

# 房 地 产 司 法 估 价 报 告

估价项目名称： 襄阳市樊城区汉江大道汉江明珠城 1 幢 2 单元  
15 层 3 室房地产市场价值司法估价

估价委托人： 襄阳市襄城区人民法院

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： 龚 伟 (注册号：4220210005)

陈革勤 (注册号：4220100014)

估价报告出具日期： 2021 年 9 月 17 日

估价作业日期： 2021 年 7 月 9 日至 2021 年 9 月 17 日

估价报告编号： 诚作司字 (2021) 第 042 号

## 致估价委托人函

襄阳市襄城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于襄阳市樊城区汉江大道汉江明珠城 1 幢 2 单元 15 层 3 室的房地产市场价值进行了估价。

估价目的：因贵院处理周华清与王军民间借贷纠纷一案，委托我公司对涉案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：王军、王冬秀共同共有的位于襄阳市樊城区汉江大道汉江明珠城 1 幢 2 单元 15 层 3 室的房地产，即建筑面积为 119.12 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：2021 年 7 月 9 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法

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，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二〇二一年七月九日、满足各项假设限制条件下的市场价值函告如下：

房地产单价：大写人民币壹万贰仟肆佰壹拾壹圆/平方米（¥12411 元/㎡，取整到个位）；

房地产总价：大写人民币壹佰肆拾柒万捌仟肆佰圆整（¥147.84 万元，取整到百位）。

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

二〇二一年九月十七日

评估专用章

4206021009695



# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	3
估价假设和限制条件 .....	4
房地产估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价依据 .....	10
八、估价原则 .....	11
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十二、估价作业期 .....	12
十三、估价报告应用的有效期 .....	12
附 件 .....	13
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象实地查勘照片	
(三) 估价对象相关权属证明 (复印件)	
(四) 《评估委托书》 (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）注册房地产估价师龚伟、陈革勤已于 2021 年 7 月 9 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
龚伟	注册房地产估价师 龚伟 注册号:4220210005		2021年9月17日
陈革勤	注册房地产估价师 陈革勤 注册号:4220100014		2021年9月17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。但不包含出售人有条件出售、售后返租、合作经营、协助管理等附加条件，造成房地产价值虚高的情况。

2. 本次估价以房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、国家宏观经济政策未发生重大变化、未发生战争、自然灾害等不可抗力为假设前提。

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，估价对象在土地使用权年期内，房屋所有权人对该房屋享有使用、转让、收益、处分等合法权益为前提。

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. 关于估价对象产权资料，委托人未提供《不动产权证书》，提供了《房屋产权籍查询结果》、《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》。本次估价对象建筑面积、产权人等权属信息以委托人提供的相关资料为依据，并以此为估价的假设前提。敬请估价报告使用方注意此点，特此提醒！

6. 估价对象的设计用途为住宅，实际用途为住宅，本次估价以估价对象能够按照设计用途（即住宅用途）持续有效地使用为前提进行评估。

7. 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、气等配套设施的价值及室内装饰装修价值，不包含可移动、可分割的与经营相关的设施、设备等的价值。

8. 估价人员对估价对象进行了实地查勘，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。

## （二）未定事项假设

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）背离事实假设

1. 估价对象已司法查封、已抵押，根据本次估价目的，本次评估不考虑司法查封、抵押对评估价值的影响。

## （四）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。

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使用于公开的文件、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. 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。

8. 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

襄阳市襄城区人民法院

## 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

因贵院处理周华清与王军民间借贷纠纷一案，委托我公司对涉案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

本次估价对象为王军、王冬秀共同共有的位于襄阳市樊城区汉江大道汉江明珠城 1 幢 2 单元 15 层 3 室的房地产，即建筑面积为 119.12 平方米的住宅房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，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

根据委托人提供的《房屋产权产籍查询结果》（流水号：201900277938 号，襄阳市房屋产权与市场管理处档案室 2019 年 06 月 25 日出具）与《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《房屋分户平面图》、《宗地图》显示，估价对象权益状况如下：

房屋产权信息			
房屋所有权人	王军、王冬秀	共有情况	共同共有
所有权证号	鄂 (2016) 襄阳市不动产权第 0015984 号		
房屋坐落	襄阳市樊城区汉江大道汉江明珠城 1 幢 2 单元 15 层 3 室		
房屋规划用途	住宅	房屋结构	钢筋混凝土结构







幢号	1	房号	2
所在层数	15	房屋总层数	33
建筑面积	119.12 m <sup>2</sup>	备注	此房屋现已司法查封
分摊土地面积	19.67 m <sup>2</sup>	土地使用期限	2074 年 01 月 05 日 止
<b>抵押权登记信息</b>			
不动产单元号	420606009023GB00022F00080027		
抵押不动产类型	土地和房屋	业务号	201703280157
抵押权人	中国工商银行股份有限公司襄阳兴业支行		
抵押人	王冬秀、王军	抵押方式	一般抵押
登记类型	变更登记	登记原因	登记原因预告抵押转 持证抵押登记
被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)	43.000000		
债务履行期限 (债权确定时间)	2011 年 06 月 09 日 起 2031 年 06 月 09 日 止		
不动产登记证明号	鄂 (2017) 襄阳市不动产证明第 0008386 号		
登记时间	2017 年 03 月 28 日 14 时 39 分 21 秒		

## 2. 实物状况

### (1) 土地实物状况

估价对象位于樊城区汉江大道, 所在宗地四至为: 东临汉江大道, 南侧为襄州区水利局一生活区, 西侧为襄阳新天地 (在建), 北侧为陈老巷社区民居。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”, 宗地上已经建成汉江明珠城住宅小区。

### (2) 建筑物实物状况

估价对象所在的襄阳市樊城区汉江大道汉江明珠城 1 幢为 33 层钢筋混凝土结构住宅楼, 2012 年竣工, 南北朝向, 电梯两梯四户, 共两个单元 (单元门口设门禁系统, 电梯间地面铺地板砖, 内墙面贴釉面砖, 顶棚做石膏板吊顶), 外墙面刷防水涂料, 安铝合金窗。

估价对象位于该幢楼 2 单元 15 层 3 室, 层高约 3.0 米, 进户门为品牌防盗门, 户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫, 室内装饰装修如下: 客厅、餐厅地面铺地板砖, 内墙面贴墙布 (做木墙裙), 安套装木门, 顶棚做石膏板吊顶; 卧室地面铺木地板, 内墙面贴墙布,



安整体衣柜，顶棚做石膏板吊顶（局部漆面脱落）；厨房、卫生间地面均铺地板砖，内墙面均贴釉面砖，顶棚均做集成吊顶，厨房安整体橱柜。

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；墙体无倾斜变形、裂缝，卧室顶棚局部漆面脱落；屋面防水层、保温层完好；楼地面平整完好，无空鼓、裂缝、起砂；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、天然气、中央空调（自装）管线完好、较牢固，绝缘良好，消防设备现状良好，使用正常。建筑物外观一般，整体维护保养情况较好，房屋成新度约 9 成新。

估价对象所在住宅小区实行封闭式物业管理，物业服务及安防管理较好。

### 3. 区位状况

#### （1）位置状况

估价对象所在的襄阳市樊城区汉江大道汉江明珠城小区东临汉江大道，南侧为襄州区水利局一生活区，西侧为襄阳新天地（在建），北侧为陈老巷社区民居。

#### （2）交通状况

估价对象所临的汉江大道为交通型次干道，道路较宽阔，无单行道等限制车辆通行的交通管制情况。附近解放路上“襄樊大道水星台”公交站点通行有 1、2、4、6、8、38、505 路等公交线路，距该站点约 400 米，交通较便利。

估价对象所在小区设有地下停车位，停车便利度较优。

#### （3）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。附近有襄阳市直属机关第二幼儿园、磁器街小学、襄阳市第二中学、襄阳市艺术剧院、军翔购物广场、开放广场、人民广场、襄州区慈善医院、襄阳市第一人民医院等，公共服务设施完备度较优。

#### （4）环境状况

估价对象毗邻汉江，周边环境状况总体良好，自然景观较优。

#### （5）单套住宅的区位状况

估价对象所处楼幢为小区内部楼幢，交通较便利，无噪音污染。楼层为 15 层（中



间楼层，较优），南北朝向，通风采光良好。

#### （6）区位状况分析

估价对象区位状况良好，会对价值产生正面影响，有利于估价对象房地产保值增值。

### 五、价值时点

2021 年 7 月 9 日（与第一次实地查勘日一致）

### 六、价值类型

本次估价结果为估价对象 119.12 平方米房屋所有权及分摊的国有土地使用权的房地产市场价值。

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）《中华人民共和国民法典》（主席令第四十五号，2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（5）《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）。

#### 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/T18508-2014）；

（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) 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》 ([2019]鄂 0602 鉴 187 号) ；
- (2) 《房屋产权产籍查询结果》 (流水号：201900277938 号，襄阳市房屋产权与市场管理处档案室 2019 年 06 月 25 日出具)、《房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋) 》、《房屋分户平面图》、《宗地图》。

4. 估价人员调查收集的相关资料

- (1) 《2012 年襄阳市区土地级别与基准地价更新技术报告》 ；
- (2) 估价人员搜集的襄阳市有关市场资料、实地查勘所获得的信息资料。

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。

本次估价对象为住宅用房，周边同类房地产市场交易实例较多，交易价格比较容易





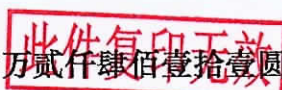
调查得到, 可采用比较法进行估价。

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。

### 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值因素的分析, 确定估价对象在价值时点、满足各项假设限制条件下的市场价值如下:

房地产单价: 大写人民币壹万贰仟肆佰壹拾壹圆/平方米 (¥12411 元/㎡, 取整到个位);



房地产总价: 大写人民币壹佰肆拾柒万捌仟肆佰圆整 (¥147.84 万元, 取整到百位)。



### 十一、注册房地产估价师

姓名	签名	估价资格	资格证号
龚伟		注册房地产估价师	4220210005
陈革勤		注册房地产估价师	4220100014

### 十二、估价作业期

2021 年 7 月 9 日至 2021 年 9 月 17 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 9 月 17 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



2021 年 9 月 17 日



## 附 件



- （一）估价对象位置示意图
- （二）估价对象实地查勘照片
- （三）估价对象相关权属证明（复印件）
- （四）《评估委托书》（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》



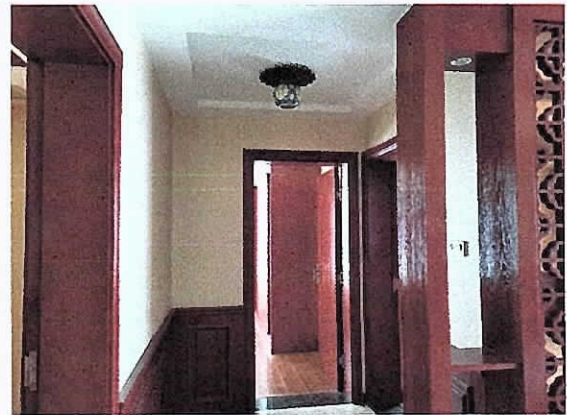
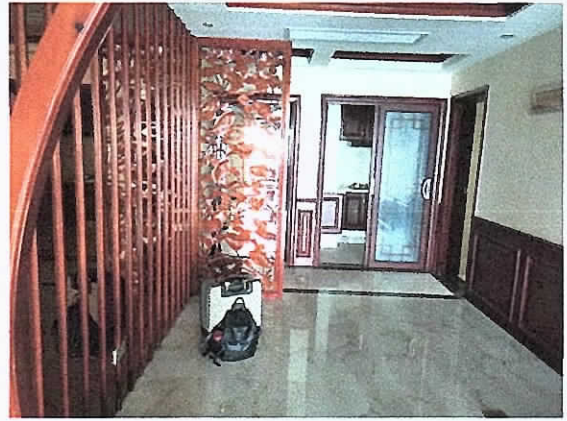
此件复印无效

### 估价对象位置示意图



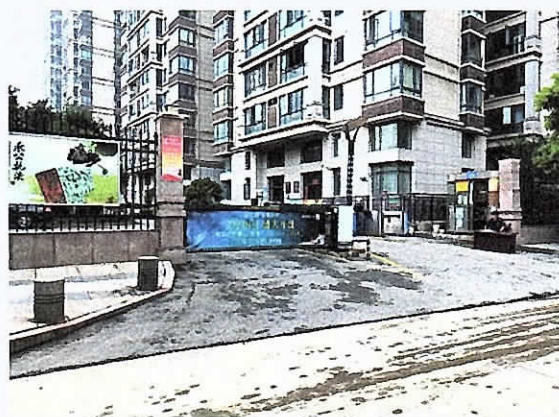
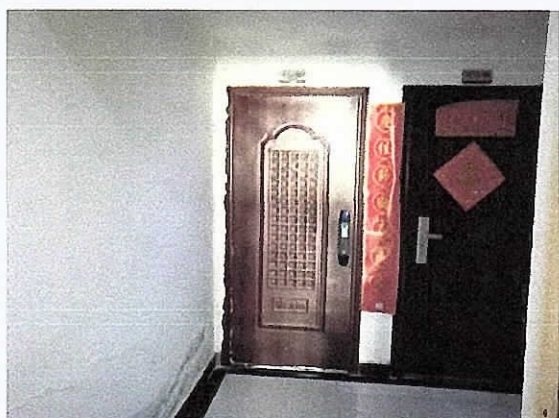
此件复印无效

### 估价对象实地查勘照片





此件复印无效



# 襄阳市襄城区人民法院 评估委托书

[2019]鄂 0602 鉴 187 号

襄阳诚作房地产评估有限公司：

本院在执行周华清与王军民间借贷纠纷一案中，需对樊城区汉江大道汉江明珠 1 幢 2 单元 15 层 3 室房屋进行评估。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。

二〇一九年九月二十日



# 房屋产权产籍查询结果

流水号： 201900277938 (

) 号

房屋所有权人	王军	证件号码	420601196302167610		
所有权证号	鄂(2016)襄阳市不动产权第0015984号	产权类别			
房屋坐落	襄阳市樊城区汉江大道汉江明珠城1幢2单元15层3室				
共有情况		登记时间		规划用途	住宅
共 有 人 信 息					
共有姓名	证件号码		共有证号		
王冬秀	420601196211144026		鄂(2016)襄阳市不动产权第0015984号		
房 屋 状 况					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积
1	3	钢筋混凝土	33	15	119.12
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，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。

襄阳市房屋产权与市场监督管理处档案室

出具日期：2019年04月25日



房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）



不动产单元号: 420606009023GB00022F00080027

房地坐落: 襄阳市樊城区汉江北路汉江明珠城1幢2单元15层3室

业务号	CQ531388	CQ398062	CQ744344	201602090122
内容				
房屋所有权人	襄阳嘉恒房地产开发有限公司	襄阳嘉恒房地产开发有限公司	王冬秀,王军	王军、王冬秀
证件种类	营业执照	其它	身份证	身份证
证件号	420600000136204	420600000136204	420601196211144026,420601196302167610	420601196302167610、420601196211144026
房屋共有情况	单独所有	单独所有	共同共有	共同共有
权利人类型	个人	个人	个人	个人
登记类型	首次登记	首次登记	转移登记	转移登记
登记原因	商品房	商品房	商品房买卖	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记
土地使用权人	襄阳嘉恒房地产开发有限公司	襄阳嘉恒房地产开发有限公司	王冬秀,王军	王军、王冬秀
独用土地面积 (m²)				
分摊土地面积 (m²)				19.67
土地使用期限	起 止	起 止	起 止	起 2074年01月05日
房地产交易价格 (万元)				
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅
房屋性质	其它	其它	市场化商品房	市场化商品房
房屋结构	其他结构	其他结构	其他结构	钢筋混凝土结构
所在层数/总层数	15/33	15/33	15/33	15/33
建筑面积 (m²)	119.12	119.12	119.12	119.12
专有建筑面积 (m²)				100.7
分摊建筑面积 (m²)	18.42	18.42	18.42	18.42
竣工时间				
不动产权证书号		樊城区字第00164284号	70152698-2, 70152698-1	鄂(2016)襄阳市不动产权第0015984号
登记时间	2013年05月03日	2013年05月22日 09时56分03秒	2016年01月03日 16时30分10秒	2016年12月13日
登簿人	王莉莉	王莉莉	周俊	王继涛
附记			王军、王冬秀 共同共有该房产。	



## 抵押权登记信息

不动产单元号:

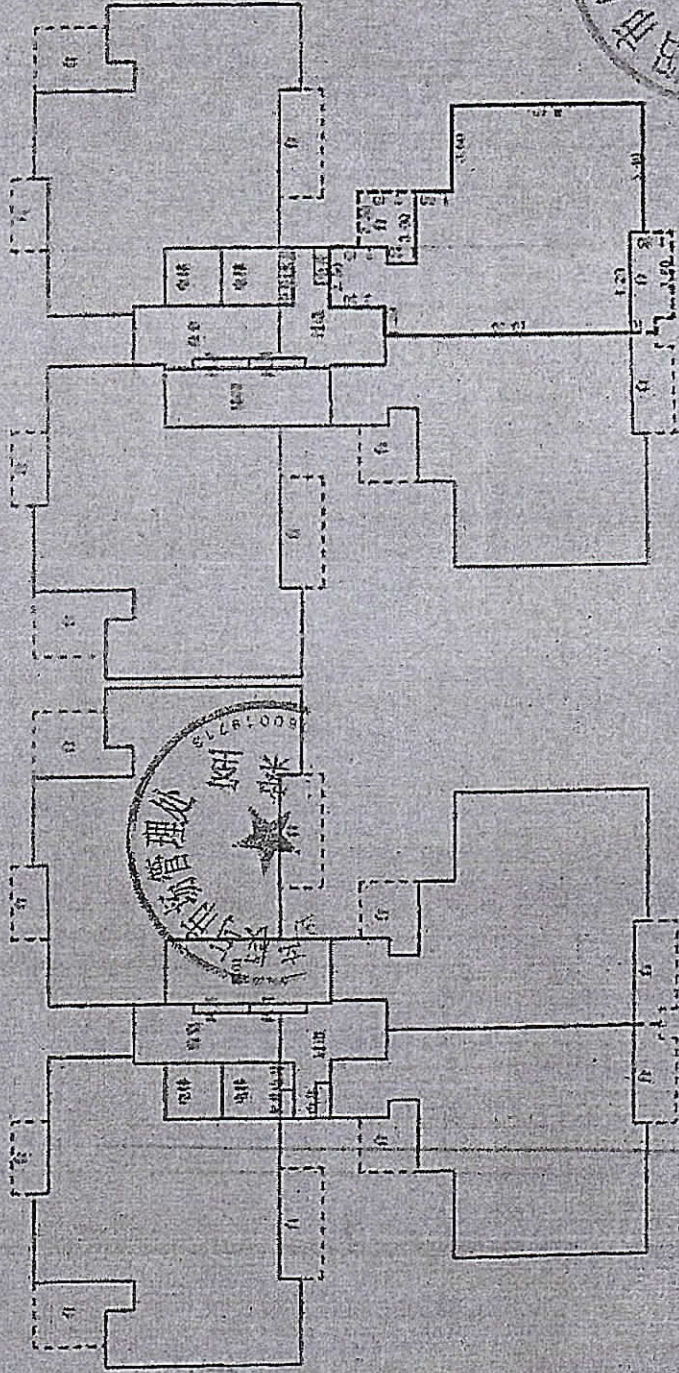
420606009023GB00022F00080027

抵押不动产类型:

土地土地和房屋林地和林木土地和在建建筑物海域海域和构筑物其他

业务号	201703280157			
内容				
抵押权人	中国工商银行股份有限公司襄阳兴业支行			
证件种类	营业执照			
证件号	914206007844937890			
抵押人	王冬秀、王军			
抵押方式	一般抵押			
登记类型	变更登记			
登记原因	预告抵押转持证抵押登记			
坐落	襄阳市樊城区汉江大道汉江明珠城1幢2单元15层3室			
抵押范围				
被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)	43.000000			
债务履行期限(债权确定期间)	2011年06月09日 起 2031年06月09日 止			
最高债权确定事实和数额(万元)				
不动产登记证明号	鄂(2017)襄阳市不动产证明第0008386号			
登记时间	2017年03月28日 14时39分21秒			
登簿人	贺淼			
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2017年03月28日 14时39分21秒;			

# 房屋分户平面图



产号	4206060040009	产权人	孙燕程	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	100.70
幢编号	243030019	结构	钢筋混凝土	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	18.42
幢号	0001	层数	33	产权面积(m <sup>2</sup> )	119.12
幢名称	1	层次			
户号	1-2-15-3	座落	襄阳市樊城汉江大道(汉江明珠底)		

2013年05月03日

1:300

绘图: 覃明

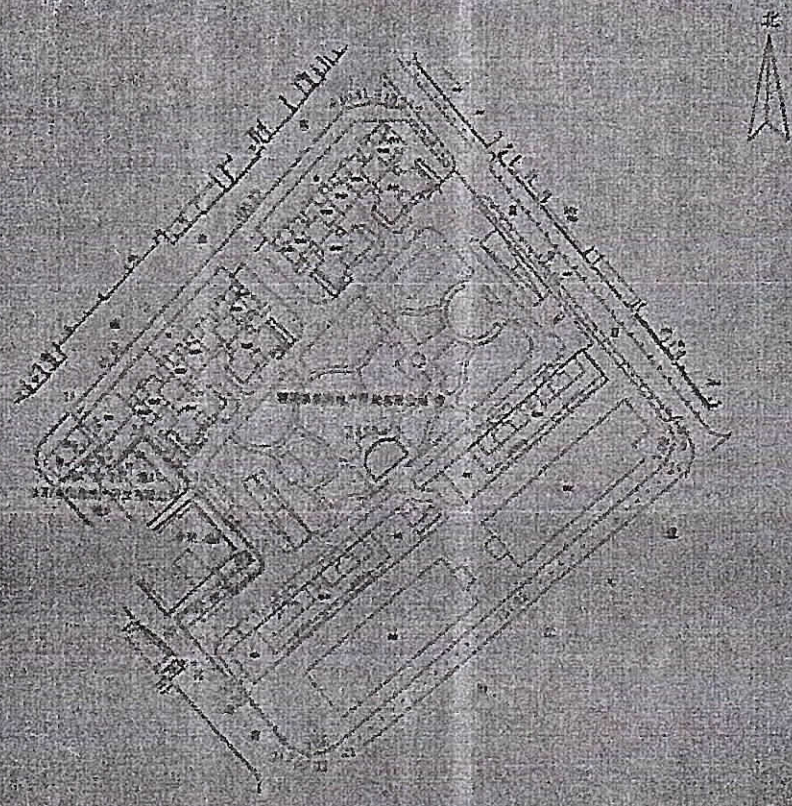
审核: 周杨



# 宗 地 图

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码: 420606009023GB00022	土地权利人: 襄阳嘉恒房地产开发有限公司等
所在幅号: 3546.00-466.50	宗地面积: 24584.2



襄阳市土地利用勘测规划院



制图日期: 年月日  
 审核日期: 年月日  
 比例: 1:1000

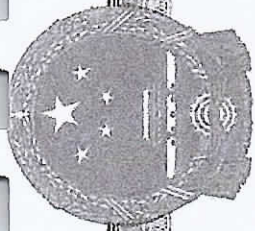


# 襄阳诚作房地产评估有限公司现场勘察表

勘察日期: 2021年7月9日

编号: 司2021042

所有权人 共有人		王军, 王冬秀		坐落		襄阳樊城汉江明珠15层3室			
房屋产权证		鄂(2016)襄阳不动产第0015984号土地证		15层3室					
设计用途		现状用途	住宅	建成年代	2012年	户型	3-2-1-2		
建筑面积		119.12平方米	土地面积	19.67	土地用途	住宅用地	朝向	南北	
通风采光		良好	层高	约3.0米	电梯	2梯4户	层次/楼高	15/33	
楼房性质		商业 <input type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 综合 <input type="checkbox"/>		建筑结构		钢混 <input checked="" type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 钢 <input type="checkbox"/> 其他:			
土地用途		商业 <input type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>		土地使用权类型		出让 <input checked="" type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>			
土地开发程度		六通 <input checked="" type="checkbox"/> 五通 <input type="checkbox"/> 三通 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>		新旧程度/维修保养		完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 劣 <input type="checkbox"/>			
外墙面		清水 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 防水涂料 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>		车库		地下车库 <input checked="" type="checkbox"/> 地上车库 <input type="checkbox"/> 充足 <input type="checkbox"/> 不充足 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>			
四至		东: 汉江大道		南: 襄州区中街一路西段		西: 襄阳新天地(在建)		北: 陈老巷社区居民	
项目		客厅	餐厅	卧室	厨房	卫生间	阳台	其他设施	
地面		地砖, 地砖, 木地板, 地砖, 地砖, 地砖, 地砖						整体橱柜 <input type="checkbox"/> 整体衣柜 <input checked="" type="checkbox"/> 水泥吊厨 <input type="checkbox"/> 整体浴室 <input type="checkbox"/>	
墙面		墙布, 木墙裙		墙布		乳胶漆, 乳胶漆, 乳胶漆			
顶棚		石膏板吊顶		石膏板吊顶		集成吊顶, 集成吊顶, 木墙裙吊顶			
下水管道		完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 堵塞 <input type="checkbox"/> 严重堵塞 <input type="checkbox"/>				电照		完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 普遍老化 <input type="checkbox"/>	
门		进户门: 防盗门 <input checked="" type="checkbox"/> 钢门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 室内门: 塑钢门 <input type="checkbox"/> 铝合金门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 套装门 <input type="checkbox"/>				室内设施		水 <input type="checkbox"/> 电 <input type="checkbox"/> 暖 <input type="checkbox"/> 燃气 <input type="checkbox"/> 光纤 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 中央空调 <input checked="" type="checkbox"/>	
窗		塑钢窗 <input type="checkbox"/> 铝合金窗 <input type="checkbox"/> 钢窗 <input type="checkbox"/> 木窗 <input type="checkbox"/> 其他:				物业管理		高档 <input checked="" type="checkbox"/> 中档 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>	
小区绿化		高 <input type="checkbox"/> 较高 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>				使用状况		自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>	
公共服务设施		襄阳直隶街派出所, 襄阳第二小学, 襄阳购物广场, 人民路等							
交通状况		襄樊大道北基台 1, 2, 4, 6, 8路等公交							
权益状况		抵押 <input type="checkbox"/> 查封 <input type="checkbox"/> 其他: 司法查封				租赁情况		有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 租赁年限	
被申请方		王军		申请方		法院人员		李峰	
估价人员		李峰		其他人员				李峰	



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91420600757031300A



扫描二维码  
“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 襄阳诚作房地产评估有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年02月20日

法定代表人 郑文明

营业期限 2004年02月20日至2024年02月19日

经营范围

房地产评估、土地评估；房地产经纪及咨询服务；土地登记手续代理；房屋征收咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 襄阳市襄城区南街2号



登记机关

2019年04月22日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:襄阳诚作房地产评估有限公司

法定代表人:郑文明  
(执行事务合伙人)

住所:襄阳市襄城区南街2号

统一社会信用代码:91420600757031300A

备案等级:房地产估价机构备案壹级

证书编号:鄂建房估证字第131号

有效期限:至2022年01月20日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00177458

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. 00242917

姓名 / Full name

陈革勤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420601196809127060

注册号 / Registration No.

4220100014

执业机构 / Employer

襄阳诚作房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Bearer's signature

陈革勤



姓名 / Full name

龚伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420606198203182031

注册号 / Registration No.

4220210005

执业机构 / Employer

襄阳诚作房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

龚伟

