

房地产司法鉴定估价报告

（案件号：[2019]鄂 0691 委评 4 号）

估价报告编号：2019-SC-房估-襄司字第 0047 号

估价项目名称：周军与湖北盛隆建设集团有限公司、湖北盛隆建设集团有限公司襄阳高鑫分公司借款合同纠纷一案涉诉襄阳市襄州区伙牌镇魏樊路瑞勤综合楼的四层 401 室、402 室、五层 502 室共计三套房屋的市场价值估价

估价委托人：襄阳高新技术产业开发区人民法院

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襄阳分公司

注册房地产估价师：李虹(4220060008) 冯海霞(4220140045)

估价报告出具日期：2019 年 5 月 22 日



估价对象概貌

位置：襄阳市襄州区伙牌镇魏樊路瑞勤综合楼

房屋设计用途：住宅

房屋现状：毛坯房

房屋建筑面积：四层 401 室 148.51 m²、四层 402 室
156.29 m²、五层 502 室 156.29 m²

建筑结构：混合

土地性质及用途：宅基地

致估价委托人函

襄阳高新技术产业开发区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于襄阳市襄州区伙牌镇魏樊路瑞勤综合楼的四层 401 室、402 室、五层 502 室共计三套房屋在价值时点 2019 年 3 月 18 日的市场价值进行了评估。评估目的是为周军与湖北盛隆建设集团有限公司、湖北盛隆建设集团有限公司襄阳高鑫分公司借款合同纠纷一案所涉诉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。

根据委托方提供的资料，估价对象未办理产权登记，据估价人员现场查勘，估价对象建于集体土地上，所在建筑物为一幢 7 层混合结构综合楼，一层部分为临街门面、部分为住宅，二至七层设计为单元式住宅，本次评估的 3 套房屋均为毛坯房。3 套房屋实测总建筑面积为 461.09 平方米，其中四层 401 室建筑面积为 148.51 平方米、四层 402 室和五层 502 室建筑面积均为 156.29 平方米。

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，选用成本法，评估得到估价对象于价值时点 2019 年 3 月 18 日，在价值定义及估价假设限制条件下的估价结果：

评估总建筑面积：461.09 平方米

评估总价：¥585584 元

大写（人民币）：伍拾捌万伍仟伍佰捌拾肆圆整

详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	4 层 401 室 (左室)	148.51	1270	188608
2	4 层 402 室 (右室)	156.29	1270	198488
3	5 层 502 室 (右室)	156.29	1270	198488
合计	/	461.09	/	585584

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

二〇一九年五月二十二日

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	11
(一)委托方	11
(二)受托估价方	11
(三)估价目的	11
(四)估价对象	11
(五)价值时点	14
(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	18
(十一)估价人员	18
(十二)实地查勘日期	18
(十三)估价作业日期	18
(十四)估价报告有效期	19
四、报告附件	20
(一)估价对象查看图片	
(二)估价对象区域位置示意图	
(三)《房产平面图》	
(四)《房地产估价现场查勘表》复印件	
(五)《襄阳高新技术产业开发区人民法院司法鉴定委托书》复印件	
(六)《农村宅基地登记申请书、审批表》复印件	
(七)《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(八)《房地产估价师执业资格证书》复印件	
(九)《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：李虹、冯海霞、王悉瑞，查看时间：2019 年 3 月 18 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
李虹	4220060008		年 月 日
冯海霞	4220140045		年 月 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。

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四层左室和五层右室在目视范围内的室内、室外及利用状况；由于当事人原因，估价人员未能进入四层右室室内查勘，未能对其室内装修状况进行了解，经当事人所述，估价对象四层右室室内布局及装修情况与五层右室相似为住宅格局、毛坯房，本次评估对四层右室室内按当事人所述毛坯房进行设定评估，若实际与设定不符则应重新评估。

估价人员认真查看了估价对象在目视范围内的室外状况，未发现有明显损害情况，本次评估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、据委托方提供的《农村宅基地登记申请书、审批表》复印件，该表记载待评估土地权属性质为集体土地使用权，权属来源为划拨，土地用途住宅，土地法定用途为集体土地，土地使用者为冯仕龙。本次评估设定房屋用途为住宅，土地性质为划拨集体住宅用地为前提。

6、本次评估，根据估价人员现场查看，估价对象建筑物布局为一梯两户，分别分布在楼梯左右两侧；估价人员认真查看了估价对象在目视范围内的室外状况，未发现有门牌标识；根据申请方现场指引，估价对象四层 401 室为四层左户，四层 402 室为四层右户；同时，按照房屋相关测量规范，1 室一般指“单元楼内左户”，2 室一般指“单元楼内右户”，故本次评估以左户为 01 室，右户为 02 室为评估前提。

（二）未定事项假设

1、根据委托方提供的资料，估价对象房屋未办理产权登记，本次评估，房屋所有权人是依委托方提供的《评估委托书》及当事人介绍而定。

2、根据委托方提供的资料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，房屋建成年份约为 2011 年左右，本次估价房屋建成年份以调查为准。

3、委托方提供的相关资料未记载房屋建筑面积，经估价人员现场测量计算，本次评估房屋总建筑面积为 461.09 m²，其中四层 401 室建筑面积为 148.51 平方米、四层 402 室和五层 502 室建筑面积均为 156.29 平方米。建筑面积最终应以房管部门或测绘单位出具的数据为准，若与本次评估不符，则估价报告应相应调整。

（三）背离事实假设：无背离事实假设。

（四）不相一致假设

1、房屋权属假设：根据《评估委托书》所述“……需对湖北盛隆建设集团有限公司襄阳高鑫分公司所有位于襄阳市襄州区伙牌镇魏樊路瑞勤综合楼的…三套房屋的价格进行评估”，但根据《农村宅基地登记申请书、审批表》复印件显示，土地使用者为冯仕龙，即房屋权属与土地使用者不相一致，实际调查，该综合楼土地使用者确为“冯仕龙”，本次评估仅对房地产价值出具鉴定意见，不对其权属问题进行确认，设定《评估委托书》所述房屋建于冯仕龙使用土地上为前提。

2、房屋位置假设：根据《评估委托书》所述“……需对……位于襄阳市襄州区伙牌镇魏樊路瑞勤综合楼的…三套房屋的价格进行评估”，根据《农村宅基地登记申请书、审批表》复印件显示“土地坐落伙牌镇襄郢村一组”，估价人员现场查看，房屋确实位于魏樊路附近，也在襄郢村，本次评估设定委托书所属位置与《农村宅基地登记申请书、审批表》所述位置及现场查看位置一致为评估前提。

（五）依据不足假设

本次估价所依据的有关房地产权属等资料复印件由委托方提供，由于案件当事人原因，估价师未能将原件与复印件进行核对，但估价人员通过在现场查勘核实，未发现估价对象与权属资料复印件证载区位和其他相关信息有明显不一致情况，本次评估假设相关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、本次评估是为周军与湖北盛隆建设集团有限公司、湖北盛隆建设集团有限公司襄阳高鑫分公司借款合同纠纷一案所涉诉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、估价对象的土地性质为批准拨用宅基地，根据现行法律《土地管理法》、国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》中规定“农村集体建设用地，必须符合土地利用总体规划、村庄和集镇规划，并纳入土地利用年度计划，凡占用农用地的必须依法办理审批手续。禁止擅自通过“村改居”等方式将农民集体所有土地转为国有土地。禁止农村集体经济组织非法出让、出租集体土地用于非农业建设。在符合规划的前提下，村庄、集镇、建制镇中的农民集体所有建设用地使用权可以依法流转。农村宅基地只能在村集体成员内部之间转让，不能转让给城镇户口的居民”。由此可见，农村集体土地只能在集体经济组织内部流转，难以同国有土地那样可以进行市场公开出让、转让。因本次评估目的是为周军与湖北盛隆建设集团有限公司、湖北盛隆建设集团有限公司襄阳高鑫分公司借款合同纠纷一案所涉诉的房地产提供价值参考依据，若集体土地和地上房屋权属发生转移，可能需要国土资源、房地产管理部门的协助执行，在此特提醒委托方注意。

3、根据《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)第十三条所述“评估价即为第一次拍卖的保留价，未做评估的，保留价由人民法院参照市价确定”；根据《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)第十条所述“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定”，同时根据《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”，因此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。

提示报告使用方注意若需将估价对象拍卖清偿时，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、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。

4、报告结果中已包含估价对象分摊集体土地使用权价值，该部分土地使用权不能再单独评估；同时固附于估价对象结构中不可分割或分割后造成损害无法再利用的设施设备如水、电等附属物价值，该部分不能再单独评估。

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、本估价报告有效期为一年，自 2019 年 5 月 22 日起至 2020 年 5 月 21 日期间有效。（估价报告仅供襄阳高新技术产业开发区人民法院使用）

三、其他说明事项

1、本次评估仅对委估范围的房地产市场价格提供参考意见，不考虑其建造的合法性等权属瑕疵对价值的影响，本估价报告亦不能作为办理产权证的确权依据。

2、本次估价结果以估价对象在价值时点时的利用状况为前提，若遇不可抗力导致房屋损坏，将对评估值产生影响，应重新评估。

3、估价测算过程采用 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准确性和客观性。

4、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

襄阳高新技术产业开发区人民法院

二、估价方

北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司襄阳分公司

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

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》，因周军与湖北盛隆建设集团有限公司、湖北盛隆建设集团有限公司襄阳高鑫分公司借款合同纠纷，需对襄阳市襄州区伙牌镇魏樊路瑞勤综合楼的四层 401 室、402 室、五层 502 室共计三套房屋进行评估，本次评估目的即为周军与湖北盛隆建设集团有限公司、湖北盛隆建设集团有限公司襄阳高鑫分公司借款合同纠纷一案所涉诉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。

四、估价对象

（一）估价对象产权登记状况

1、房产：

估价对象房屋未办理产权登记，据估价人员现场查勘，估价对象建于集体土地上，所在建筑物为一幢 7 层混合结构综合楼，一层部分为临街门面、部分为住宅，二至七层设计为单元式住宅，本次评估的 3 套房屋均为毛坯房。3 套房屋实测总建筑面积为 461.09 平方米，其中四层 401 室建筑面积为 148.51 平方米、四层 402 室和五层 502 室建筑面积均为 156.29 平方米。

2、土地状况

根据委托方提供的《农村宅基地登记申请书、审批表》，土地权属登记状况如下：

土地 权利 状况	编号	120101053
	土地使用者	冯仕龙
	座落	伙牌镇襄郢村一组
	土地用途	住宅用地
	权属来源	集体土地划拨给个人
	图号	12-01-01
	地号	053
	建筑占地面积	102.6 m ²

（二）估价对象权益状况

根据委托方提供的资料复印件和估价人员现场查勘，在价值时点，估价对象房地产空置中；未发现有其他占用情况，未有用途管制现象，未发现估价对象在价值时点存在设定的抵押等他项权利，未知悉有法定优先受偿权利。

（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	2011 年	装修情况	毛坯	综合成新率	85%
共有性质	无	他项权利	未知悉	使用状况	空置中	房屋用途	住宅
主朝向	南北	所在楼层/ 总层数	4-5/7	户内平面布局		均为三室两厅一储 一厨两卫	
小区环境	绿化较少，环境一般		车位状况	地上临路有停车场 地	临街状况	一面临街	

2、估价对象装修设备情况

内部 装修	位置	地面	顶棚	墙壁	门窗	备注 室内无装修，为毛坯房。	
	四层	左室室内	水泥砂浆	水泥砂浆	水泥砂浆		入户防盗门、 铝合金窗
		右室室内	水泥砂浆	水泥砂浆	水泥砂浆		入户防盗门、 铝合金窗

	五层	右室室内	水泥砂浆	水泥砂浆	水泥砂浆	入户防盗门、铝合金窗
外部装修	楼梯间	楼梯间踏步及休息平台地面水泥砂浆抹平，安装不锈钢扶手，墙面、顶棚刮白。				
	屋面	平屋面	外墙	灰色涂料		
	户门	防盗门	外窗	铝合金窗		
设施设备	水卫	安装不齐全	空调	未安装		
	暖气	无	电气/燃气	未安装		
	消防	无	电梯	无		
	门禁	无	安防系统	无		
	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；地板完整；入户门及窗户安装完整，开关灵活度较好；室内水、电线路暂不可使用，未见消防设备。建筑物整体维护保养情况一般。				

（四）估价对象区域状况

估价对象位于襄州区伙牌镇魏樊路瑞勤综合楼，其所处区域道路通畅，基础设施配套程度较完善，公共设施配套程度一般，详见下表：

地理位置	东临	魏樊路	南临	居民建设用地
	西临	居民建设用地	北临	通道
交通便捷度	道路通达度	一般	公交线路	7、75 路
	区域主要道路	魏樊路	距公交站点距离	约 1000 米
	距主干道距离	东临魏樊路	距汽车站距离	距离卧龙汽车客运站约 950 米
公建配套情况	周边商服配套	估价对象位于襄州区伙牌镇魏樊路，距离伙牌镇中心约 500 米，距离襄州城区约 15 公里，对外交通便利度一般；对内有 7 路公交线，周边居民出行较便利；周边有太和居快捷酒店、襄阳赐宴宾馆、国川商务酒店、聚鑫悦酒楼、聚朋轩酒楼等餐饮住宿场所；有飞跃购物广场、MQ 名气厨房电器、福娃商贸等购物场所，有中国邮政储蓄银行（襄阳伙牌营业所）、中国农业银行（襄阳伙牌分理处）、农村商业银行（伙牌信用社）等金融网点，周边商服配套齐全度一般，公共配套设施基本齐全。		
	附近文化教育机构	伙牌镇中心幼儿园、神龙多元智能幼儿园、伙牌镇直小学、襄州区伙牌镇中心学校、伙牌镇郟营中学、		
	附近医疗机构	伙牌镇卫生院		
	附近公园	无		
基础设施配套情况		五通一平		
估价对象所处区域环境		区域绿化一般，自然环境一般，无重工业污染源，大气污		

	染、水源污染影响较小。
区域发展趋势	估价对象所在的伙牌镇位于湖北省襄阳市襄州区北郊，距离襄州城区约 15 公里，估价对象距离伙牌镇中心约 500 米；据调查，估价对象附近多为居民自建住房，宅基地自建房一般交易不活跃，出租较多，交易价格主要以建筑成本为导向。

五、价值时点

本次评估价值时点定为 2019 年 3 月 18 日，即完成实地查勘日。

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《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》；
- 5、《中华人民共和国担保法》。

（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确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- 4、《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）。

（三）地方及有关部门颁布法律、法规

- 1、《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)；

2、《市人民政府关于印发襄阳市市区集体所有土地上附着物征收补偿指导标准的通知》（襄政办发[2018]41 号）。

（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、《襄阳高新技术产业开发区人民法院司法评估委托书》[[2019]鄂 0691 委评 4 号]；

2、《农村宅基地登记申请书、审批表》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、评估基准日银行贷款利率；

3、《房屋完损等级评定标准》[原城乡建设环境保护部城住字(84)第 678 号]；

4、湖北省建设工程标准定额管理总站发布的住宅建筑工程造价指数；

5、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，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决定采用成本法求取估价对象的市场价值，采用评估方法原因如下：

1、在价值时点，类似建筑的建筑安装成本、管理费用、利息、利润通过市场调查及查阅相关造价文件资料较易获得，土地征地成本资料也较易获得，因此可选择成本法作为评估方法。

2、估价对象为集体土地上的房屋，因集体土地交易受法律所限，同一供求范围内无类似房地产交易，故不适宜采用市场比较法。

3、估价对象建在集体土地上，类似房屋出租案例较少，故不适宜选择收益法作为评估方法。

4、假设开发法适用于对具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，特别是对在建工程和房地产开发项目评估，由于估价对象为集体

土地宅基地上已建成的房屋，因此不适用假设开发法进行估价。

（二）估价方法定义：

成本法（求取房地产价值）：求取估价对象在价值时点的土地取得价值加上重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象的重新购建价格包括项目开发建设期间所发生的一切费用总和。该成本主要包括土地取得成本、建筑安装工程费用（包含土建安装工程费、地基基础工程费、室外附属工程建筑费如水电、燃气、绿化、道路工程费等）、工程建设其他费（包括房地产建设应缴纳的各项规费和监理、勘察设计等专业费）、管理费、投资利息、投资利润和销售税费。

公式：建筑物的重新购建价格=重新取得土地价值+建筑物开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

旧房价格=建筑物的重新购建价格-建筑物的折旧

估价对象折旧的确定：采用观察法确定折旧。

现场勘察法成新率法：是根据 1984 年原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级标准》、原城乡建设环境保护部《经租房屋清产估价》（[84]城计字第 754 号）及《资产评估常用数据与参考手册》的房屋建筑物不同成新率的评分标准及修正系数，对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出现场勘察法成新率。

土地使用权价值：估价对象为集体土地，使用权一般属于批准拨用，即农户可以不花钱或花少量钱即可获得土地使用权，当人民法院在审理涉及集体土地的民事案件中，若将集体土地房产和土地使用权一同上市拍卖，那么在土地性质改变时集体经济组织将会获得土地补偿款，根据《土地管理法》规定，集体经济组织可获得的补偿主要包

括征地补偿费和安置补偿费，地上附着物和青苗补偿费。因此本次评估模拟征地改变时集体土地所获得的补偿款作为本次土地使用权评估方法。

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 2019 年 3 月 18 日及满足各项限制条件下的估价结果为：

评估总建筑面积：461.09 平方米

评估总价：¥585584 元

大写（人民币）：伍拾捌万伍仟伍佰捌拾肆圆整

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	4 层 401 室 (左室)	148.51	1270	188608
2	4 层 402 室 (右室)	156.29	1270	198488
3	5 层 502 室 (右室)	156.29	1270	198488
合计	/	461.09	/	585584

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
李虹	4220060008		年 月 日
冯海霞	4220140045		年 月 日

十二、实地勘察日期

估价人员实地查勘日期为 2019 年 3 月 18 日，且在当天查勘完毕。

十三、估价作业日期

2019 年 3 月 18 日至 2019 年 5 月 22 日

十四、估价报告有效期

估价报告有效期为一年，即从 2019 年 5 月 22 日起至 2020 年 5 月 21 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、估价对象查看图片
- 2、估价对象区域位置示意图
- 3、《房产平面图》
- 4、《房地产估价现场查勘表》复印件
- 5、《襄阳高新技术产业开发区人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 6、《农村宅基地登记申请书、审批表》复印件
- 7、《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 8、《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 9、《企业营业执照》复印件

估价对象查勘图片



房屋外观



估价对象建筑物入口



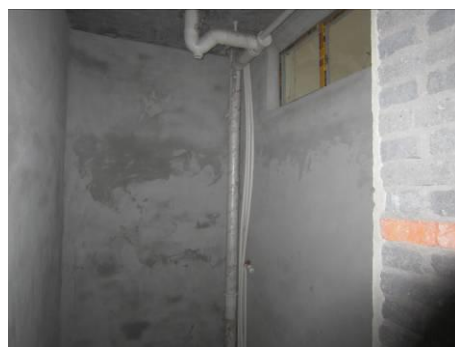
四层左室 1



四层左室 2



四层左室 3



四层左室 4



五层右室 1



五层右室 2



五层右室 3



五层右室 4



估价对象楼梯间



临路状况 1



临路状况 2



临路状况 3

现场查勘人员：李虹、冯海霞、王悉瑞

查勘时间：2019 年 3 月 18 日

估价对象区域位置示意图

