登记信息》，委估房屋已抵押，抵押方式为一般抵押，抵押机构为中国建设银行股份有限公司襄樊分行。

至价值时点，唐密密与李光勇、祁碧妮存在合伙纠纷。

## (三) 估价对象使用状况

### 1、估价对象综合情况

建筑结构	混合	建成年代	2009 年左右	装修情况	中档，保养较好	综合成新率	85%
权利人	李光勇、祁碧妮	他项权利	有抵押	使用状况	正常使用中	房屋设计用途	住宅
建筑主朝向	南北	总楼层	7	所在楼层	5	户内平面布局	两室两厅一储一厨两卫
小区环境	绿化环境较好	物业管理	有物业公司管理	层高	2.9 米左右	临街状况	小区临铁佛寺路

### 2、估价对象装修、设施设备情况

	位置	地面	墙壁	顶棚	门窗	其他固定设施
内部装修	客厅、餐厅	80*80 地板砖	乳胶漆	乳胶漆、石膏顶角线	防盗门	——
	厨房	30*30 地板砖	300*450 墙砖	铝扣板吊顶	塑钢窗、铝合金门	橱柜
	卧室 1 及阳台	竹木地板、80*80 地板砖	乳胶漆	乳胶漆、石膏顶角线	套装木门、塑钢窗	卧室安装衣柜，阳台安装吊柜、电脑桌
	卧室 2	竹木地板	乳胶漆	乳胶漆、石膏顶角线	套装木门、塑钢窗	衣柜
	储藏室	80*80 地板砖	乳胶漆	乳胶漆、石膏顶角线	套装木门、塑钢窗	——
	卫生间 1	30*30 地板砖	20*30 墙砖	铝扣板吊顶	塑钢窗、铝合金门	洗漱台
	卫生间 2	30*30 地板砖	20*30 墙砖	铝扣板吊顶	塑钢窗、铝合金门	洗漱台、坐便器
	备注	房屋室内装修保养较好，简约风格；经现场查勘，委估房屋主体和装修整体保养较好。				
外部装修	楼梯间	步梯及休息平台地面水泥砂浆磨平，有铁艺扶手，内墙面和顶棚刷白色涂料				
	屋面	平屋面	外墙	涂料		
	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	餐厅柜机空调，卧室均有挂机空调		
	暖气	未见	电气/燃气	电路设施安装齐全，通天然气		
	消防	有	楼梯	步梯，一梯两户		
	门禁	无	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

估价对象位于襄阳市襄城区铁佛寺路丽波湾小区内，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	铁佛寺路	南临	102 家属院
	西临	102 家属院	北临	滨江苑小区
	所在商圈	鼓楼商圈	用地级别	参考 2012 版襄阳市区住宅用地级别图，委估区域属于住宅二级范围
交通便捷度	道路通达度	较优	公交线路	距离 100 米的“铁佛寺路北”站通行 537 路，距离 800 米左右的“长虹桥南”站通行 6、8、13、21、24、28、29、512、517、532、548、g03 路
	区域主要道路	滨江大道、铁佛寺路、西街	距主干道距离	小区临铁佛寺路，距离滨江大道约 100 米，距离西街约 600 米
	距火车站距离	距襄阳火车东站约 18 公里，距离襄阳火车站约 7 公里	距汽车站距离	距襄城客运站约 2.0 公里
公建配套情况	公建配套设施	估价对象位于襄阳市襄城区铁佛寺路，临近汉江和护城河，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。区域有新优益平价超市(滨江大道店)、铁佛寺农贸市场、长安平价超市、嘉年华超市、北街商业街等购物场所，有和美酒店、美格丽芬花园酒店、丰泽苑大酒店、西水丽景花园酒店(襄城店)、西河码头红酒坊、流金岁月(鼓楼店)等餐饮、住宿场所；有中国邮政储蓄银行(西门桥支行)、交通银行(襄阳襄城支行)、中国农业银行、中国建设银行(襄樊檀溪支行)等金融机构；有玉峰茶楼、襄阳市艺术剧院、药房等生活服务场所。		
	学校	阳光艺术幼儿园、昭明小学-附属幼儿园、襄城教工幼儿园、昭明小学、襄阳市荆州街小学、襄阳市第一实验小学、襄阳市第二十五中学、襄阳五中实验中学、襄阳市第三十三中学、长江水文职工中等专业学校等。		
	医院	襄阳市中心医院、襄阳市襄城区妇幼保健院		
	公园	临汉门公园、岷山文化广场、南湖广场、襄阳公园等		
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，停车位充足，区域环境较优			
区域发展趋势	估价对象房屋所在小区为丽波湾小区，属于襄阳市襄城区鼓楼商圈，小区临近汉江和护城河，周边公共基础设施配套较齐全、商业繁华度较优、人流量适中。 据调查，襄城区鼓楼片区普通多层单元式住宅价位在 9500-11000 元/平方米之间；预期未来一至两年该区域房地产市场发展将会趋稳。			

## 五、价值时点

本次评估价值时点定为 2021 年 8 月 25 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》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年，国务院第 12 次常务会议）；

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、《湖北省襄樊市襄城区人民法院评估委托书》([2021]鄂 0602 鉴 81 号)；
- 2、《不动产登记信息》(2021 年 5 月 10 日查询)复印件；
- 3、《房屋分户平面图》复印件；
- 4、《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 25 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

建筑面积：116.20 平方米

评估单价：10393.00 元/平方米

大写（人民币）：每平方米壹万零叁佰玖拾叁圆整

评估总价：¥1207667.00 元

大写（人民币）：壹佰贰拾万零柒仟陆佰陆拾柒圆整

### 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		2021年11月29日
焦 骏	4220200057		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 25 日，且在当天查勘完毕。

### 十三、估价作业日期

2021 年 8 月 25 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、 《湖北省襄樊市襄城区人民法院评估委托书》复印件
- 5、 《不动产登记信息》（2021年5月10日查询）复印件
- 6、 《房屋分户平面图》复印件
- 7、 《宗地图》复印件
- 8、 《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 9、 《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 10、 《企业营业执照》复印件

### 估价对象查勘图片

 <p>建筑主体</p>	 <p>客厅</p>
 <p>餐厅</p>	 <p>厨房</p>
 <p>卧室 1</p>	 <p>阳台</p>
 <p>卧室 2</p>	 <p>卫生间 1</p>



卫生间 2



储藏室



单元入口



小区环境



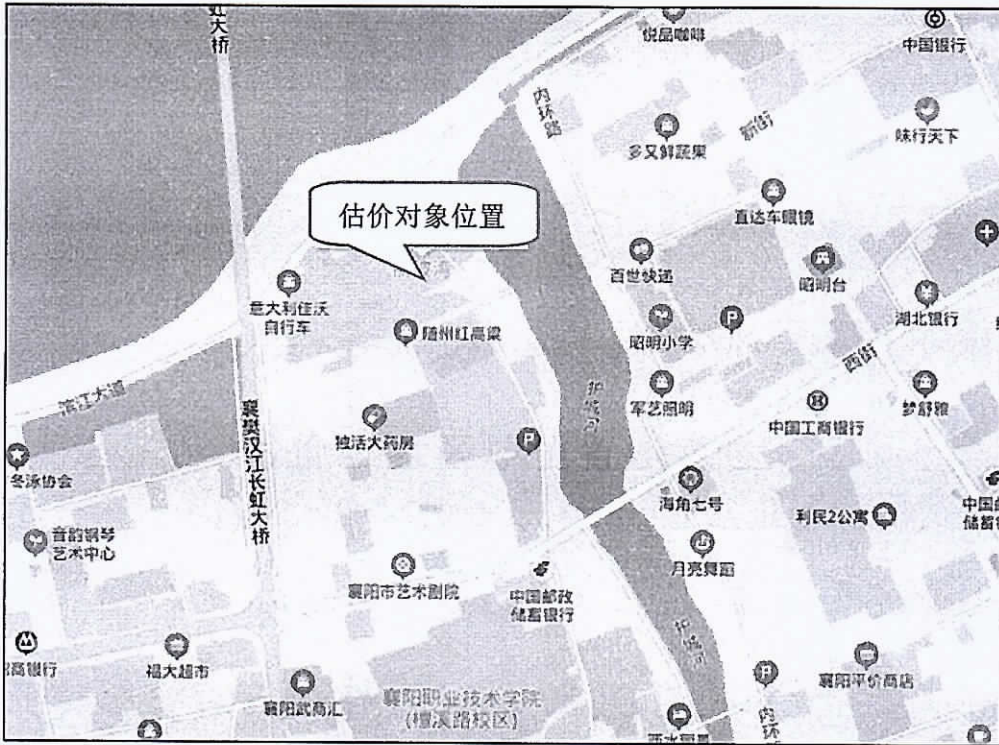
小区入口



周边状况

现场查勘人：冯海霞、焦骏  
查勘时间：2021 年 8 月 25 日

## 估价对象区域位置示意图



# 房地产估价现场查看表

产权人: 李光勇、郑瑞妮 评估机构: 世联评估 评估基准日: 2021年8月25日

权证号	700659751-2		坐落	贵阳市 观山湖区 铁甲湾 铁甲湾15号			
四至	东: <u>铁甲湾</u> 西: <u>102路</u> 南: <u>102路</u> 北: <u>洪江街</u>	土地用途	住宅	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	116.2 m <sup>2</sup>		土地使用年限	—	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 checked="" type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 钢混 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 钢结构		建筑年代	2009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	南	室内布局	2室2厅1厨2卫	所在层次/层数	第 <u>5</u> / <u>17</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"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 其他		电梯	无	车库	<input 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	
内部装修	位置	地面	墙壁	顶棚	门窗	其他	层高
	卧1	竹木地板	乳胶漆	乳胶漆	铝窗	衣柜	
	阳台	80x80	乳胶漆	同上	塑钢窗、防盗门	侧吊柜架, 侧吊	
	卧2	80x80	乳胶漆	同上	同上	衣柜	
	客厅	80x80	乳胶漆	乳胶漆	铝窗、防盗门		
	餐厅	同上	同上	同上			
	卫生间	30x30	20x30	铝扣板	塑钢窗、铝窗	洗脸台	
	厨房	30x30	30x50	铝扣板	橱柜、铝窗、塑钢窗		
	储藏室	80x80	乳胶漆	石膏	铝窗	衣柜	
电照	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 局部完好 <input type="checkbox"/> 普遍老化绝缘不良		暖气	石膏	铝窗	衣柜	石膏
水卫	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 局部完好 <input type="checkbox"/> 严重堵塞锈蚀		空调	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本可用 <input type="checkbox"/> 待修 <input type="checkbox"/> 无法使用 <input type="checkbox"/> 无			
门	<input type="checkbox"/> 木 <input checked="" type="checkbox"/> 钢门 <input type="checkbox"/> 铝合金 <input type="checkbox"/> 塑钢门 <input type="checkbox"/> 木 <input type="checkbox"/> 钢窗 <input type="checkbox"/> 铝合金 <input checked="" type="checkbox"/> 塑钢窗		小区绿化	<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 无绿化			
物业管理	<input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 中档 <input type="checkbox"/> 高档		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 <u>综合</u>			
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 type="checkbox"/> 不临街 <u>临面临铁甲湾</u>			
交通线路	站点: <u>铁甲湾站</u> 路线: <u>53, 13, 6, 8, 2, 40, 5路</u>		公共服务中心 <u>综合</u>				
权益状况	<input type="checkbox"/> 有他项 <input checked="" type="checkbox"/> 无他项		其他	联系电话: _____			

查看人签字: 李光勇 郑瑞妮 委托方签字: 李光勇  
 申请方签字: 李光勇 被申请方签字: \_\_\_\_\_ 查看日期: 2021年8月25日

# 襄阳市襄城区人民法院 评估委托书

[2021]鄂 0602 鉴 81 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：

本院在执行唐密密与李光勇、祁碧妮合伙纠纷一案，需对位于襄阳市襄城区丽波湾小区 1 号楼 2 单元 5 层 1 室（襄阳市房权证襄城区字第 70065975 号）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。

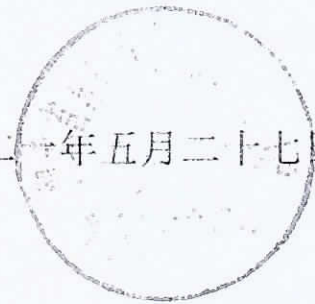
七、鉴定机构出具的鉴定意见应明确具体，内容完整，依据清楚。并由鉴定人签名，加盖鉴定机构鉴定专用章。

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。

二〇二一年五月二十七日



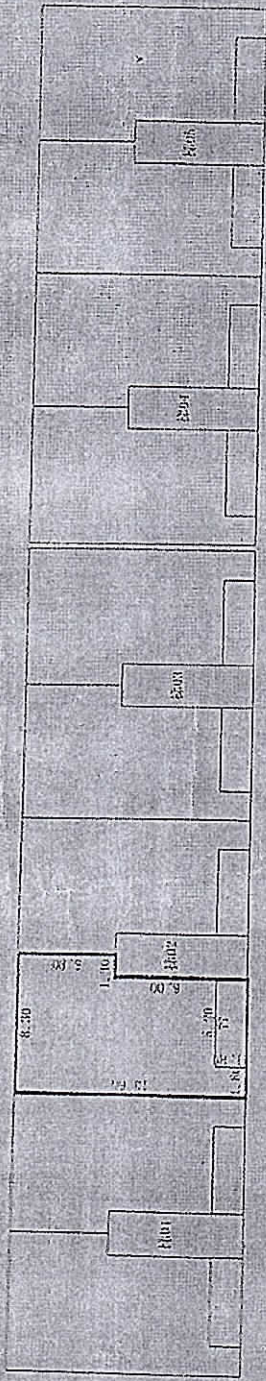
# 不动产登记信息

权利人	李光勇、祁碧妮	权利人证件号码	452523198007125310、420621198401040644
不动产权证书(证明)	襄城区字第70065975-1号,襄城区字第70065975-2号	不动产单元号	420602001009GB00076F00010037
权属来源		坐落	襄城区铁佛寺路丽波湾小区1幢2单元1室
用途	住宅	面积	116.2平方米
房屋结构	混合结构	不动产价格/被担保债权数额(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
是否预抵押	未预抵押	办理状态	(现状)
登记类型		总层数	7
所在层数	5	竣工时间	
登记	李光勇、祁碧妮共同共有该房产	登记时间	2010-08-16 16:30:33
查封文号	[2016]鄂0602民初991-2号、(2020)鄂0602执恢97号	查封期限	2016年05月13日~2019年05月12日、2020年09月25日~2023年09月24日
查封登记时间	2016年05月13日 14:18:24,2020年09月25日 15:09:57	抵押机构	中国建设银行股份有限公司襄樊分行
查封机关	襄阳市襄城区区人民法院	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5月10日10时6分

注: 该查询记录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登记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》第二十八条规定, 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



图例号	产权人	结构	层数	层深	产投面积(m²)
丘号	祁碧妮	混合	7		102.05
幢号					14.15
户号					116.20
层深	28.01				

祁碧妮 李长喜

襄阳市襄城经济开发区(原襄城小区)

2005年12月17日

1:400

设计:齐伟斌

0.5.0.02, 2005

428, 07, 001, 000, 6, 13, 000, 15

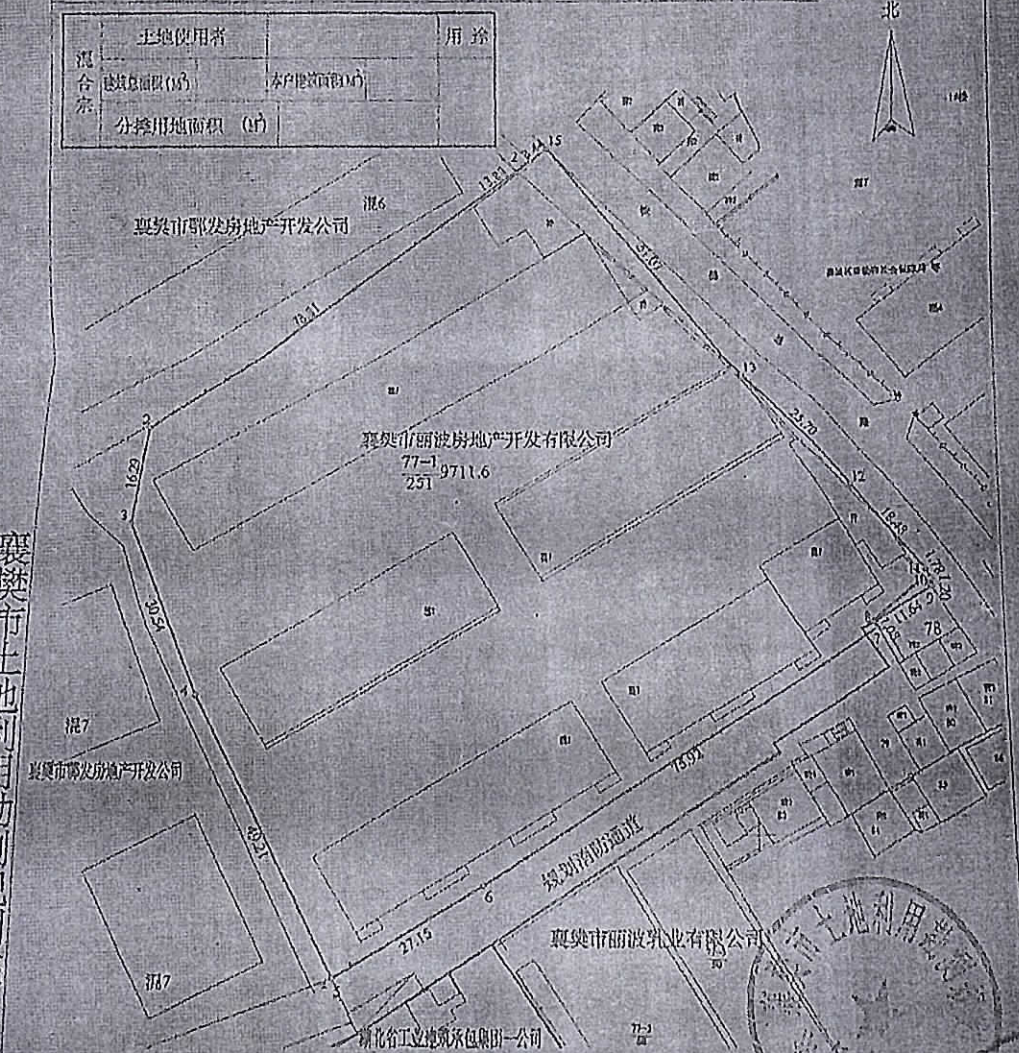
# 宗地 图

土地使用者	等	地籍号	1-24-77-1	图号	44.00-65.50
土地坐落	襄城区梅溪居委会	用途	住宅	地类号	251
用地面积	9711.6 平方米	建筑占地面积	4085.9		平方米

土地使用者	用途
混合宗	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本宗建筑面积 (m <sup>2</sup> )
分摊用地面积 (m <sup>2</sup> )	

附 图 测 划 院

襄樊市土地利用勘测规划院



绘图员: 叶治刚  
审核员: 唐春生

比例尺: 1: 1000

2010年11月2日



5.5)

月20日

M<sup>2</sup>

M<sup>2</sup>

共 丈 为 距 至

)

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

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

冯海霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

129001198505168685

注册号 / Registration No.

1220440045

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



4220440045

姓名 / Full name

焦骏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

120602199002091511

注册号 / Registration No.

1220200057

执业机构 / Employer

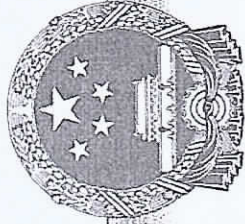
北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司襄阳分公司

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