

涉执房地产处置司法估价报告



估价项目名称：郭开琴所属的位于襄城区民主路襄阳人家1
幢3层317室、4层417室涉执房地产市场价
值评估

估价委托人：襄阳市襄城区人民法院



房地产估价机构：湖北致誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵艳娥(注册号 4420170057)

涂 杰(注册号 4220180082)

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十三日

估价报告编号：湖北致誉襄房估司字（2022）第020-1号

一、致估价委托人函

襄阳市襄城区人民法院：

我公司于 2022 年 6 月 21 日接受贵方委托，对郭开琴所属的位于襄城区民主路襄阳人家 1 幢 3 层 317 室、4 层 417 室涉执房地产市场价值进行评估，至 2022 年 8 月 23 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、估价对象：估价对象为郭开琴所属的位于襄城区民主路襄阳人家 1 幢 3 层 317 室、4 层 417 室房地产。根据委托人提供的《不动产权证书》，估价对象房屋建筑面积合计为 271.08 平方米，房屋规划用途为商业服务，现状用途为幼儿园教室（317 室）、工作室（417 室），钢混结构，建成约于 2005 年，土地设定为是以出让方式取得的商服用地。

2、估价目的：评估估价对象的市场价值，为人民法院执行乔维云与窦地荣、窦亮、郭开琴借款合同纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

3、价值时点：2022 年 6 月 28 日（实地查勘完成之日）

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、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，选用适宜的方法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 28 日的房地产市场价值为：

房地产单价：大写人民币柒仟伍佰叁拾玖圆/平方米（¥7539 元/m²，取整到个位）；

房地产总价：大写人民币贰佰零肆万叁仟陆佰圆整（¥204.36 万元，取整到百位）

估价对象坐落	幢号	房号	楼层	现状用途	分摊土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
襄城区民主路襄阳人家 1 幢 3 层 317 室	1	317 室	3/5	幼儿园教室	59.76	135.54	7539	102.18
襄城区民主路襄阳人家 1 幢 4 层 417 室	1	417 室	4/5	工作室	59.76	135.54	7539	102.18
合计	/	/	/	/		271.08	/	204.36

7、特别提示：

(1) 以上内容摘自《涉执房地产处置司法估价报告》（以下简称“估价报告”），欲了解本次估价的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(2) 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；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 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。

(6) 本次估价结果已包含估价对象二次装修价值，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的价值。

(7) 本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(8) 估价对象已出租，根据估价委托人提供的《租赁合同》，本次评估结果中已考虑租约对估价对象市场价值的影响。

(9) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2022 年 8 月 23 日至 2023 年 8 月 22 日），超过有效期范围或报告使用期限内，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。

湖北玖誉房地产评估有限公司

2022 年 8 月 23 日



目 录

一、致估价委托人函.....	1
二、估价师声明.....	5
三、估价的假设和限制条件.....	6
(一) 一般假设.....	6
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	7
(六) 估价报告使用限制.....	8
四、房地产估价结果报告.....	14
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	20
(十三) 估价作业日期.....	21
五、附件	
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象内外部现状照片	
(三) 襄阳市襄城区人民法院评估委托书	
(四) 襄阳市襄城区人民法院执行裁定书	
(五) 《不动产权证书》复印件	
(六) 《现场查勘表》复印件	
(七) 评估机构资格证复印件	
(八) 估价师资格证书复印件	

二、估价师声明

我们郑重声明：

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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于二〇二二年六月二十八日对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
赵艳娥	4420170057	
涂杰	4220180082	

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价过程中，估价委托人已提供估价对象房地产的相关权属资料，并从房地产登记部门查询估价对象相关登记信息，本次估价是以上述与估价对象有关的权属证明及相关资料真实有效为前提。

2、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价对象产权清晰合法，不存在欠缴税金及相关费用，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让，且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、假设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，并已交纳相关税费。

5、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

6、注册房地产估价师已于二〇二二年六月二十八日对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及相关附属设施设备等方面，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐

患，各项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

7、估价对象成新率根据《房屋完损等级评定标准》，通过对房屋结构、装修、设备三个重要组成部分的完好、损坏程度的现场勘察，结合评估经验综合评定。

8、由于涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为评估对象实地查勘完成之日，故本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同为假设前提。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据案件当事方提供的《襄阳市襄城区人民法院执行裁定书》影印件记载内容（详见估价报告附件），在价值时点估价对象房地产已处于查封状态。涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象原有的担保物权和其他优先受偿权情况及查封因素，视为未设立担保物权和其他优先受偿权及查封的财产进行评估。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的资料未载明估价对象房屋的建成年代，经估价人员实地查勘及现场询问，估价对象房屋约建成于 2005 年，本次估价以此为估价前提，估价对象实际建成年代应以房地产主管部门登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

(六) 估价报告使用限制

1、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有效为前提，其合法性和真实性应由估价委托人负责。

2、估价结果是在本次估价特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，则需另行评估。

3、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用，经法定代表人盖章、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。对仅使用估价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。

4、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到估价报告中假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，估价结果也应作相应调整。

5、至价值时点，估价对象房屋室内部分进行了二次装修，装修状况为简单装修，本次估价结果已包含估价对象房屋室内二次装修价值，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价值，未包含装饰及家具家电等动产的价值。

6、根据估价目的，本次估价结果未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响。

7、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现的保证。

8、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自 2022 年 8 月 23 日至 2023 年 8 月 22 日止），在有效期内实现估价目的时，本次估价结果可作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。

10、估价报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，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刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

11、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。

四、涉执房地产处置估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：襄阳市襄城区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：湖北致誉房地产评估有限公司

地址：武汉市江汉区唐家墩村 K7 地块顶绣国际城 C 区第
10 幢 33 层商 12 号

资质证书号：鄂建房估证字第[2013]126 号

评估资质：国家一级房地产价格评估机构

资质证书编号：建房估证字[2013]126 号

资质证书有效期：至 2022 年 09 月 25 日

工商营业执照注册号：914206005971842192

(三) 估价目的

评估估价对象的市场价值，为人民法院执行乔维云与窦地荣、窦亮、郭开琴借款合同纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途。

(四) 估价对象

1、估价对象的评估范围

估价对象为位于襄城区民主路襄阳人家 1 幢 3 层 317 室、4 层 417 室，产权均属郭开琴所有，建筑面积合计为 271.08 平方米，房屋规划用途为商业服务，现状用途为幼儿园教室（317 室）、工作室（417

室)，钢混结构，建成约于 2005 年，土地设定为是以出让方式取得的商服用地。

估价对象范围包含估价对象房地产以及室内二次装修价值、附着在其上的与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①坐落：襄城区民主路襄阳人家 1 幢 3 层 317 室、4 层 417 室；

②分摊土地面积：均为 59.76 平方米，合计 119.52 平方米；

③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则，东至襄阳人家路，南至民主路，西至铁佛寺路，北临檀溪路；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通气、通上水、通下水）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地形较平坦，与周边相邻地块及道路有一定高差，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：整宗地块上建有多栋商住楼。

(2) 建筑物实物状况

①坐落：襄城区民主路襄阳人家 1 幢 3 层 317 室、4 层 417 室；

②所在楼层/总层数：3/5、4/5；

③建筑结构：钢混结构；

④证载用途：商业服务；

⑤建筑面积：均为 135.54 平方米，合计为 271.08 平方米；

⑥建成时间：约 2005 年；

⑦空间布局及层高：估价对象 317 室用作幼儿园教室，417 室用作工作室，四室一厅一卫，目前均已出租，层高等约 3 米；

⑧建筑功能：估价对象整体使用功能较为齐全、合理，平面、空间利用率均较高；保温、隔热、隔声、通风、采光、防水、日照较好；

⑨设施设备：估价对象房屋供水为一般供水系统，卫生设施为一般卫生设施；

⑩装饰装修：估价对象外观为仿古建筑风格，外墙刷涂料。317 室内教室地面铺木地板，内墙刷乳胶漆，天棚为石膏板吊顶走边；卫生间地面铺地砖，内墙贴瓷砖至顶，天棚做铝扣板吊顶。417 室内厅及房间地面铺木地板，内墙刷乳胶漆，天棚为石膏板吊顶；卫生间地面铺地砖，内墙贴瓷砖至顶，天棚做铝扣板吊顶。安装有木门、铝合金窗等。

⑪维护、保养状况及新旧程度：基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降；房屋承重构件完好，非承重墙基本完好；整体面层平整完好；屋面及门窗基本完好；建筑物整体维护、保养情况较好，综合确定估价对象成新率为 80%；

⑫利用现状：至价值时点，估价对象使用中，均已出租。

3、估价对象权益状况

(1) 土地权益状况

估价对象土地所有权属于国家所有，土地权益状况如下：

①土地使用权人：郭开琴；

②坐落：襄城区民主路襄阳人家 1 幢 3 层 317 室、4 层 417 室；

③地籍号：/；图号：/；

- ④地类（用途）：为商服用地；
- ⑤土地使用权类型：出让；
- ⑥终止日期：均为 2042 年 8 月 29 日止；
- ⑦分摊土地面积：均为 59.76 平方米，合计 119.52 平方米；
- ⑧剩余土地使用年限：均约 20.17 年；
- ⑨他项权利设定情况：在价值时点，估价对象已处于查封状态；
- ⑩土地使用管制及其他特殊情况：无。

（2）建筑物权益状况

根据委托方提供的相关产权登记资料，估价对象的建筑物权益状况如下：

房屋所有权人：郭开琴；

坐落：襄城区民主路襄阳人家 1 幢 3 层 317 室、4 层 417 室；

其中各处建筑物具体状况详见下表：

建筑物权益状况一览表

估价对象座落	权属人	不动产权证号	证载用途	建筑结构	楼层	建筑面积(m ²)	现状用途
襄城区民主路襄阳人家 1 幢 3 层 317 室	郭开琴	鄂(2018)襄阳市不动产权第 0029659 号	商业服务	钢混结构	3/5	135.54	幼儿园教室
襄城区民主路襄阳人家 1 幢 4 层 417 室	郭开琴	鄂(2018)襄阳市不动产权第 0029664 号	商业服务	钢混结构	4/5	135.54	工作室
合计：	/	/	/	/	/	271.08	/

他项权利设定情况：在价值时点，估价对象已处于查封状态；

其他特殊情况界定：根据估价委托人提供的《租赁合同》317 室租赁期限自 2021 年 11 月 1 日起至 2026 年 2 月 1 日止，年租金约 81600 元；417 室租赁期限自 2022 年 4 月 15 日起至 2026 年 4 月 15 日止，

半年租金约 40500 元，详见《房屋租赁合同》复印件。

4、区位状况分析

(1) 位置状况

估价对象位于襄城区民主路襄阳人家 1 幢，东至襄阳人家路，南至民主路，西至铁佛寺路，北临檀溪路，具体位置详见附图。

(2) 交通状况

交通条件：估价对象位于襄城区民主路襄阳人家 1 幢，估价对象所在区域交通便利，路网较为密集，区域内有檀溪路、环城南路等城市交通和生活主、次干道，有 6 路、8 路、13 路、24 路、512 路等多条公交线路通过。距离最近的公交站点约为 700 米。

(3) 周边环境及景观

估价对象周边空气基本无污染，噪音基本无污染；估价对象位于襄阳古城护城河西岸，临襄阳人家路，绿化规划较优，环境较优。

(4) 外部配套设施完备程度

估价对象宗地外“六通”：即通路、通电、通讯、通气、通上水、通下水，宗地内场地平整，基础设施完善。区域内分布有襄阳技术学院（三校区）、襄阳四中国际学校、襄阳市第七中学、木马幼儿园等教育设施；有众康中医门诊部、凤雏社区卫生服务站等医疗设施，有中国邮政储蓄银行等服务设施。

(5) 商业繁华程度

估价对象所在区域周边有美佳福超市、鼓楼商场、襄阳人家大酒店、西水丽景花园酒店等，该区域人口较为密集，人流量较高，商业繁华度较好。

（五）价值时点

本次评估实际查勘完成之日为二〇二二年六月二十八日，故价值时点定为二〇二二年六月二十八日。

（六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

2、价值定义

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在价值时点、完整权利状态以及满足本报告假设和限制条件下的公开市场价值。

3、价值内涵

估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下、包括建筑物及其分摊的土地使用权、附着在建筑物上与估价对象功能相匹配的不可移动的设施设备及公共配套设施的价值，不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益的价值；没有扣除预期实现变现的处置费用和税金。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法

处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳利用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的；房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持；房地产最高最佳利用时应注意经济上的可行。

4、替代原则

遵循替代原则，要求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。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、价值时点原则

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。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性,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

(八) 估价依据

1、法律、行政法规、规章和政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(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);

(2) 《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29号(根据2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正));

(3) 《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(根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正));

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号);

(6) 《不动产登记暂行条例》(2013年11月12日中华人

民共和国主席令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

(7) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》
(湖北省人民政府令第 45 号)；

2、有关技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)
- (4) 《关于印发《涉执房地产处置司法评估》指导意见

(试行)的通知》，中房学[2021]37 号，2021 年 9 月 1 日起施行。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》(2022)鄂 0602
鉴 49 号；

(2) 《襄阳市襄城区人民法院执行裁定书》(2021)鄂 0602
执 2188 号之一；

(3) 《不动产权证书》复印件；

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 《房地产估价现场查看表》；

(2) 估价人员实地查勘、市场调查收集整理资料及本公司收
集的估价对象所在区域房地产市场状况资料。

(九) 估价方法

1、估价方法的选用和估价技术路线

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成

本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法，或估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值易于确定的房地产。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象房地产的实际情况，经估价人员讨论研究，确定采用比较法和收益法进行价值测算。

2、估价方法的定义和测算公式

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。其百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式为：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整包括区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V—收益价格（元，元/平方米）；

A_i —未来第 i 年的净收益（元，元/平方米）；

R—资本化率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）。

（十） 估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取科学的评估方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象于二〇二二年六月二十八日完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值为：**RMB204.36** 万元，大写：人民币贰佰零肆万叁仟陆佰圆整。

（十一） 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
赵艳娥	4420170057	 赵艳娥 注册号：4420170057
涂杰	4220180082	 涂杰 注册号：4220180082

（十二） 实地查勘期

二〇二二年六月二十八日

(十三) 估价作业日期

二〇二二年六月二十八日至二〇二二年八月二十三日

(十四) 报告有效期

二〇二二年八月二十三日至二〇二三年八月二十二日

估价对象区域位置示意图



湖北致誉房地产
评估有限公司
专用章

估价对象查看图片

襄城区民主路襄阳人家1幢3层317室



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象外观



估价对象周边环境

估价对象查看图片

襄城区民主路襄阳人家1幢4层417室



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象外观



估价对象周边路况

查勘人员：赵艳娥 涂杰

查看时间：2022年6月28日

襄阳市襄城区人民法院 评估委托书

[2022]鄂 0602 鉴 49 号

湖北玖誉房地产评估有限公司襄阳分公司：

本院在执行乔维云与窦地荣、窦亮、郭开琴借款合同纠纷一案中，依照人民法院对外委托司法鉴定的有关规定，委托你公司对郭开琴名下位于襄阳市襄城区民主路襄阳人家 1 幢 5 层 517 室[不动产权证号：鄂（2018）襄阳市不动产权第 0028894 号]；襄城区民主路襄阳人家 1 幢 4 层 417 室[不动产权证号：鄂（2018）襄阳市不动产权第 0029664 号]；襄城区民主路襄阳人家 1 幢 3 层 317 室[不动产权证号：鄂（2018）襄阳市不动产权第 0029659 号]房屋依法进行评估，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。

二〇二二年六月二十一日

湖北省襄阳市襄城区人民法院

执行裁定书

(2021)鄂0602执2188号之一

申请执行人：乔维云，男，1954年7月27日出生，汉族，住襄阳市樊城区春园东路清河庄园小区。公民身份号码：321025195407276232。

被执行人：窦地荣，男，1963年9月18日出生，汉族，住襄阳市襄城区环城东路181号湖北地荣建筑工程有限公司。公民身份号码：321027196309183611。

被执行人：窦亮，男，1986年4月5日出生，汉族，住江苏省扬州市维扬区扬子江北路508号天下花园东升苑44幢301室。公民身份号码：420602198604050018。

保证人：郭开琴，女，1963年2月19日出生，汉族，住江苏省南京市建邺区集庆门大街219号18幢701室。公民身份号码：321027196002193622。

关于申请执行人乔维云与被执行人窦地荣、窦亮借款合同纠纷一案，本院作出的(2021)鄂0602民初251号民事判决已发生法律效力，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。执行过程中郭开琴自愿为其子窦亮在本案中的债务提供财产担保。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定，裁定如下：

查封保证人郭开琴坐落于襄阳市襄城区民主路1、1幢1层105室〔不动产权证号：鄂(2019)襄阳市不动产权第0043709

号]; 2、1幢1层116室[不动产权证号:鄂(2019)襄阳市不动产权第0045197号]; 3、1幢1层117室[不动产权证号:鄂(2019)襄阳市不动产权第0046230号]; 4、1幢1层120室[不动产权证号:鄂(2019)襄阳市不动产权第0045199号]; 5、1幢1层123室[不动产权证号:鄂(2019)襄阳市不动产权第0043713号]、6、1幢2层220室[不动产权证号:鄂(2019)襄阳市不动产权第0043715号]; 7、1幢3层320室[不动产权证号:鄂(2019)襄阳市不动产权第0045152号]; 8、襄阳市襄城区民主路襄阳人家1幢5层517室[不动产权证号:鄂(2018)襄阳市不动产权第0028894号]; 9、襄阳市襄城区襄阳人家1幢4层417室[不动产权证号:鄂(2018)襄阳市不动产权第0029664号]; 10、襄阳市襄城区民主路襄阳人家1幢3层317室[不动产权证号:鄂(2018)襄阳市不动产权第0029659号]。查封期限为三年。查封期间不得办理该房屋的买卖、抵押及过户手续。

查封期限届满前一个月,如需续查封,申请执行人应向本院提出书面申请。

本裁定送达后即发生法律效力。

主 执 行 官 韩 冬
执 行 员 贾 淑 君
执 行 员 任 齐 耀
二〇二二年三月二日
书 记 员 李 梦 琦

鄂 (2018) 襄阳市 不动产第 0029659 号

附 记

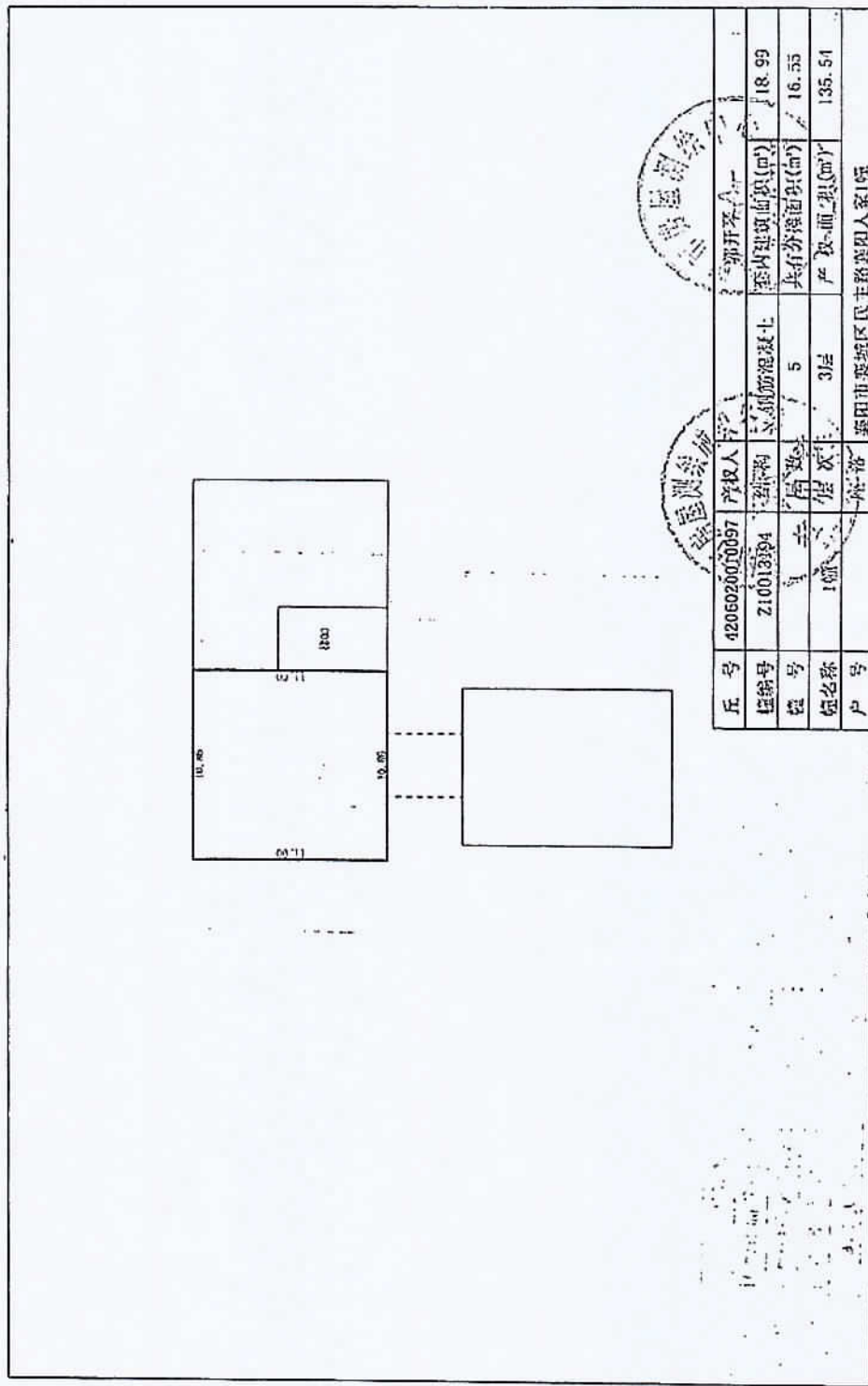
权利人	郭开琴
共有情况	单独所有
坐落	襄城区民新路襄阳人家1幢3层317室
不动产单元号	420602 003004 GB00085 F00010010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积：3033.2㎡/房屋建筑面积：135.54㎡
使用期限	国有建设用地使用权2042年08月29日止
权利其他状况	分宗土地使用权面积：59.76㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 套内建筑面积：118.99㎡，分摊建筑面积：16.55㎡ 房屋总层数：5，所在层数：第3层



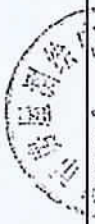
附图页



房屋分户平面图



丘号	4206020010097	产权人	郭开春
楼编号	Z10013394	层数	5
幢号	1幢	层数	3层
幢名称		单元	单元
户号		单元	单元
		套内建筑面积(m²)	18.99
		共有分摊面积(m²)	16.55
		产证面积(m²)	135.51



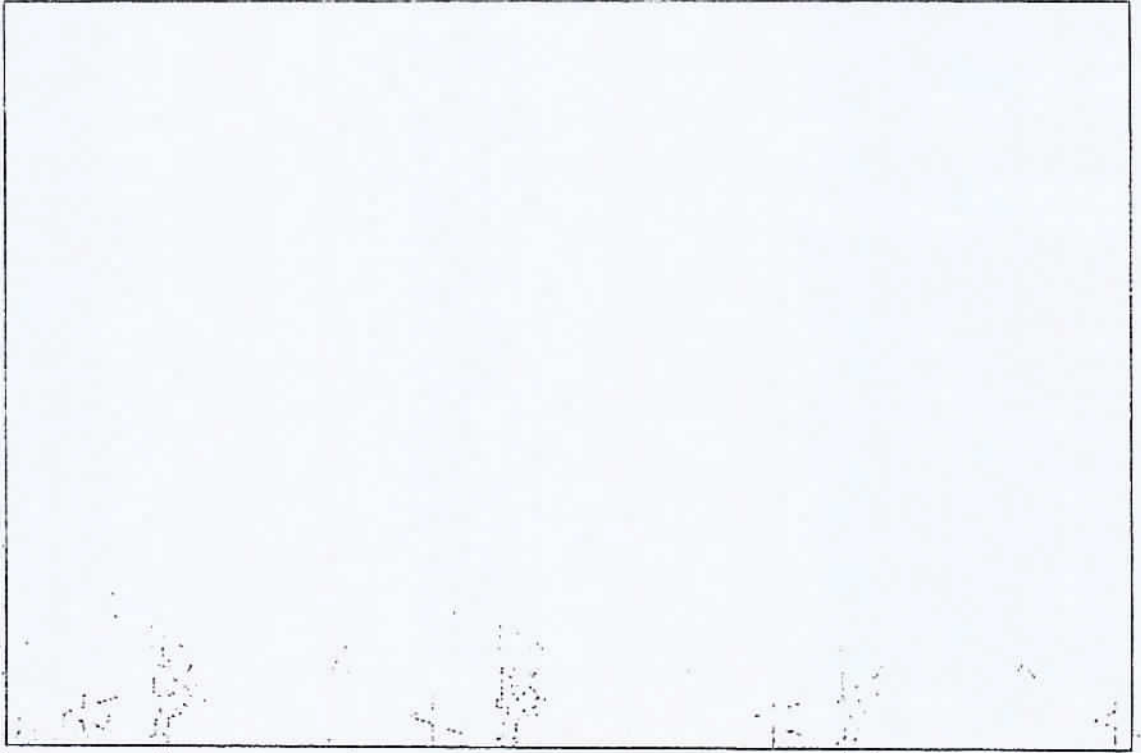
绘图：李陶霖
1:300
2018年05月03日

襄阳市房屋测绘中心

鄂 (2018) 襄阳市 不动产权第 0029684 号

附 记

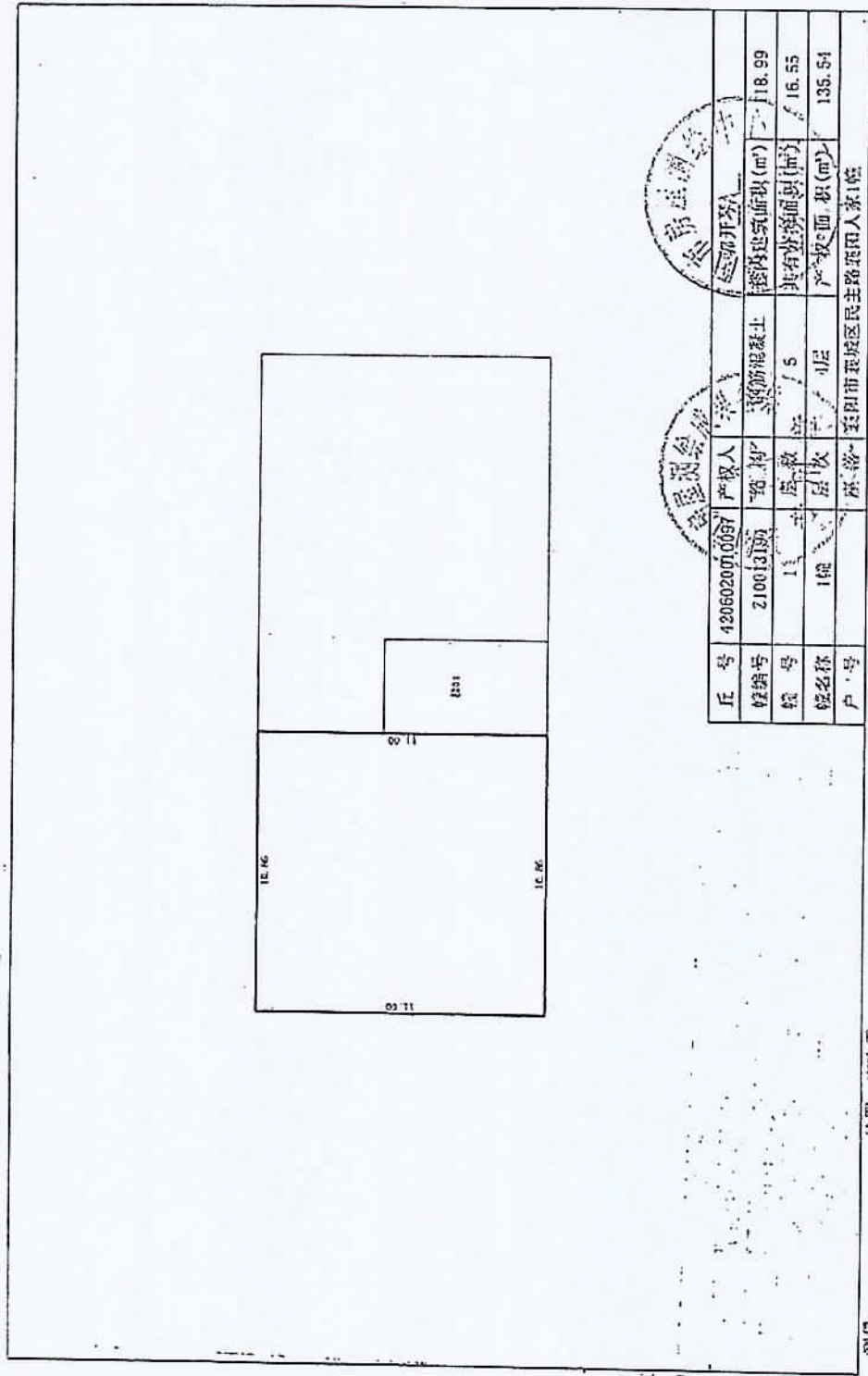
权利人	郭开琴
共有情况	单独所有
坐落	襄城区民主路襄阳人家1幢4层417室
不动产单元号	420602 003004 GB00085 F00010016
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积：3033.2㎡/房屋建筑面积：135.54㎡
使用期限	国有建设用地使用权2042年08月29日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：59.76㎡ 房屋结构：混合结构 套内建筑面积：118.99㎡，分摊建筑面积：16.55㎡ 房屋总层数：5，所在层数：第4层



附图页



房屋分户平面图



丘号	4206020070097	产权人	李瑞霖	房屋开竣工	
幢编号	210013195	结构	钢筋混凝土	墙体建筑面积(㎡)	118.99
层号	1	层数	5	共有分摊面积(㎡)	16.55
层名称	1楼	层数	4层	产权面积(㎡)	135.54
户号		栋落	襄阳市襄城居民主路瑞田人家1楼		

襄阳市房屋测绘中心

测绘:

绘图: 李瑞霖

1: 200

2018年05月03日

房屋租赁合同

出租方:

承租方:

身份证号:

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律法规之规定,甲乙双方经协商一致就下列房屋租赁事宜达成如下协议:

第一条: 房屋基本情况

甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于 襄城区民主路襄阳人家1幢; 房屋结构为 钢混; 建筑面积 156.7 平方米。

第二条: 房屋用途

该房屋用途为: 教学, 乙方不得私自转让, 改变房屋用途。

第三条: 租赁期限和押金

租赁期限自 2021 年 11 月 1 日起至 2026 年 2 月 1 日止, 房租从 2021 年 11 月 1 日开始收取, 共计 4 年 3 个月。乙方应向甲方缴纳房屋租赁押金 10000, 合同到期若乙方不再续租且能按时按约定向甲方退还房屋时(门窗及其他设施完好)退还押金(不计息)。

第四条: 租金及交纳方式

支付方式为银行转账。甲方指定的银行帐户为: 工行 9558801804100552664, 乙方自本合同生效之日起, 房租每 年 交一次, 合同签订之日起 2 日内, 乙方向甲方交第一期房租 81600 元, 2022 年 10 月 30 日交纳第二次房租, 往后房租以此类推。先交款后用房。乙方若需要发票或税务征收, 租赁税款由乙方缴纳。

第五条: 租赁房屋期限及收回。

甲方将该房屋以现状交付乙方使用, 交付时, 租赁房屋外立面窗户玻璃及附属设施、设备处于完整及正常使用状态, 详见双方签名确认的书面文件。乙方应于房屋租赁期满后, 承租房屋及不可移动附属设施(包括乙方自行装修部分的附属设施)无偿退还甲方。

乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施的完好状态, 自然损耗除外。

第六条: 维修养护

1、正常的房屋主体屋面修理费用由甲方承担。

2、室内及乙方后期增加的设施部分, 在租赁期内其维护、维修由乙方自行负责。该房屋原有设施设备的日常管护由乙方负责, 乙方应进行日常检查, 发现问题及时通知甲方, 然后划分责任进行维修维护与保养。该房屋及其附属设施遭受损坏的乙方应及时通知甲方, 以便及时维修。因乙方延误通知而造成人身伤害和财产损失的由乙方负责赔偿。

3、乙方如需对房屋结构进行改装或增扩重要设备, 应事先征得甲方书面同意, 费用由乙方自理。在装修过程中不得影响他人的正常经营, 不得破坏房屋主体结构。

2、乙方对租赁房屋只享有使用权，不得将租赁房屋设置抵押、转租，不得转让、占道经营（投资有风险，出租房屋不保证投资人的收益）的；

3、拖欠租金累计达7天的。并按拖欠金额的每日3%支付违约金。

4、利用承租房屋存放危险品或进行违法活动的。

有上述情况之一的，甲方除有权解除本合同外，并可采取停水、停电、封门等强制措施收回房屋。

第十条：违约责任

租赁期间，甲乙双方不得擅自解除合同，若一方要求解除合同需提前六个月告知对方，乙方协助甲方接待有意承租人看房，并承担续租人起租日之前的租金、水电费用。乙方等无偿归甲方所有。如甲方确需收回房屋自用，也须提前六个月通知乙方，乙方的装修甲方按使用时间折价补偿。

乙方负责承租房的生命安全及用电安全。并做好防火、防盗工作。如因乙方管理不善，或其它事故造成的一切损失由乙方承担责任。

乙方在出租房屋期间进行违法活动，由乙方承担一切刑事责任。

第十一条：本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行约定，并签订补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准

第十二条：本合同之附件均为本合同不可分割之一部分，未约定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

第十三条：本合同在履行中发生争执，由甲乙双方协商解决，协商不成，提请襄阳市城区人民法院裁决。

第十四条：本合同一式二份，甲乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方(签章):

代表签字:



乙方(签章):

代表签字:



2021 年10月29日



房屋租赁合同

出租方: 毛峰
承租方: 李飞
身份证号码: 41132419830401216

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定, 甲乙双方经协商一致, 就下列房屋租赁事宜达成如下协议:

第一条: 房屋基本情况
甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于 襄城区民主路蓝田人家1幢; 房屋结构为 砖混; 建筑面积 平方米。

第二条: 房屋用途
该房屋用途为: 办公用, 乙方不得私自转让, 改变房屋用途。

第三条: 租赁期限和押金
租赁期限自 2022年4月15日起至 2026年4月15日, 房租从 2022年4月15日开起收取, 共订 2 年, 乙方承租甲方房屋押金 3800, 合同到期若乙方不再续租且能按时履约向甲方退还房屋时(门窗及其他设施完好)退还押金(不计息)。

第四条: 租金及支付方式
支付方式为银行转账, 甲方指定的银行帐户为: 工行 955880180410052664, 乙方自本生效之日后, 每月租金 2022 元, 乙方应于每月 10 日前向甲方交第一期房租 2022 元, 2022 年 12 月 10 日交第二期房租, 往后房租以此类推, 先交款后用房, 乙方需要交款或转账时, 租赁款由乙方缴纳。

第五条: 租赁房屋期限及收回
甲方将该房屋及其附件之乙方使用, 交付时, 租赁房屋外立面窗户玻璃及附属设施、设备处于完整及正常使用状态, 详见双方签字确认的书面文件, 乙方应于房屋租赁期满后, 将承租房屋及不可移动的附属设施(包括乙方自行装修部分的附属设施)无偿退还甲方, 乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施的完好状态, 自然损耗除外。

第六条: 维修保养
1. 正常的房屋主体修理费用由甲方承担。
2. 室内及乙方后期增加的设备部分, 在租赁期内其维护、维修由乙方自行负责, 该房屋原有设施的设备的日常维护由乙方负责, 乙方应进行日常检查, 发现问题及时通知甲方, 然后划分责任进行维修维护与保养, 该房屋及其附属设施或遭受损坏的乙方应及时通知甲方, 以便及时维修, 因乙方未及时通知而造成人身伤害和财产损失由乙方负责赔偿。

3. 乙方如需对房屋结构进行改造或增加重要设备, 应事先征得甲方书面同意, 费用由乙方自理。在装修过程中不得影响他人的正常经营, 不得破坏房屋主体结构, 应规范安装空调及散热器在西侧, 违者, 甲方有权停止本合同要求其立即恢复原状, 并根据损失程度对乙方赔偿。合同终止时, 乙方应将改造后的房屋及装修完好无憾地交给甲方, 不得拆换或影响环境的装修, 乙方不得以装修部分折抵或折算费用, 并不得处理。

4. 正乙方使用不当或乙方人为原因使房屋或设施损坏的, 乙方负责赔偿或给予修复并恢复原状。

第七条: 关于房屋租赁期间的有关费用
在房屋租赁期间以下费用由乙方支付, 并由乙方承担延期付款的违约责任。
1. 水、电、气、网、电视、物业费、取暖费、垃圾费、有线电视费、电话费、宽带费、物业管理费、维修费等。
2. 电费: 按电表 28 元/度核算。
3. 物业费: 按每月 0.9 元/度核算。

3. 乙方在使用房屋过程中自行购置 IC 卡并维护由甲方统一管理, 产生的水、电、气等租赁费用均由乙方按实际发生即合理承担自行负担。

4. 乙方发生的民事纠纷、治安事件和消防, 安全事故, 由乙方负责, 由此造成甲方损失的, 乙方应当承担责任。

5. 乙方必须执行公安消防部门的有关规定, 配备消防器具, 以保证正常使用, 乙方在承租期间因自身经营所发生的各种税费, 均由乙方自行承担, 甲方不承担任何责任。

第八条: 租赁期满
乙方如有续租意向, 应提前六个月书面通知甲方, 经甲乙双方协商一致, 另行签订租赁合同, 合同终止时, 乙方必须按时退还租赁房屋; 乙方逾期不搬的物品, 视为放弃权利, 乙方如不退还租赁房屋的, 甲方有权进入租赁房屋并将乙方存放在房屋内的物品清除; 乙方同意放弃物品所有权, 由甲方全权处理, 乙方无异议。

租赁期满后, 乙方无续租意向的, 应当允许甲方及其他人查看房屋状况。
第九条: 因乙方责任终止合同的约定
1. 擅自拆改房屋结构或改变房屋用途的;
2. 乙方对租赁房屋只享有使用权, 不得将租赁房屋设置抵押、转租, 不得转让, 出借占道经营(投资)有风险, 出租房屋不保证投资人的收益)的;

3. 拖欠租金累计达 7 天的, 并按拖欠金额的每日 3% 支付违约金。
4. 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动的。
有上述情况之一的, 甲方除有权解除本合同外, 并可采取停水、停电、封门等强制措施, 收回房屋。

第十条: 违约责任
租赁期间, 甲乙双方不得擅自解除合同, 若一方要求解除合同需提前六个月告知对方, 乙方协助甲方交接有意承租人看房, 并承担续租人起租日之前的租金、水电费用, 乙方装修等费用归甲方所有, 如甲方确需收回房屋自用, 也须提前六个月通知乙方, 乙方的装修损失, 甲方按使用时间折价补偿。

乙方负责承租房屋的生命安全及用电安全, 并做好防火、防盗工作, 如因乙方管理不善造成, 或其它事故造成的一切损失由乙方承担责任。
乙方在出租房屋期间进行违法活动, 由甲乙双方另行约定, 并签订补充协议, 补充协议与本合同不一致的, 以补充协议为准

第十二条: 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分, 本合同未涉及的事项, 均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

第十三条: 本合同在履行中发生争议, 由甲乙双方协商解决, 协商不成, 提请襄阳市襄城区人民法院裁决。

第十四条: 本合同一式二份, 甲乙双方各执一份, 均具有同等法律效力。

甲方(签字):
代表签字: 毛峰

乙方(签字):
代表签字: 李飞

2022年3月23日

电话: 15607273830

房地产估价现场查看表 (综合)

产权人: 郭开琴 委托方: 襄城区人民法院
 房屋坐落: 民主路襄阳人家1幢张37号 托方: 湖北玖誉房地产评估有限公司
 估价目的: 抵押 课税 司法 资产证明 拆迁 其他 估价时点: 2022.6.28

用地面积	59.76 m ²	法定用途	商业	土地使用权	出让 <input checked="" type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/>
建筑面积	135.54 m ²	实际用途	商业	土地开发程度	三通 <input type="checkbox"/> 五通 <input type="checkbox"/> 六通 <input checked="" type="checkbox"/>
建筑年代	约2000年	楼层	3/5	户型	幼儿园教室、厕所
成新率	八成新	朝向	东西	装修	毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 中装 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/>
层高	3m	是否租赁	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	租金	
建筑结构	砖混 <input type="checkbox"/> 钢混 <input checked="" type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/>			绿化率	高 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较低 <input type="checkbox"/>
外墙	涂料 <input checked="" type="checkbox"/> 砂浆墙砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/>			物业管理	好 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
内墙	砂浆 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/>			天花板吊顶	木饰 <input type="checkbox"/> 石膏 <input checked="" type="checkbox"/> 铝扣板 <input type="checkbox"/> 角线 <input type="checkbox"/>
地面	瓷砖 <input checked="" type="checkbox"/> 实木 <input type="checkbox"/> 复合木 <input checked="" type="checkbox"/> 竹木 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/>			屋面	预制 <input type="checkbox"/> 现浇 <input checked="" type="checkbox"/> 瓦 <input type="checkbox"/>
门	复合门 <input checked="" type="checkbox"/> 模压门 <input type="checkbox"/> 卷闸门 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>			窗	铝合金 <input checked="" type="checkbox"/> 塑钢 <input type="checkbox"/> 单层 <input type="checkbox"/> 双层 <input type="checkbox"/>
设施设备	水 <input type="checkbox"/> 电 <input checked="" type="checkbox"/> 暖气 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 宽带 <input checked="" type="checkbox"/> 消防 <input type="checkbox"/> 烟感系统 <input type="checkbox"/>			中央空调	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>
规划限制	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>			他项权利	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>
公交线路	6.8.13.24.512路 距离 <u>530米</u> 700米			景观	好 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
房屋保养	完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/>			采光通风	好 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
装修保养	完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/>				
设施设备	完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/>				
基础设施	邮政储蓄 银行, 襄阳中医门诊部 医院, 襄阳技师学院 (校区) 幼儿园 距离 襄阳社区服务中心				
商服设施	美佳超市, 鼓楼 商场 襄阳人街大酒店 娱乐: 距离 米 万泰的泉花园酒店				
其他(经营或租赁状况)					

估价对象位置图

备注

出租 用作幼儿园教室

法院：

高塘

申请人：

蔡维方

被申请人：

蔡思列

估价师：

徐志敏

查勘日期：2022年 6月 28 日

房地产估价现场查看表（综合）

产权人：郭开琴 委托方：襄城区人民法院
 房屋坐落：民丰路襄阳人家幢4层417室 受托方：湖北政誉房地产评估有限公司
 估价目的：抵押 课税 司法 资产证明 拆迁 其他 估价时点：2022.6.28

用地面积	59.76m ²	法定用途	商业	土地使用权	出让 <input checked="" type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/>
建筑面积	135.54m ²	实际用途	商业	土地开发程度	三通 <input type="checkbox"/> 五通 <input type="checkbox"/> 六通 <input checked="" type="checkbox"/>
建筑年代	约200年	楼层	4/5	户型	四室一卫一厅
成新率	八成新	朝向	东	装修	毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 中装 <input checked="" type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/>
层高	3m	是否租赁	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	租金	
建筑结构	砖混 <input checked="" type="checkbox"/> 钢混 <input checked="" type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/>			绿化率	高 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
外墙	涂料 <input checked="" type="checkbox"/> 砂浆墙砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/>			物业管理	好 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
内墙	砂浆 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/>			天花板吊顶	木制 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 铝扣板 <input type="checkbox"/> 角线 <input type="checkbox"/>
地面	瓷砖 <input type="checkbox"/> 实木 <input type="checkbox"/> 复合木 <input checked="" type="checkbox"/> 竹木 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/>			屋面	预制 <input type="checkbox"/> 现浇 <input type="checkbox"/> 瓦 <input type="checkbox"/>
门	复合门 <input checked="" type="checkbox"/> 模压门 <input type="checkbox"/> 卷闸门 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>			窗	铝合金 <input checked="" type="checkbox"/> 塑钢 <input type="checkbox"/> 单层 <input type="checkbox"/> 双层 <input type="checkbox"/>
设施设备	水 <input checked="" type="checkbox"/> 电 <input checked="" type="checkbox"/> 暖气 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 宽带 <input checked="" type="checkbox"/> 消防 <input type="checkbox"/> 烟感系统 <input type="checkbox"/>			中央空调	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>
规划限制	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>			他项权利	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>
公交线路	6.8.13.21.24路 距离 700 米			景观	好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
房屋保养	完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/>			采光通风	好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>
装修保养	完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/>				
设施设备	完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/>				
基础设施	邮政储蓄 银行、 <u>众康中医门诊部</u> 医院、 <u>襄阳技师学院(校区)</u> 幼儿园 <u>杨幼14班</u> 距离 <u>凤林社区服务站</u>				
商服设施	<u>美佳福</u> 超市、 <u>鼓楼</u> 商场 <u>襄阳人家大酒店</u> 娱乐： 距离 <u>五环湖景观公园酒店</u>				
其他(经营或租赁状况)					

估价对象位置图

备注

出租 用作心理咨询室

法院:

房山

申请人:

孙统方

被申请人:

高品刚

估价师:

李超 孙中斌

查勘日期: 2022年 6月 28日

鉴定机构及鉴定人承诺书

为规范司法鉴定机构和司法鉴定人的司法鉴定活动，确保司法鉴定质效，为法院审判执行工作提供技术支持，根据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》等规定要求，司法鉴定机构和司法鉴定人承诺如下：

(一) 司法鉴定机构和司法鉴定人进行司法鉴定活动时，应当遵守法律、法规、规章，遵守职业道德和执业纪律，尊重科学，遵守技术规范，按照时限完成鉴定工作并出具鉴定意见。

(二) 司法鉴定机构和司法鉴定人进行司法鉴定活动时应当遵守廉洁纪律，不得与司法技术部门工作人员、当事人及利害关系人有不正当交往。

(三) 司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，并对自己作出的鉴定意见负责。司法鉴定人不得违反规定会见诉讼当事人及利害关系人。

(四) 司法鉴定人在鉴定过程中，应当妥善保管鉴定材料，如需进行破坏性检验检测，必须征得委托人同意。

(五) 司法鉴定机构和司法鉴定人应当保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不得泄露个人隐私。

(六) 司法鉴定人在执业活动中应当遵守法律法规中对回避的要求。

(七) 司法鉴定收费应当由鉴定机构和申请人商定，协商时可以国家相关标准为基础。

(八) 司法鉴定人应当按照法院规定的时间、地点出庭作证，回答与鉴定有关的询问。鉴定人拒不出庭作证的，应当退还鉴定费用。

(九) 司法鉴定机构和司法鉴定人进行司法鉴定活动时依法接受监督。对于有违反有关法律、法规、规章和司法鉴定行业规定的，不仅要接受行政处罚和行业处分，还要接受法院处罚。

(十) 司法鉴定机构和司法鉴定人应当履行法律、法规规定的其他义务。

(十一) 本承诺书中所指的鉴定工作，包括法院在审判执行工作中委托的司法鉴定和司法评估工作。

(十二) 本承诺书应由鉴定人在接受法院委托之后签订并装入鉴定意见正本。



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. 00257629

姓名 / Full name

赵艳娥

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420621198102284227

注册号 / Registration No.

4420170057

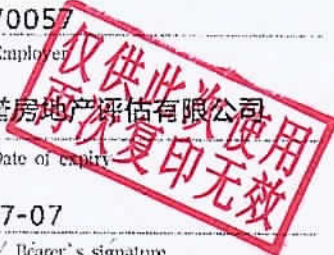
执业机构 / Employer

湖北玖誉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-07

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. 00250878

姓名 / Full name

涂杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

42060619821017251X

注册号 / Registration No.

4220180082

执业机构 / Employer

湖北玖誉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-6

持证人签名 / Bearer's signature





统一社会信用代码
914206005971842192

营业执照



扫描二维码“刷脸”
国家企业信用信息公示系统
系统”了解更多企业
备案、许可等信息。

名称 湖北玖誉房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 陈光军
经营范围 许可项目：测绘服务；拍卖业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：房地产评估；土地房屋征收评估；资产评估；房地产咨询；房地产经纪；商务代理代办服务；建筑劳务（不含劳务派遣业务）；工程造价咨询业务；房屋拆迁服务；社会调查与评估（除许可业务外，可自主选择经营法律法规规定禁止或限制的项目）

注册资本 叁佰万圆整
成立日期 2012年06月12日
营业期限 长期
住所 武汉市江汉区唐家墩村K7地块顶绣国际城C区第10幢33层商12号

仅供此次使用
再次复印无效

登记机关
2021



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

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：湖北玖誉房地产评估有限公司
法定代表人：陈光军
(执行事务合伙人)
住所：武汉市江汉区唐家墩村K7地块顶绣国际城C区第10幢33层商12号
统一社会信用代码：914206005971842192
备案等级：房地产估价机构备案壹级
证书编号：建房估证字【2013】126号
有效期限：至2022年09月25日

仅供此次使用
再次复印无效



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制