

# 涉执房地产司法处置估价报告

估价项目名称：谷磊所有的位于襄州区航空路铁十一局一处 18 幢  
2 单元 241 室的住宅房地产处置司法价值评估

估价委托人：襄阳市襄城区人民法院

房地产估价机构：湖北诚致行房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨 飞（注册号：4220200126）

张俊国（注册号：4220130005）

估价报告编号：鄂诚致行房鉴估字[2022]0031 号

估价报告出具日期：2022 年 6 月 13 日

## 致估价委托人函

襄阳市襄城区人民法院：

我公司于 2021 年 12 月 2 日接受贵方委托，对位于襄州区航空路铁十一局一处 18 幢 2 单元 241 室的住宅房地产市场价值进行了评估，至 2022 年 6 月 13 日评估工作结束。现将评估的主要情况函告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：估价对象为谷磊所属的位于襄州区航空路铁十一局一处 18 幢 2 单元 241 室的住宅房地产。证载单独所有《不动产权证书》证号为：鄂（2017）襄州区不动产权第 0000969 号。估价对象房屋建筑面积为 67.23 平方米，土地使用权面积为 27.97 平方米。房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，混合结构，建成于 1987 年。土地是以出让方式取得的住宅用地，终止日期为 2060 年 02 月 21 日。

3、价值时点：2022 年 5 月 12 日

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：根据估价对象用途、估价目的、当地房地产市场状况，以及房地产估价技术标准等要求，经过现场查勘和市场调查，在符合假设和限制条件下，遵循估价程序，选用比较法为估价方法。

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，选用比较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 5 月 12 日的房地产市场价值为：

房地产单价：大写人民币捌仟零壹拾叁圆/平方米（¥8013 元/m<sup>2</sup>，取整到个位）；

房地产总价：大写人民币伍拾叁万捌仟柒佰圆整（¥53.87 万元，取整到百位）。

7、特别提示：

（1）以上内容摘自《房地产估价结果报告》（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）本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于

任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

(3) 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。

(4) 本次估价结果已包含估价对象国有土地使用权价值。

(5) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

(6) 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

(7) 估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(8) 本次估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(9) 本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年（即报告有效期自 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日止），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机构重新估价。

湖北诚致行房地产资产评估有限公司  
法定代表人：  
二〇二二年六月十三日



## 目 录

一、注册房地产估价师声明 .....	5
二、估价的假设和限制条件 .....	6
(一) 估价假设条件 .....	6
(二) 估价报告使用限制 .....	7
三、房地产估价结果报告 .....	10
(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 .....	13
(六) 价值类型 .....	13
(七) 估价原则 .....	13
(八) 估价依据 .....	14
(九) 估价方法 .....	15
(十) 估价结果 .....	15
(十一) 注册房地产估价师 .....	15
(十二) 实地查勘期 .....	16
(十三) 估价作业期 .....	16
四、附 件 .....	16

## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师在估价过程中没有得到他人的重要专业帮助。

6、注册房地产估价师杨飞、张俊国对估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为2022年5月12日。

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
杨飞	4220200126	 杨飞	2022年6月13日
张俊国	4220130005	 张俊国	2022年6月13日

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价假设条件

#### 1、一般假设

（1）假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，且在土地使用权法定年期内，估价对象所有权人对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益，任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（3）本次估价是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（4）本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

（5）在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

（6）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等均来源于估价委托人提供的《不动产权证书》等资料原件，并留存影印件（详见估价报告附件），影印件与原件核对无误，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担由此引致的任何相关责任。

（7）估价人员对估价对象的实地查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况的一般性查勘，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，但对房屋安全、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，假设估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

(8) 人民法院提供的资料中未明确存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等），本机构亦未掌握相关情况。本次评估假定估价对象不存在欠缴税费。

## 2、未定事项假设

说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象不存在未定事项事项，故本次估价无未定事项假设。

## 3、背离事实假设

说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

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

## 4、不相一致假设

说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价对象不存在依据不足事项，故本次估价无依据不足假设。

## (二) 估价报告使用限制

1、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。

2、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。

3、根据估价委托人提供的《不动产权证书》等资料，估价对象土地使用权取得方式为出让，出让终止日期至 2088 年 04 月 20 日止，至价值时点，其土地剩余使用年限为 37.77 年，本次估价结果已充分考虑该因素对房地产价值的影响。此外，估价结果中已包含估价对象国有土地使用权价值。另外，房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，单独使用其土地使用权价值和建筑物价值无实际意义。

4、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。

提示报告使用人注意，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外，还有强制拍卖费用、拍卖佣金、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。

5、至价值时点，估价对象房屋室内已进行了二次装修，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的价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

6、本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为壹年（即报告有效期自 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 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。

7、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。

8、估价报告中所使用的货币单位均为人民币。

9、估价报告的解释权归湖北诚致行房地产资产评估有限公司所有。

### 三、房地产估价结果报告

#### (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

名称：湖北诚致行房地产资产评估有限公司

住所：襄阳市襄城区檀溪路国际商都 B4 区第三层 315 号

法定代表人：喻勇

社会统一信用代码：91420600343409174Q

备案等级：贰级

证书编号：襄住建估审字[2020]第 2 号

有效期至：2025 年 02 月 15 日

#### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为谷磊所属的位于襄州区航空路铁十一局一处 18 幢 2 单元 241 室的住宅房地产。根据贵方提供的《不动产权证书》证号为：鄂（2017）襄州区不动产权第 0000969 号。房屋建筑面积为 67.23 平方米，土地使用权面积为 27.97 平方米。本次评估为该房地产价值，其中包含房屋装修价值。

##### 2、估价对象概况

###### (1) 权益状况描述

###### ① 权属登记状况

A. 根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象房地产证载内容详见下表。

序号	《不动产权证书》证号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限	权利其他状况
----	------------	-----	------	----	--------	------	------	----	----------------------	------	--------

1	鄂 (2017) 襄州区不动产权第 0000969 号	谷磊	单独所有	襄州 区航 空路 铁十 一局 一处 18幢 2单元 241室	42060 70010 05GB0 0104F 00030 003	国有 建设 用地 使用 权/房 屋 (构 筑物) 所有 权	出让/ 市场 化商 品房	城镇 住宅 用地/ 住宅	宗地面 积 17641.9 5 m <sup>2</sup> /房 屋建筑 面积 67.23 m <sup>2</sup>	国有 家建 设用 地使 用权 2060 年 02月 21日 止	1、分摊土 地使用面 积: 27.97 m <sup>2</sup> 2、房屋结 构: 混合结 构 3、总层 数: 4层, 所在层数: 4层 4、专有建 筑面积: 59.75 m <sup>2</sup> , 分摊建筑 面积: 7.488 m <sup>2</sup>
合计											

依据上述《不动产权证书》，确定估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权由谷磊以出让方式合法取得，房屋所有权为谷磊所有，根据估价委托人的委托，本次估价范围内估价对象房屋建筑面积和土地使用权面积为上述《不动产权证书》证载的全部面积，其房屋建筑面积为67.23平方米，土地使用权面积为27.97平方米。至价值时点，土地剩余使用年限为37.77年。

## ②他项权利设立情况

### A. 抵押权利状况

根据估价委托人提供的资料，至价值时点估价对象未抵押。

### B. 查封状况

据估价人员调查了解，至价值时点估价对象房地产已被法院查封。

### C. 租赁和其他权利状况

至价值时点，估价对象房屋未出租，且在价值时点未发现估价对象存在其他他项权利。

## ③其他特殊情况

至价值时点，估价对象权属清晰、明确，不存在其他特殊情况。

## (2) 实物状况描述

### ① 土地实物状况描述

经估价人员实地查勘，估价对象土地位于樊城区光明路，估价对象土地实物状况详见下表：

不动产单元号	420607001005GB00104F00030003
土地使用权面积	分摊土地使用面积 27.97 m <sup>2</sup> ，共有宗地面积 17641.955 m <sup>2</sup>
实际用途	城镇住宅用地
形状	矩形
地势	平坦
地质	坚实，承载力较大
土地开发程度	宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）及宗地红线内已有建筑物
宗地利用情况	在价值时点该宗地内建有多幢房屋、道路、绿化、地下管网、大门等

### ② 建筑物实物状况描述

经估价人员实地查勘，估价对象建筑物位于襄州区航空路铁十一局一处 18 幢 2 单元 241 室，建成于 1987 年。估价对象建筑物实物状况详见下表：

建筑外形	长方形
实际结构	混合
实际用途	住宅
层高 (m)	3.15
建成年限 (年)	1987
已使用年限/经济耐用年限	35/50
室内外装修情况	外墙面：水泥砂浆、入户门：防盗门、地面：瓷砖、内墙面：乳胶漆、厨卫贴墙砖、天棚：乳胶漆、窗户：铝合金窗
设施设备	所在楼栋设有供电、供水、排水、通讯、燃气、消防系统、闭路电视监控系统等设施设备
使用维护及完损状况	建筑物承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；上下水管道通畅，无明显腐蚀痕迹；电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养较好
成新率	80%

## (3) 区位状况描述

据估价人员调查了解，估价对象区位状况详见下表：

位置	坐落与方位	估价对象位于襄州区航空路铁十一局一处 18 幢 2 单元 241 室，四至：东邻其他住宅用地，西临永安南路，南临航空
----	-------	--

状况		路，北临电务路，根据《襄州区城区 2018 年土地级别与基准地价更新技术报告》，估价对象所处位置为襄阳市襄州区住宅 I 级地段
	商业繁华程度	估价对象所在位置位于航空路，商业聚集度较高，商业繁华度较优
	人流量	距区级商业购物中心中百超市约 500 米，区域内人流量较大
	临路状况	估价对象一面临街，南临航空路
	楼层	估价对象所在楼栋共 4 层，估价对象房屋位于第 4 层
交通状况	道路状况	所在建筑南临航空路，为城市主干道
	公共交通便捷度	附近 500 米范围内设有航空路金富士路口、襄州一中等公交车站，该区域内有 4、9、16、23、24、515 路等公交线路途经，距最近公交站点临时站约 200 米，公共交通便捷
	停车方便程度	周边设有专用停车场或停车位，且数量充足
环境状况	环境条件	周边环境状况总体良好，无特殊自然人文景观
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域内基础设施已达到“六通”，周边道路、供水、排水、供电、燃气、通讯等均能满足生活的需要
	公共服务设施	周边 1000 米范围内设有民发广场航空路店、襄州一中、襄州区妇女儿童医院等公共服务设施，公共服务设施完善

### （五）价值时点

2022 年 5 月 12 日，该价值时点为估价对象实地查勘完成之日。

### （六）价值类型

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）估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。

#### (八) 估价依据

##### 1、国家法律法规、行政规章和省市法律法规及政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》，中华人民共和国主席令第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行；

(2) 《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；

(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) 《中华人民共和国城乡规划法》，中华人民共和国主席令第 74 号，2013 年 1 月 1 日起施行；

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

(6) 《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；

(7) 《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）2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）。

##### 2、估价技术标准和取费文件

(1) 《房地产估价规范》，GB/T50291-2015，2015 年 12 月 1 日起实施；

(2) 《城镇土地估价规程》，GB/T1850-2014，2014 年 12 月 01 日实施；

(3) 《房地产估价基本术语标准》，GB/T 50899-2013，2014 年 2 月 1 日起实施；

(4) 《房屋完损等级评定标准》，城住字[1984]第 678 号、1985 年 1 月 1 日起实施；

(5) 《襄州区城区 2018 年土地级别与基准地价更新技术报告》。

### 3、估价委托人提供的资料

(1) 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》（【2021】鄂 0602 鉴 189 号）；

(2) 《湖北省襄阳市襄城区人民法院执行裁定书》（【2021】鄂 0602 执 634 号之一）；

(3) 《不动产权证书》（鄂（2017）襄州区不动产权第 0000969 号）

(4) 估价委托人提供的其他有关资料。

4、估价人员现场查勘和市场调查获取的房地产市场信息资料等。

### （九）估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。注册房地产估价师遵循估价原则，根据估价对象的特点和估价目的，在对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘后，在认真分析研究所掌握资料基础上，针对估价对象的实际情况，最终采用比较法进行评估。

选择估价方法定义如下：

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

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，选用比较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 5 月 12 日的房地产市场价值为：

房地产单价：大写人民币捌仟零壹拾叁圆/平方米（¥8013 元/m<sup>2</sup>，取整到个位）；

房地产总价：大写人民币伍拾叁万捌仟柒佰圆整（¥53.87 万元，取整到百位）。

(十一) 注册房地产估价师

角 色	姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
项目负责人	杨飞	4220200126		2022年6月13日
审 核 人	张俊国	4220130005		2022年6月13日

(十二) 实地查勘期

2022年5月12日至2022年5月12日

(十三) 估价作业期

2021年12月2日至2022年6月13日



#### 四、附件

- 1、《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》（【2021】鄂0602鉴189号）复印件
- 2、《湖北省襄阳市襄城区人民法院执行裁定书》（【2021】鄂0602执634号之一）
- 3、《不动产权证书》复印件
- 4、估价对象位置示意图
- 5、估价对象概貌性现场照片
- 6、《房地产司法鉴定评估实地查勘记录表》复印件
- 7、房地产估价机构营业执照复印件
- 8、房地产估价机构资格证书复印件
- 9、房地产估价师注册资格证书复印件

## 估价对象图辑一



区域状况



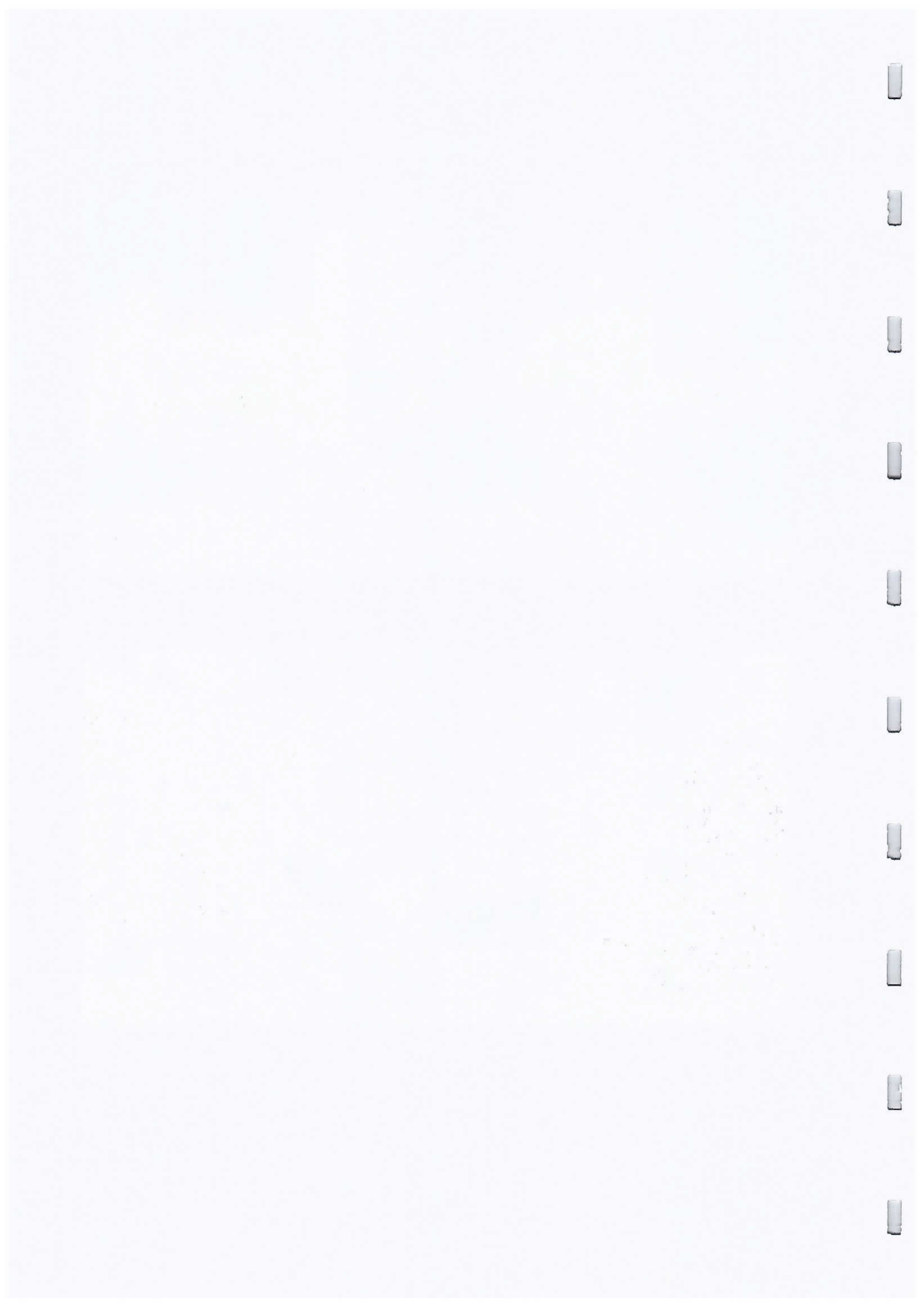
入口状况



大楼外观



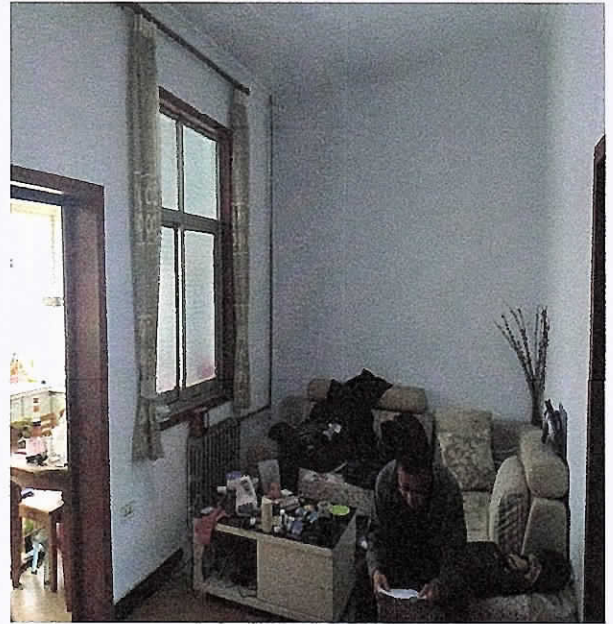
单元入口



## 估价对象图辑二



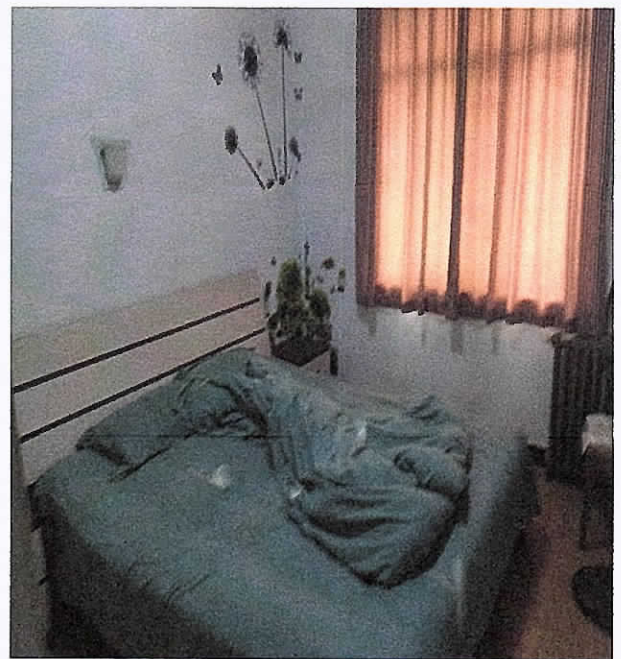
入户门



室内状况一



室内状况二



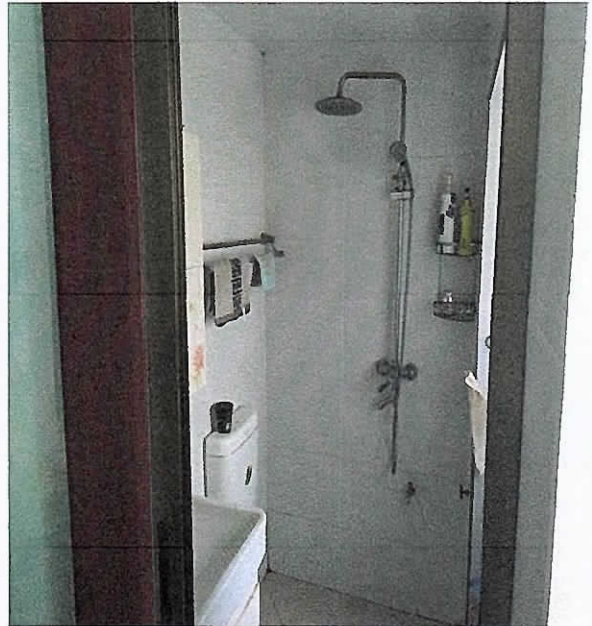
室内状况三



### 估价对象图辑三



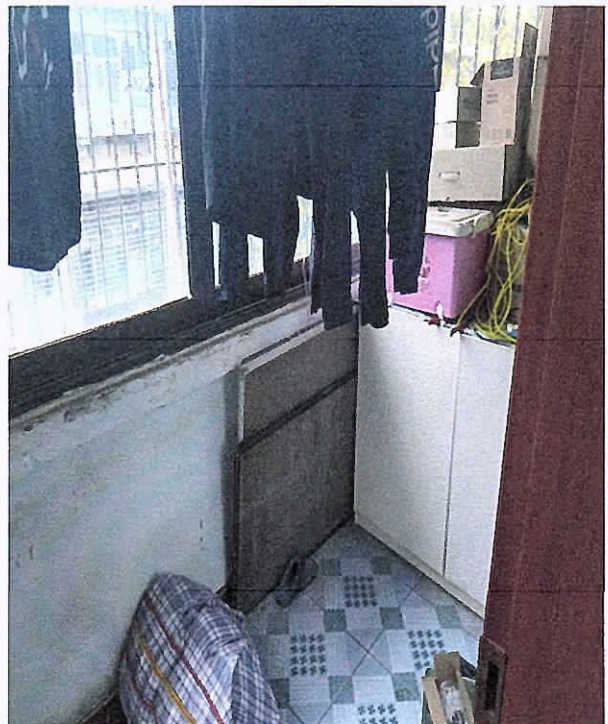
室内状况四



室内状况五



室内状况六



室内状况七



## 估价对象区位示意图





# 襄阳市襄城区人民法院

## 评估委托书

[2021]鄂 0602 鉴 189 号

湖北诚致行房地产资产评估有限公司：

本院在执行王雪娥与谷磊借款合同纠纷一案中，需对位于襄阳市襄州区航空路铁十一局一处 18 幢 2 单元 241 室（不动产权证号：鄂（2017）襄州区不动产权第 0000969 号、不动产单元号：420607001005GB0000104F00030003）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。

二〇二一年十二月二日

# 湖北省襄阳市襄城区人民法院 执行裁定书

(2021)鄂0602执634号之一

申请执行人：王雪娥，女性，1980年12月9日生，汉族，居民身份证号码：420683198012090989，住襄城区檀溪路居住小区7幢。

被执行人：谷磊，男性，1985年01月17日出生，汉族，身份证号码：420621198501170614，住襄州区航空路铁十一局一处18幢2单元241室。

申请执行人王雪娥与被执行人谷磊借款合同纠纷一案，本院作出的(2020)鄂0602民初2257号民事判决书已发生法律效力，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2021年4月7日立案执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十条、第二百四十二条、第二百四十四条的规定，裁定如下：

查封被执行人谷磊名下位于襄阳市襄州区航空路铁十一局一处18幢2单元241室(不动产权证号：鄂(2017)襄州区不动产权第0000969号、不动产单元号：420607001005GB00104F00030003)。查封期限为三年；查封期间，不得办理被查封房屋的转让、变更、抵押等登记事宜。

本裁定送达后即发生法律效力。

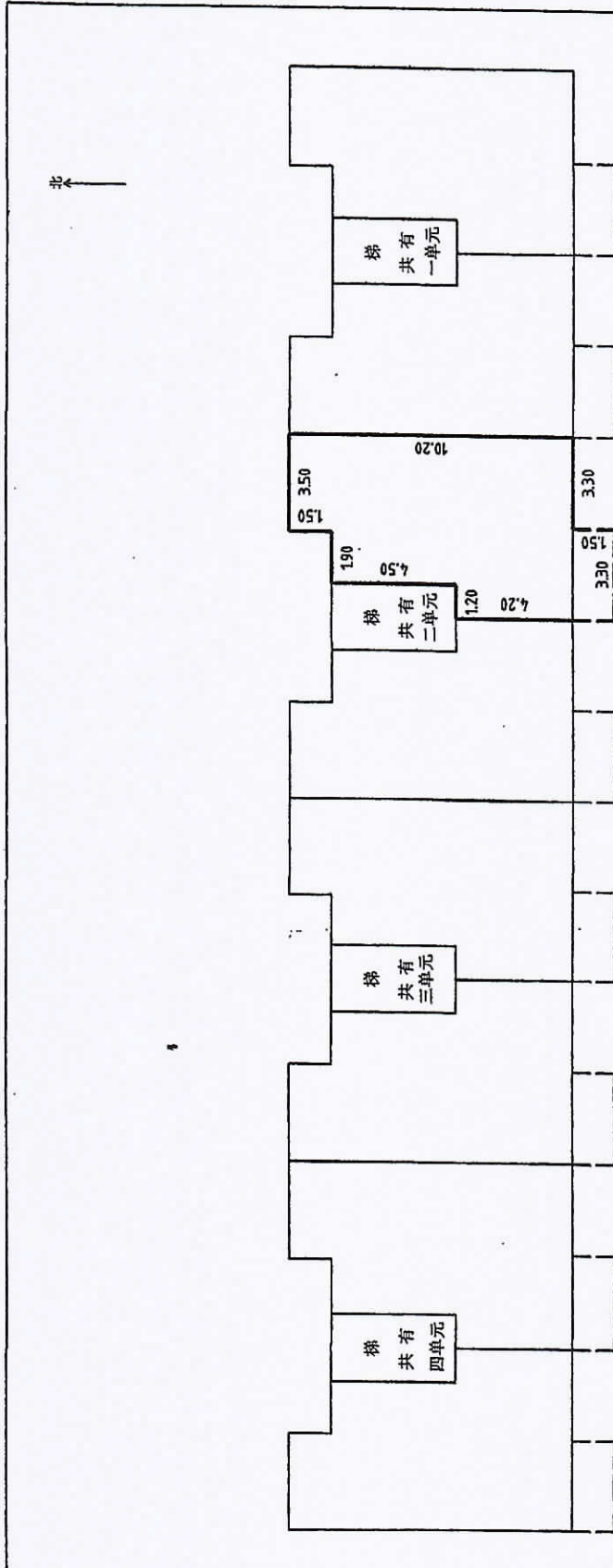
主 执 行 官 张 艳  
执 行 员 子 潭  
执 行 员 方 祺  
二 〇 二 一 年 九 月 十 三 日  
书 记 员 段 梦 希



鄂 ( 2017 ) 襄州区 不动产权第 0000969 号

权利人	谷磊
共有情况	单独所有
坐落	襄州区航空路铁十一局一处18幢2单元241室
不动产单元号	420607001005GB00104F00030003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	城镇住宅用地 / 住宅
面积	宗地面积 17641.95m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积 67.23m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2060年02月21日 止
权利其他状况	1、分摊土地使用权面积: 27.97 m <sup>2</sup> 2、房屋结构: 混合结构 3、总层数: 4层, 所在层: 4层 4、专有建筑面积: 59.75 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 7.48 m <sup>2</sup>

# 房屋分层分户平面图



产权人		用途	住宅
图幅号	谷磊	建成年份	1987
丘号	海合	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	59.75
幢号	4	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	7.48
户号	18 业单元 亭	产权面积 (m <sup>2</sup> )	67.23
座落	襄州区城区新登路(铁甲营一处)	幢面积 (m <sup>2</sup> )	

襄阳市襄州区房管局

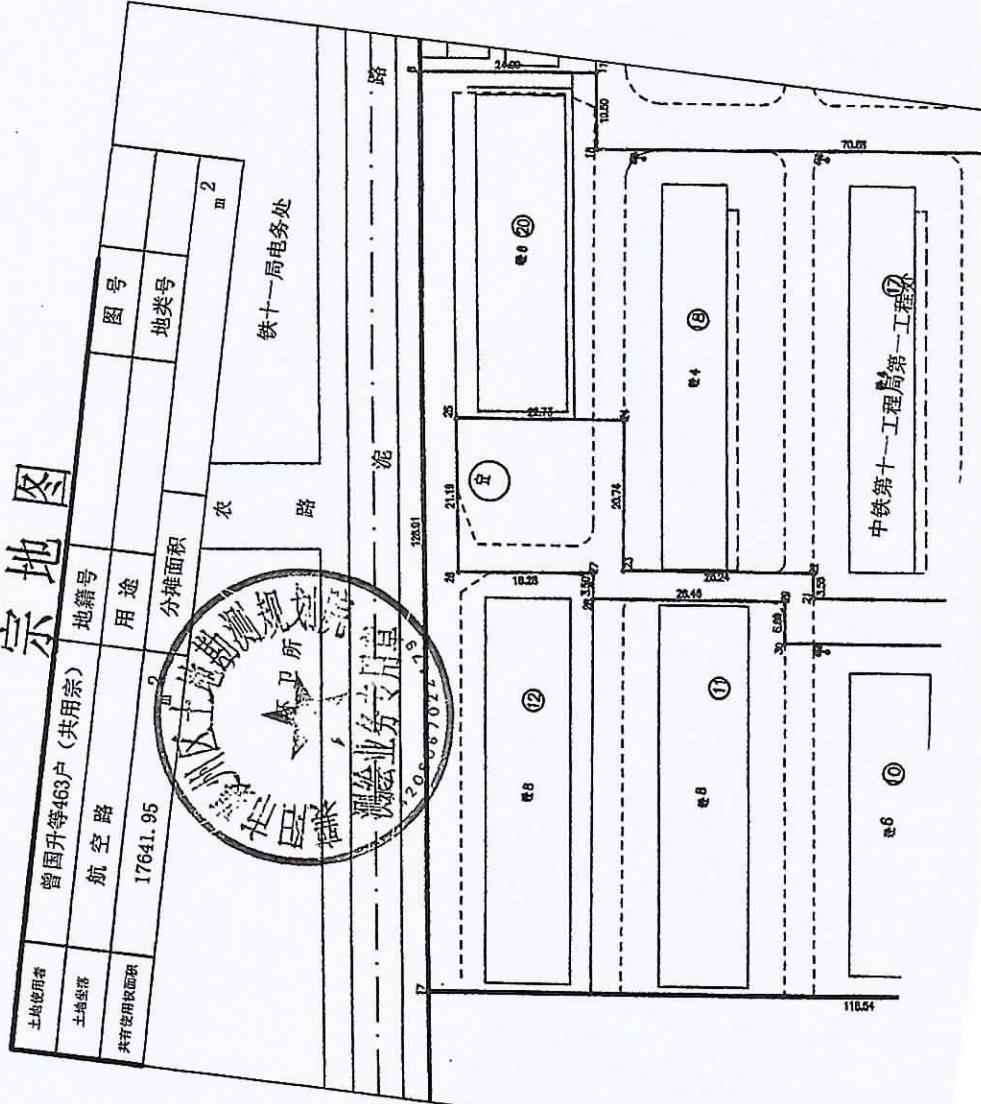
绘制: 吴鹏举 审核: 李庆山

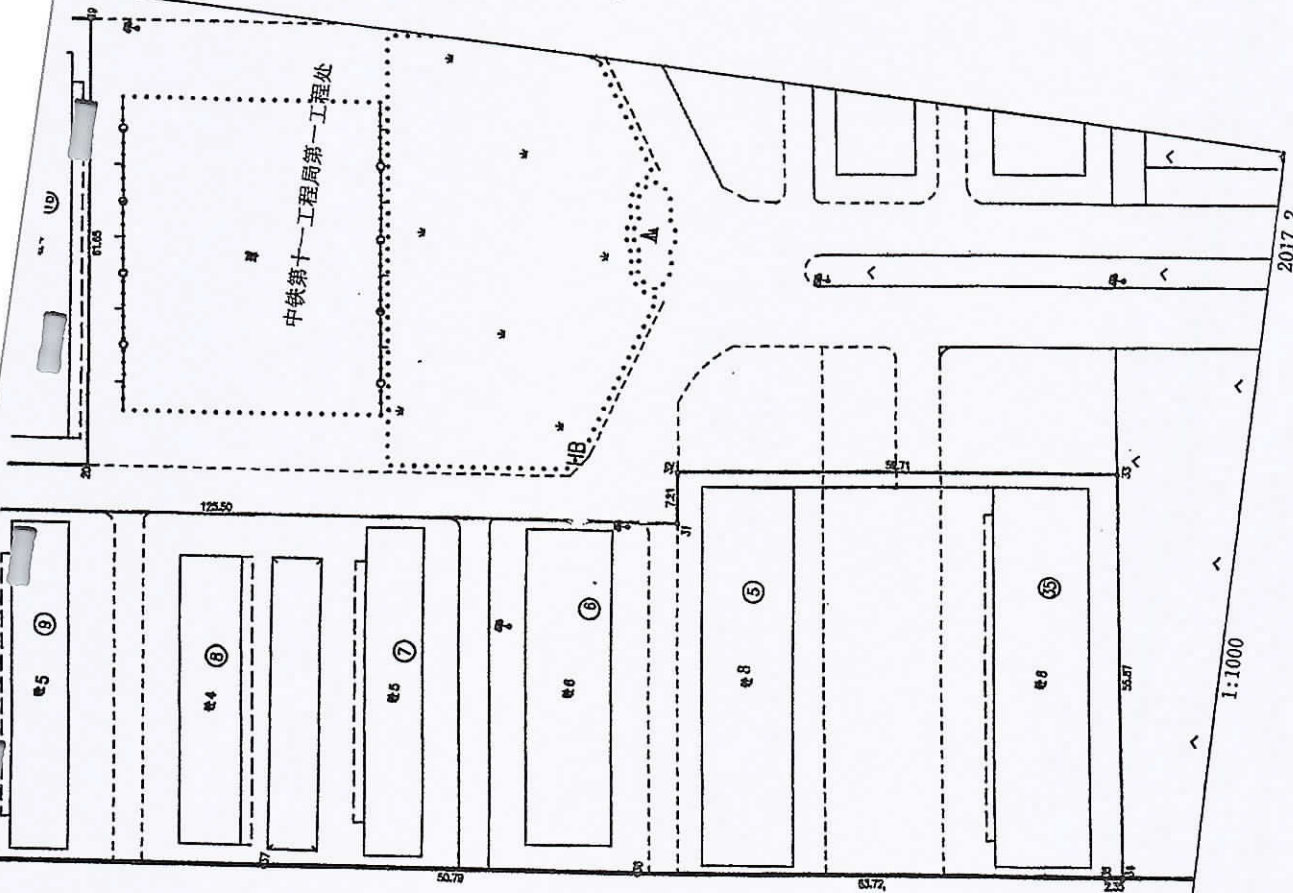
1:250

2017年02月16日

附图页

宗地图





西湾村耕地

襄州区国土资源局


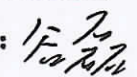
注：谷磊受让李清燕、杨胤  
 测绘：金守兵  
 审核：杨明山

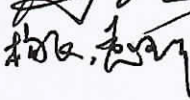
1:1000

2017.2

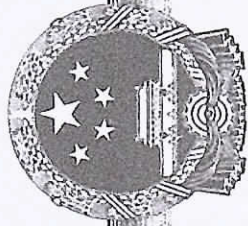
## 房地产司法鉴定评估实地查勘记录表

委托人	襄州区人民法院	房屋所有权人	谷磊	项目名称			
房屋坐落	襄州区航空路铁十一局一处18幢单元2单元			房屋产权证号	鄂(2017)襄州区不动产权第0000969号		
房屋建成年份	1987年	房屋登记用途	住宅	房屋实际用途	住宅	估价目的	司法
建筑面积(m <sup>2</sup> )	67.23	建筑结构	混合结构	层高	3.15	使用状况	
层次	4/4	朝向		通风采光		物业管理	
土地使用证证号		土地终止日期	2060年2月1日	土地使用权类型		土地用途	
四至	东至： 南至：			西至： 北至：			
房屋配套设施							
地砖地面, 复合地板地面, 乳胶漆, 套鞋门, 复合地板等.							
交通状况	临 路, 距最近公交站点约 米, 附近有 路公交线路经过。						
景观							
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲						
其他							

估价委托人(签字):  申请人(签字): \_\_\_\_\_ 被申请人(签字): 

查勘人(签字):  查勘日期: 2022年 5 月 12 日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91420600343409174Q



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、监  
备案、许可、监  
管信息。

名称 湖北诚致行房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 喻勇

经营范围

房产、土地、资产评估、咨询、中介；房地产测绘；房屋征收信息咨  
询；房地产中介服务；地质灾害危险性评估；土地整治服务；土地登  
记代理；土地规划；招投标代理；社会稳定风险评估；(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)

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2015年05月15日

营业期限 长期

住所 襄阳市襄城区檀溪路国际商都B4区第三层3  
15号



登记机关

2021

年 04 月 01 日



# 房地产估价机构备案证书

机构名称：湖北诚致行房地产资产评估有限公司

住所：襄阳市襄城区国际商都B座第三层315号

法定代表人：喻勇

联系电话：13476394880

组织形式：股份合作企业

成立日期：2015年05月15日

注册资本：100万人民币

备案等级：房地产估价机构备案贰级

证书编号：襄住建估审字（2020）第2号

统一社会信用代码：91420600343409174Q

有效期至：2025年02月15日



请使用微信小程序  
“鄂建通”扫描二维码

发证机关



2022年2月15日

湖北省住房和城乡建设厅制

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. 00231987

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. 00254697

姓名 / Full name

杨飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

120682198907230536

注册号 / Registration No.

4220200126

执业机构 / Employer

湖北诚致行房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-28

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

张俊国

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420601196405071216

注册号 / Registration No.

4220130005

执业机构 / Employer

湖北诚致行房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-9-28

持证人签名 / Bearer's signature

