

房 地 产 司 法 估 价 报 告

估价项目名称： 襄阳圣德隆棉业有限公司位于襄阳市高新区团山镇
一宗国有出让商业用地土地使用权及地上房屋所有
权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： 郑文明（注册号：4220140046）

刘 野（注册号：4220150074）

估价报告出具日期： 2020年7月24日

估价作业期： 2020年6月15日至2020年7月24日

估价报告编号： 诚作司字（2020）第011号

致估价委托人函

此件复印无效

襄阳市襄城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于襄阳市高新区团山镇一宗国有出让商业用地土地使用权及地上房屋所有权市场价值进行了估价。

估价目的：本报告评估房地产市场价值，为估价委托人处理周卫东与襄阳市棉花中心购销站、襄阳圣德隆棉业有限公司债权转让合同纠纷一案提供价值参考，不得作其它用途。

估价对象：襄阳市高新区团山镇一宗国有出让商业用地土地使用权及地上房屋所有权，即土地面积为 6621.50 平方米的国有出让商业用地土地使用权及建筑面积为 2807.51 平方米的房屋所有权。

价值时点：2020 年 6 月 15 日。

价值类型：房地产市场价值

估价方法：收益法、成本法

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，选用收益法、成本法，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二〇二〇年六月十五日、满足各项假设限制条件下的估价结果函告如下：

房地产市场价值为：大写人民币壹仟陆佰柒拾捌万贰仟陆佰圆整（¥1678.26 万元，取整到百位）。其中土地价值为：大写人民币壹仟肆佰壹拾捌万玖仟玖佰圆整（¥1418.99 万元，取整到百位）；建筑物价值为：大写人民币贰佰伍拾玖万贰仟柒佰圆整（¥259.27 万元，取整到百位）。

此件复印无效

此件复印无效





详细情况见下表:

估价对象房地产价值一览表

产权登记状况	幢号	建筑面积 (m ²)	房产单价 (元/ m ²)	房产总价 (万元)
办理产权登记	1	173.95	2919	50.78
	2	212.06	2919	61.90
	3	218.73	488	10.67
未办理产权登记	1	50.62	488	2.47
	2	194.14	609	11.82
	3	14.21	229	0.33
	4	76.33	488	3.72
	5	965.63	792	76.48
	6	273.77	488	13.36
	7	65.76	568	3.74
	8	18.25	291	0.53
	9	7.49	364	0.27
	10	62.12	390	2.42
	11	118.07	390	4.60
	12	8.18	229	0.19
	13	67.60	364	2.46
	14	38.22	364	1.39
	15	15.96	229	0.37
	16	152.12	520	7.91
	17	74.30	520	3.86
合计		2807.51		259.27
土地		6621.50	2143	1418.99
总价				1678.26

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!





目 录

注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 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	16
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	19
(十一) 注册房地产估价师	19
(十二) 实地查勘期	19
(十三) 估价作业期	19
(十四) 估价报告应用的有效期	19
附 件	20
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象概貌性照片	
(三) 估价对象相关权属证明（复印件）	
(四) 《估价委托书》（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) 注册房地产估价师郑文明、刘野已于 2020 年 6 月 15 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
郑文明	注册房地产估价师 郑文明 4220140046 注册号:4220140046	郑文明	2020 年 7 月 24 日
刘野	注册房地产估价师 刘野 4220150074 注册号:4220150074	刘野	2020 年 7 月 24 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，即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。

2. 本次估价以房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

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、法规为假设前提。

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. 至价值时点，估价对象所在宗地上有部分未办证的房屋，在估价委托人及当事人的指引下，我公司估价人员对未办证的房屋及附属物的建筑面积、工程量进行了测量，估价委托人及当事人在现场勘察表上签字认可，本次估价未办证的房屋的建筑面积及附属物工程量以实地测量的数据为假设前提，若与相关部门出具的结论有出入，估价结果应做相应调整。为估价方便，估价人员自行编制未办证房屋的幢号，以便估价报告内容明晰可见。

6. 估价对象已办证的 1 幢、2 幢、3 幢房屋的规划用途为非住宅，本次估价以估价对象能够按规划用途有效地投入使用为前提进行估价。

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。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、电等配套设施的价值及室内装饰装修价值，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，不包含相关的机器设备。

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。

9. 本次估价报告中的估价对象相关产权资料通过司法途径转交获取,本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整为假设前提。如因估价委托人隐瞒重要情况,引致本次估价结果出现错误或偏差,本估价机构不承担责任。

(二) 依据不足假设

1. 根据湖北省国土资源厅发布的《省国土资源厅关于房地产用地调整容积率后补缴土地出让价款有关问题的函》(鄂土资函【2012】100号)二、原容积率的确定,对于原土地出让合同中已经明确容积率等出让条件的,以原土地出让合同约定的容积率作为原容积率;对于因现状出让、毛地出让等原因造成原土地出让合同中未明确地块容积率的,由国土资源主管部门会同城乡规划以原土地出让时现状地块容积率作为原容积率;难以确定现状地块容积率的,以签订原土地出让合同时当地基准地价规定的该地段同一土地用途的区域平均容积率作为原容积率。委托人未提供《土地出让合同》及规划容积率,根据委托人提供的《地籍调查表》与《土地登记申请表》,表格附图《宗地图》制图日期为2002年09月01日,土地管理机关审核同意的日期为2002年10月17日。经查询《2001年襄樊市区基准地价评估报告》,襄樊市区商业用地的基准地价内涵基准期日为2001年5月31日,土地容积率为1.5。本次估价土地容积率以2001年基准地价规定的襄樊市区商业用地区域平均容积率为准,即待估宗地容积率设定为区域平均容积率1.5,并以此为估价的假设前提,若待估宗地容积率与设定情况不一致,估价结果应作相应的调整。敬请估价报告使用方注意此点,特此提醒!

2. 根据估价委托人提供的《房屋产权产籍查询结果》(流水号:201900244505)及《房产平面图》,估价对象已办证的房屋有1、2、3幢。据估价人员实地勘查,1、2幢房屋已经扩建、改建,但尚未办理权证变更登记手续。本次评估以实地测量的数据为前提,将1、2幢符合《平面图》记载的部分计入已办证房屋中,剩下部分计入未办证房屋中,对应的幢号为17、16幢,若与相关部门出具的结论有出入,估价结果应做相应调整!特



此提醒!

(三) 背离事实假设

1. 估价对象有部分房屋已出租经营, 由于估价委托人未能提供相关租赁合同, 本次估价不考虑租约对估价对象房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设

1. 《房屋产权产籍查询结果》记载的房屋所有权人为襄樊市棉花中心购销站, 《国有土地使用证》记载的土地使用权人为襄阳圣德隆棉业有限公司, 本次评估不考虑两者产权的不一致。

(五) 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 (本估价报告仅供襄阳市襄城区人民法院使用)。

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, 特提提醒!

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, 即 2020 年 7 月 24 日至 2021 年 6 月 21 日。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。

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. “估价结果报告”提供给估价委托人, “估价技术报告”仅作为估价机构存档和有关管理部门查阅。

8. 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。

9. 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

名称：襄阳市襄城区人民法院

（二）估价机构

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

住 所：襄阳市襄城南街 2 号

等级：房地产估价机构壹级

证书编号：鄂建房估证字第 131 号

有效期限：至 2022 年 1 月 20 日

（三）估价目的

本报告评估房地产市场价值，为估价委托人处理周卫东与襄阳市棉花中心购销站、襄阳圣德隆棉业有限公司债权转让合同纠纷一案提供价值参考，不得作其它用途。

（四）估价对象

估价对象为襄阳圣德隆棉业有限公司所有的位于襄阳市高新区团山镇一宗国有出让商业用地土地使用权及地上房屋所有权及室内装饰装修，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，不包含相关的机器设备。

1. 权益状况

1) 土地权益状况

《国有土地使用证》：证号为襄阳国用（2012）第 360105009 号，土地使用权人为襄阳圣德隆棉业有限公司，座落为高新区团山镇，地号无，图号无，地类用途为商业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2043 年 7 月 31 日，使用权面积为 6621.50 m²。办证日期为 2012 年 7 月 24 日。

原《土地使用证》：记载土地使用单位为市郊区余岗乡棉花站，土地被征拨单位为市郊区余岗乡台子湾村，本期用地面积为 6000.3 平方米，被征拨用地总面积 9 亩，发证机关清理发证，日期为 1986 年 11 月 10 日。





根据委托人提供的《地籍调查表》与《土地登记申请表》，该宗地为襄樊市棉花中心购销站征用，86年办理清理发证，证号为003223，发证面积9亩，现申请办理初始登记。经实地测量，该宗地实测面积为6621.5 m²，调查后四至无纠纷，权属来源合法，可以办理6621.5 m²土地登记，用途为商业。原土地证使用者为市郊区余岗乡棉花站，现已更名为襄樊市棉花中心购销站，此次登记为襄樊市棉花中心购销站。表格附图《宗地图》制图日期为2002年09月01日，土地管理机关审核同意的日期为2002年10月16日。

2) 房屋权益状况

①房屋产权登记的房屋

根据估价委托人提供的《房屋产权产籍查询结果》(流水号:201900244505)显示，房屋所有权人为襄樊市棉花中心购销站，证件号码为17956023-4，所有权证号为樊城区00120442，产权类型为自管产，房屋坐落为襄樊市高新区团山镇1幢1层001室等，共有情况无，规划用途为非住宅，详细状况见下表：

幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)
1	001	砖木	1	1	173.95
2	001	砖木	1	1	212.06
3	001	砖木	1	1	218.73
合计					604.74

②房屋产权未登记的房屋

至价值时点，估价对象所在宗地上有部分未办证的房屋，在估价委托人及当事人的指引下，我公司估价人员进行了现场勘查并进行了测量。

幢号	建筑面积 (m ²)	层数	结构
1	50.62	1	砖木
2	194.14	1	砖木
3	14.21	1	砖木
4	76.33	1	砖木
5	965.63	1	砖木
6	273.77	1	砖木
7	65.76	1	混合
8	18.25	1	砖木
9	7.49	1	混合



10	62.12	1	砖木
11	118.07	1	砖木
12	8.18	1	砖木
13	67.6	1	砖木
14	38.22	1	砖木
15	15.96	1	砖木
16	152.12	1	砖木
17	74.3	1	砖木
合计	2202.77		

备注：根据估价委托人提供的《房屋产权产籍查询结果》(流水号：201900244505)及《房产平面图》，估价对象已办证的房屋有 1、2、3 幢。据估价人员实地勘查，1、2 幢房屋已经扩建、改建，但尚未办理权证变更登记手续。本次评估以实地测量的数据为前提，将 1、2 幢符合《房产平面图》记载的部分计入已办证房屋中，剩下部分计入未办证房屋中，对应的幢号为 17、16 幢，若与相关部门出具的结论有出入，估价结果应做相应调整！特此提醒！

2. 物质实体状况

(1) 建筑物实物状况

产权登记状况	幢号	证载结构	总层数	建筑面积 (m ²)	现状用途	建筑年代	物质实体
办理产权登记	1	砖木	1	173.95	非住宅	1986 年建成，2017 年改建、扩建	外墙面粉涂料，彩钢瓦脊屋面，南临台子湾路，与无证房屋 16、17 幢共同使用，设有多间门面，如“辰鑫小吃”等，大部分门面开间约 3.5 米，进深约 8.60 米。室内装修不一，地面为水泥地面/地板砖/复合地板，内墙面刷涂料，PVC 吊顶/铝扣板吊顶等。
	2	砖木	1	212.06	非住宅		
	3	砖木	1	218.73	空置	1986	该部分房屋总层数为 1 层，设计用途为非住宅，外墙面粉涂料，安铁窗，彩钢瓦脊屋面，设多间房间。层高约 3.0 米。估价人员未能进入室内查勘。
未办理产权登记	1	砖木	1	50.62	仓库	—	水泥砂浆外墙面粉，彩钢瓦脊屋面，未安装门。室内地面为水泥地面，内墙面刷涂料。



2	砖木	1	194.14	空置	—	水泥砂浆外墙面, 红瓦脊屋面。设有多间房间, 安铝合金窗、防盗门。层高约 3.0 米。
3	砖木	1	14.21	空置	—	水泥砂浆外墙面, 石棉瓦脊屋面 (部分屋面已经破损)。层高约 3.3 米。
4	砖木	1	76.33	空置	—	水泥砂浆外墙面, 彩钢瓦脊屋面, 设有 3 间房间, 安铝合金窗、防盗门。层高约 3.0 米。
5	砖木	1	965.63	仓库	—	清水外墙, 两端为红瓦脊坡屋面, 檐高为 4.70 米, 脊高为 7.20 米, 中间为彩钢瓦脊屋顶, 多根轻钢杆支撑, 层高约 4.70 米, 室内为水泥地面, 内墙面刷涂料。
6	砖木	1	273.77	住宅/空置	—	水泥砂浆外墙面, 彩钢瓦脊屋面, 设有多间房间, 安铝合金窗、防盗门。层高约 3.2 米。室内为水泥地面, 内墙面刷涂料。
7	混合	1	65.76	空置	—	水泥砂浆外墙面, 安铝合金窗、防盗门。
8	砖木	1	18.25	空置	—	水泥砂浆外墙面, 彩钢瓦脊屋面, 安铁门、铝合金窗。
9	混合	1	7.49	空置	—	水泥砂浆外墙面, 安木门。层高约 2.7 米。
10	砖木	1	62.12	住宅	—	水泥砂浆外墙面, 彩钢瓦脊屋面, 安防盗门。
11	砖木	1	118.07	住宅/空置	—	水泥砂浆外墙面, 彩钢瓦脊屋面, 设有多间房间, 安防盗门、铝合金窗。
12	砖木	1	8.18	空置	—	清水外墙, 安木门。(部分屋面已经坍塌)
13	砖木	1	67.60	住宅	—	清水外墙, 石棉瓦脊屋面, 室内水泥地面、红砖墙面。层高 3.50-4.70 米。
14	砖木	1	38.22	空置	—	清水外墙, 彩钢瓦脊屋面, 室内水泥地面、红砖墙面。
15	砖木	1	15.96	空置	—	清水外墙, 石棉瓦脊屋面 (部分屋面已经破损), 木窗。
16	砖木	1	152.12	非住宅	—	与 1、2 幢共同使用。彩钢瓦脊屋面。
17	砖木	1	74.3	非住宅		

至估价作业日期, 经估价人员现场观察, 估价对象建筑物整体维护保养情况较一般, 部分房屋屋面已经破损、坍塌。





(2) 土地实物状况

估价对象位于襄阳市高新区团山镇,其四至为:南临台子湾路,西侧为台子湾社区居民居,北侧为团山镇福利院,东侧为襄阳市第二十七中学。

估价对象土地面积为6621.50 m²,土地规划用途为商业用地。经估价人员实地查勘,土地形状较不规则,地势较平坦,地基承载力较好,至价值时点,宗地实际开发程度为红线内外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)及红线内“场地平整”。周围自然环境、景观一般,水文、地质条件较好。根据《2012年襄阳市区土地级别与基准地价更新成果报告》,估价对象宗地土地位于襄阳市基准地价商业用地III级范围内。

3. 估价对象区位状况描述

(1) 位置状况

估价对象位于襄阳市高新区团山镇,其四至为:南临台子湾路,西侧为台子湾社区居民居,北侧为团山镇福利院,东侧为襄阳市第二十七中学。西距长虹北路约300米,南距邓城大道约1.1公里。

(2) 交通状况

估价对象位于襄阳市高新区团山镇,台子湾路为生活型次干道,无单行道等交通管制情况,道路略狭窄,宽阔度略低,道路通达度略低;距离襄阳市火车站约5500米,长虹北路上仅有7路公交车1条公交线路,对内、对外交通较不便利。院内地面停车较便利,无地下停车位。

(3) 环境状况

估价对象东侧为襄阳市第二十七中学,人文环境较优,自然环境、景观一般。

(4) 外部配套设施

基础设施已经达到“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气),设施承载力较好,保障程度较高。附近有襄阳市高新区第一幼儿园、襄阳市第二十七中学、天天福超市(团山分店)、复星天贸城大型商贸城、襄阳高新技术产业开发区团山镇卫生院、湖北



省华光医院等公共服务设施，能够满足居民基本的生活需要。但是估价对象位于团山镇，距离襄阳市主城区市级商服中心万达广场约 4.0 公里，居民享受襄阳市主城区提供的各类大型公共服务设施均较不便利。

（5）区域状况分析

估价对象位于襄阳市高新区团山镇，紧邻襄阳市第二十七中，附近有襄阳市高新区第一幼儿园、襄阳高新技术产业开发区团山镇卫生院、团山镇政府、团山社区居委会等公共服务设施及团山社区多处民居，居住气氛较浓厚，商业网点密度较一般，商业繁华度较一般，商业的规模、档次较一般，主要为居民生活配套商业。

（6）区位状况分析

估价对象位于襄阳市高新区团山镇，居住气氛较浓厚，商业网点密度较一般，商业繁华度较一般，商业的规模、档次较一般，主要为居民生活配套商业，总体来看，区位状况对估价对象价值无不良影响。

（五）价值时点

价值时点为 2020 年 6 月 15 日（与完成估价对象实地查勘之日一致）。

（六）价值类型

本次估价结果为房地产市场价格。市场价格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

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。

(八) 估价依据

1. 法律、法规及文件

(1) 《中华人民共和国物权法》(主席令第六十二号, 2007年3月16日);

(2) 《中华人民共和国担保法》(主席令第五十号, 1995年10月1日);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(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);

(4) 《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);

(5) 《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日发布, 2016年12月1日实施);

(6) 《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);

(7) 《省国土资源厅关于房地产用地调整容积率后补缴土地出让价款有关问题的函》(鄂土资函【2012】100号)

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/T 18508—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》(【2020】鄂0602鉴77号);

(2) 《房屋产权产籍查询结果》(流水号: 201900244505)、《房产平面图》、《国有



土地使用证》、原《土地使用证》、《地籍调查表》与《土地登记申请表》复印件；

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成果报告》；

(2) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

(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。

本次估价对象土地地类用途为商业用地，地上房屋设计用途为非住宅，实际用途为 1 幢、2 幢为商业用房，3 幢空置中。

1 幢、2 幢为临街的砖木结构房屋，周边同类房地产市场交易实例少，交易价格不易调查得到，不易采用比较法进行估价，同类物业出租情况较普遍，租赁市场较为发达，容易调查市场租金和租赁过程中发生的各种费用，可采用收益法进行估价。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3 幢房屋为院子内部的砖木结构房屋，周边同类房地产市场交易实例少，出租情况较少，不易采用比较法、收益法进行估价，本次估价采用成本法进行估价。

本次成本法采用房地分估的技术路线，即采用市场比较法和成本逼近法对土地重新构建价格进行估价，采用重置成本法对建筑物的重新购建价格和折旧进行估价，两部分相加即为估价对象房地产总价格。

1. 土地评估

(1) 市场比较法

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的土地出让、转让、抵押、租赁等实例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等的差别进行修正，求取待估宗地在评估基准日地价的方法。其计算公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例价格} \times A \times B \times C \times D$$

式中：A—待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

（2）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

$$P = E_a + E_b + T + R_1 + R_2 + R_3 = PE + R_3$$

式中：P—待估宗地价格

E_a —土地取得费

E_b —土地开发费

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值

PE—土地成本价格

2. 房产评估

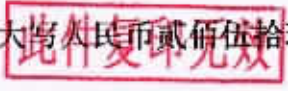
成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。



(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, 经过测算, 结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析, 确定估价对象在价值时点 2020 年 6 月 15 日, 满足各项假设限制条件的估价结果为:

房地产市场价值为: 大写人民币壹仟陆佰柒拾捌万贰仟陆佰圆整 (¥1678.26 万元, 取整到百位)。其中土地价值为: 大写人民币壹仟肆佰壹拾捌万玖仟玖佰圆整 (¥1418.99 万元, 取整到百位); 建筑物价值为: 大写人民币贰佰伍拾玖万贰仟柒佰圆整 (¥259.27 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	注册号
郑文明		注册房地产估价师	4220140046
刘野		注册房地产估价师	4220150074

(十二) 实地查勘期

2020 年 6 月 15 日

(十三) 估价作业期

2020 年 6 月 15 日至 2020 年 7 月 24 日

(十四) 估价报告应用的有效期

本报告提供的估价结果自 2020 年 7 月 24 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。



附 件

- （一）估价对象位置示意图
- （二）估价对象概貌性照片
- （三）估价对象相关权属证明（复印件）
- （四）《估价委托书》（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

估价对象现场查勘照片



此件复印无效



襄阳市襄城区人民法院 评估委托书

[2020]鄂 0602 鉴 77 号

襄阳诚作房地产评估有限公司：

本院在执行周卫东与襄阳市棉花中心购销站、襄阳圣德隆棉业有限公司债权转让合同纠纷一案中，需对位于襄阳市高新区团山镇 6621.5 平方米的土地使用权（证号：襄阳国用（2012）第 360105009 号）依法进行评估。依据委托司法鉴定有关规定，委托你公司进行评估，现将委托书及相关材料移交你公司，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。

二〇二〇年五月二十八日

房屋产权产籍查询结果

流水号： 201900244505 (

) 号

房屋所有权人	襄樊市棉花中心购销站	证件号码	17956023-4		
所有权证号	樊城区00120442	产权类别	自管产		
房屋坐落	襄樊市高新区团山镇1幢1层001室等				
共有情况		登记时间		规划用途	非住宅
共 有 人 信 息					
共有人姓名	证件号码			共有证号	
房 屋 状 况					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积
1	001	砖木	1	1	173.95
2	001	砖木	1	1	212.06
3	001	砖木	1	1	218.73
备注					

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管理处档案室
出具日期：2019年01月07日



420606 011003G300112

襄阳 国用 (2012) 第 3601050009

土地使用权人	襄阳圣德隆棉业有限公司		
座落	高新区团山镇		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	商业		
使用权类型	出让	终止日期	2043年7月31日
使用权面积	6621.5 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

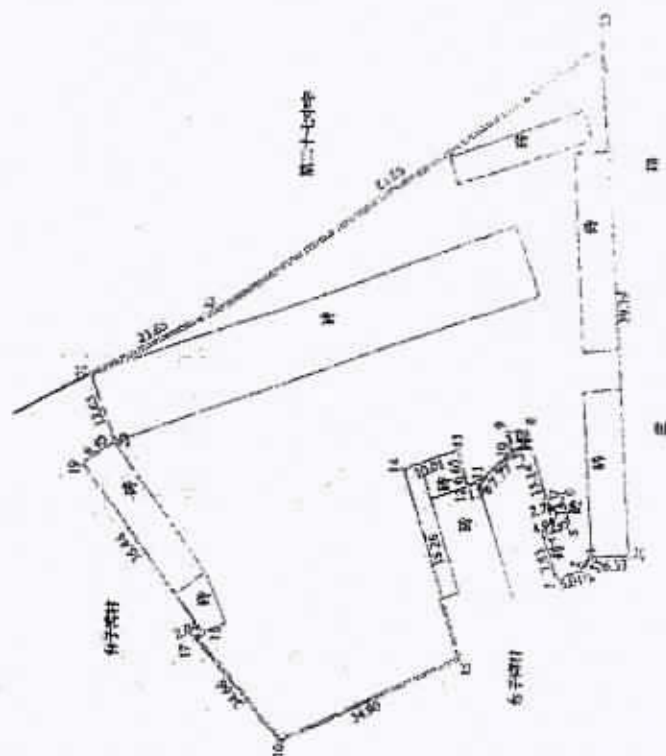
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

襄阳市人民政府 (章)
2012年12月24日

宗地地图

土地使用者(所有者)	襄阳圣德隆棉业有限公司	地籍号	图号
土地座落	高新区团山镇	用途	商业
用地面积	6621.5 平方米	建筑占地面积	1746.0 平方米
		地类号	211

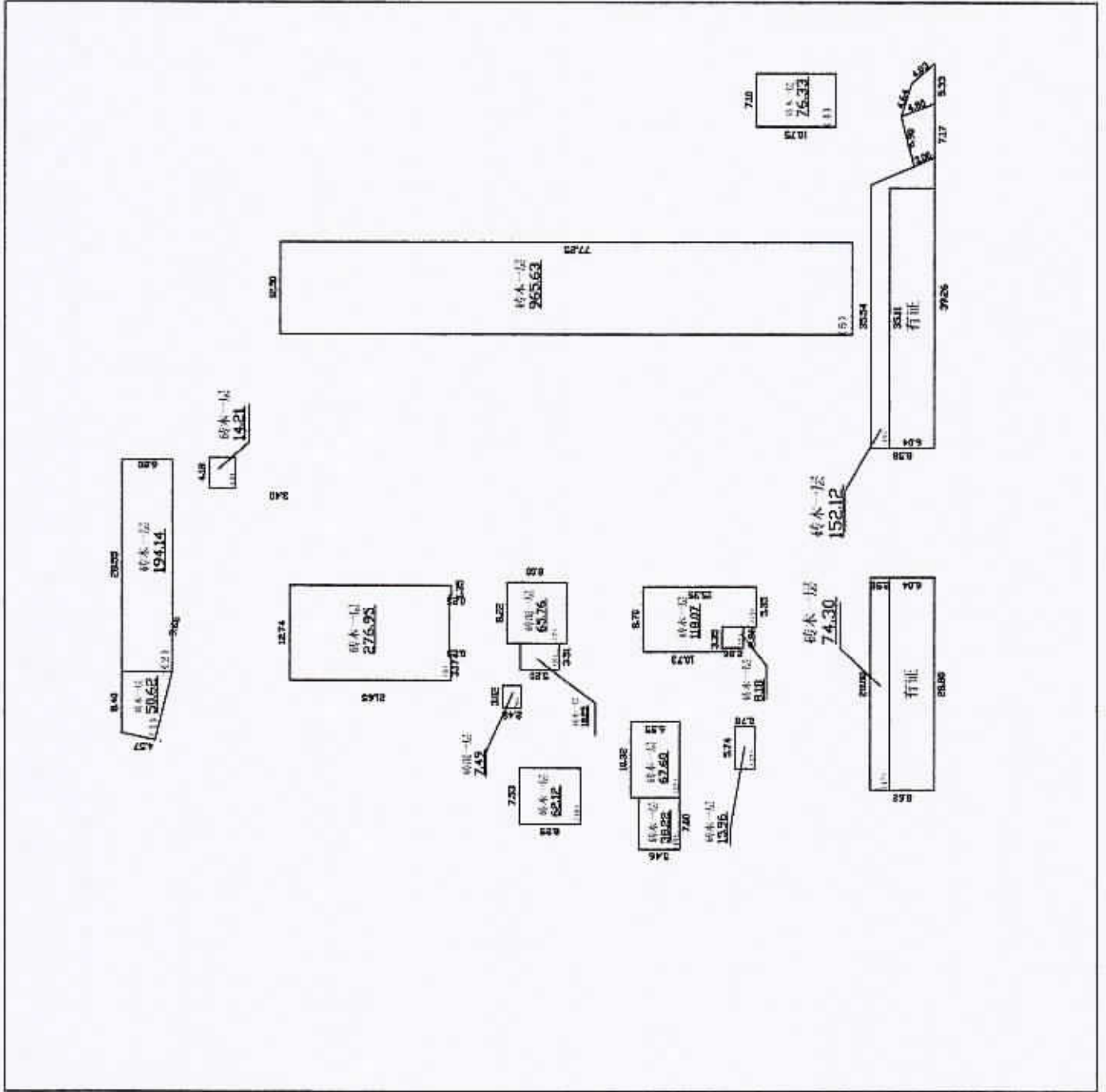
北



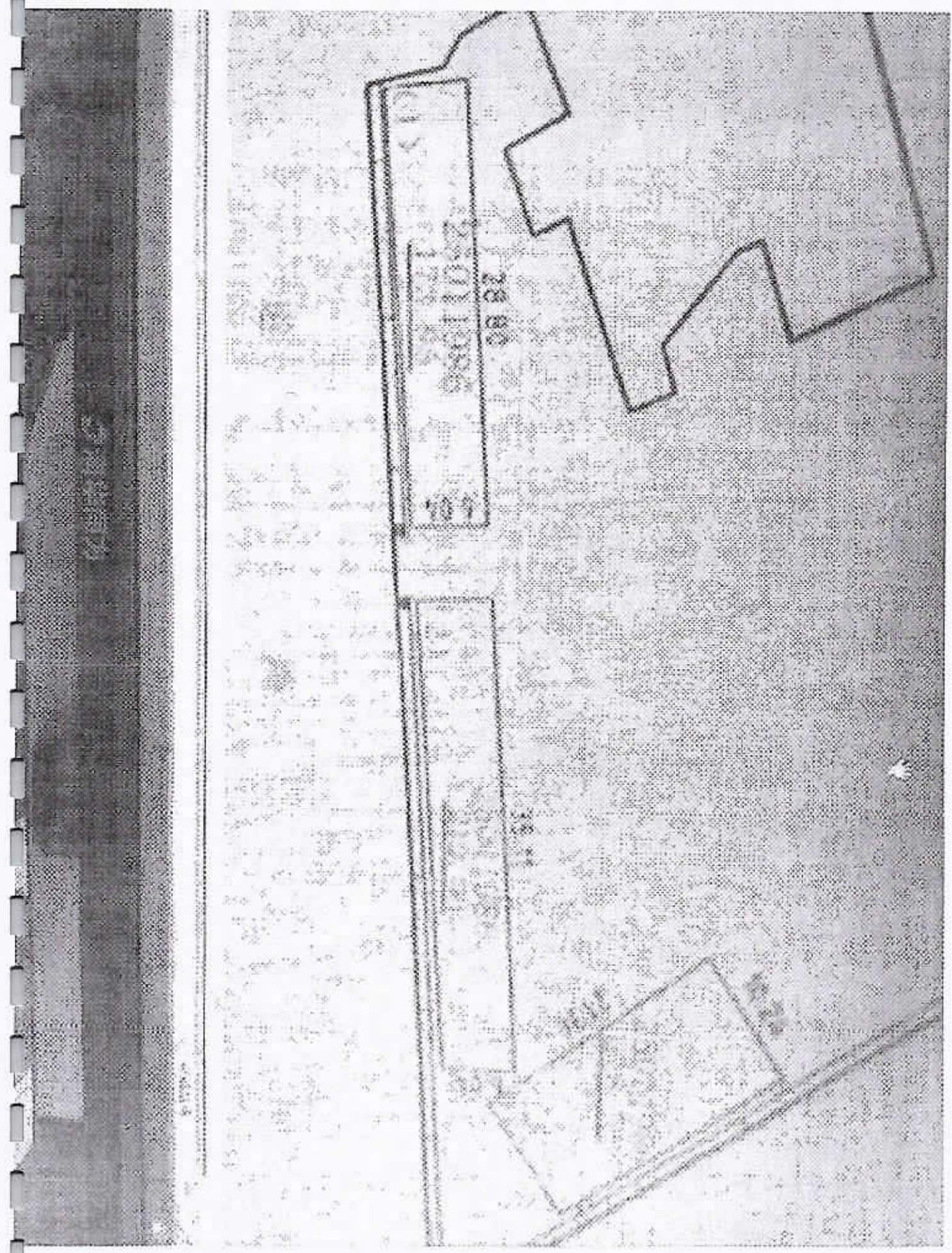
襄阳市土地利用勘测发制院

附 图 占 据 线

襄樊市棉花中心购销房屋平面图



襄阳诚作房地产评估有限公司



土地建设单位	仁寿县棉花站
建设地点	
土地建设单位	仁寿县棉花站
批准机关	
批准文号	
用地面积	平方米
建筑面积	平方米
本期用地面积	6000.3 平方米
本期建筑面积	1217.3 平方米

被征用地总面积	9	亩
旱地	9	亩
水田		亩
菜地		亩
林地		亩
园地		亩
其它土地		亩
被征土地国有		亩
所有权集体	9	亩

发证机关：清溪公社



一九八六年十一月十日

土地使用者 (原行址)	潍坊市福利院	单位性质	集体
通讯地址	高新工业园	主管部门	
土地座落	高新工业园		
地号		图号	



土地总面积	农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(亩)										未利用土地				
	其中地类面积														
	耕地	其中旱地		水田	园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中宅基地			企业用地	交通用地	水域	

城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)			
独自使用	面积	6621.5	土地类别
	其中, 建筑占地	1746.0	土地等级
共有使用权	面积		权属性质
	其中分界		使用期限
	建筑占地		家庭人口

地上物类别及权属

四至: 东: 第二十七中学
南: 道总
西: 沙子湾村
北: 沙子湾村

他项权利

该地为老梁市棉花中心购销站征用。86年办理南疆登记。证号
为00323。登记面积9亩。现申请注销初始登记。

经实地测量。该地登记面积为6621.5m²。比登记面积多。原因是
86年南疆登记面积误差。调查区四邻无纠纷。权属来源合法。可以办理
6621.5m²土地登记。用途为商业。

原土地登记使用单位为梁市棉花中心购销站。现该地为老梁市棉花中心购销
站同业的站。同业法人。以及登记为老梁市棉花中心购销站。

请审批。

审查人：邵勇 2002年 10月 8日

刘燕

准予同意注销初始土地登记面积 6621.5m²
李国强

审查人：李国强 2002年 10月 16日



审核意见
土地管理机关

发批
批准
机关
意见

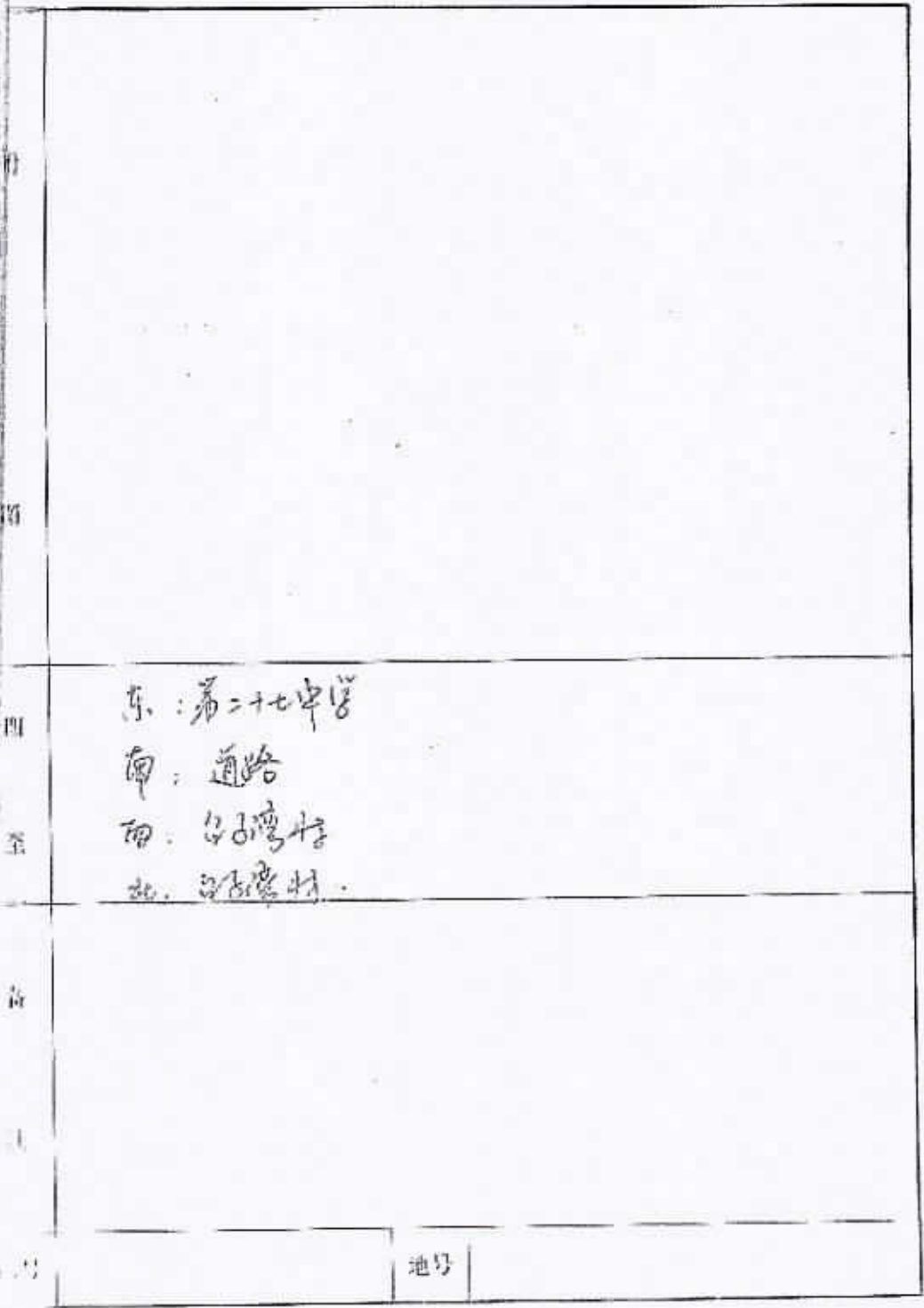
同意。 10.17

负责人： (公章) 年 月 日

水
域
未
利
用
土
地

国有土地

法人代表姓名	周克精										
单位性质	集体	主管部门									
权属性质	国有土地使用权	使用期限									
土地座落	马新区国山镇										
农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(亩)											
土地总面积	其中地类面积										
	耕地	其中		园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中		交通用地	水域
		旱地	水田					宅基地	企业建设用地		
城、镇、村土地含(宅基地)使用权面积(平方米)											
独自使用	面积	6621.5	土地用途	商业							
	其中:建筑占地	1746.0	土地等级								
共有使用权	面积		家庭人口								
	其中分摊	面积	地上物类								
		建筑占地	别及权属								
他项权利											
申请登记的依据	1. 86年清册登记. 2. 申请.										



东: 第二十七中学
 南: 道路
 西: 李子湾村
 北: 李子湾村

四
 至
 备

地号

校
 址

明

地籍调查表

编号:

登记的,将“册”始、变更

人”、
集体土地建设

如县农业局开

使用国有土地
积填写。

类面积。

是指在地图上

原有土地或集

用一幅建筑物

及的暂不填写,
音物的情况。

或“××人

有正式户口的,

地物或附近有
示志或地物的

“径川”、“

限制条件。

注”栏填写。

土地使用者	名称	老黎市棉花中心购销站				
	性质	集体				
上级主管部门						
土地座落		高新一同镇				
法人代表或户主			代理人			
姓名	身份证号码	电话号码	姓名	身份证号码	电话号码	
周克精						
土地权属性质		国有土地使用权				
预编地籍号			地籍号			
所在图幅号						
宗地四至		东: 第十二中		西: 沿湾路		
		南: 道路		北: 沿湾路		
批准用途		实际用途		使用期限		
商业		商业				
共有使用权情况						
说明						

界 址 标 示

界址点号	界标种类				界址 间距 (m)	界址线类别			界址线 位置			备 注		
	钢 钉	水 泥 桩	石 灰 桩	喷 漆		围 墙	填 整				内		中	外
1					89.79		✓					✓		
2					81.85	✓						✓		
3					23.65		✓					✓		
4					13.65		✓					✓		
5					6.40		✓					✓		
6					36.44		✓					✓		
7					2.04		✓					✓		
8					28.66	✓						✓		
9					34.90	✓						✓		

界址线		邻 宗 地			本宗地			日 期
起点号	终点号	地籍号	指界人姓名	签 章	指界人姓名	签 章	期	
1	2	疏路						
2	4	二十七中学	王明远		周			
4	9	东边河	李祖		李			
9	1	东边河	李祖		李			

界址调查员姓名

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

权属调查记事及调查员意见

经现场核实，申请人与相邻权利人依法
划定现场界限，调查员对界址点位置、界址线走向、界址
物位置及界址点高程等进行

详细调查，该地权属清晰。

调查员签名 邓华

日期 2002.9.28

地籍勘丈记事：

勘丈前，经检查该地界址点位置、界址线走向、
界址物位置、尺寸、面积等符合规定要求。

勘丈员签名 邓华

日期 2002.9.28

地籍调查结果审核意见：

经审核，该地权属清晰，界址清楚，
调查资料齐全，调查结果正确，地籍调查结果明确。

审核人签名 邓华

审核日期 2002.9.28

宗 地 图

用途	襄樊市棉花中心购销站 同安社	地籍号	图号	北 		
用途	高新区四山镇	用途	商业		地类	11
面积	6621.5平方米	建筑占地面积	1746.0平方米			



地籍号
图号

02. 9. 28

同安社

02. 9. 28

同安社

襄樊市棉花中心购销站
同安社

比例尺 1:1000

图号日期 2002-02-01

襄阳诚作房地产评估有限公司现场勘察表

司 2020011

委托人:

所有权人		产权证号		坐落	团山镇		
设计用途	非住宅	现状用途	非住宅	户型	建成年代	1986	
估价对象	<p>1、2幢 砖木外墙面粉涂料, 彩钢瓦脊, 南临台子湾路, 临街设有双向门面, 如“辰鑫小吃”“诺心通讯”等, 双向开间约3.5米, 进深约3.6米。室内地面有水泥/地板砖/复合, 内墙面刷涂料, 吊顶有PVC/铝扣板等。(16幢局部进深3.0-4.8米)。3幢: (1层: 外墙面涂料, 安铁窗, 彩钢瓦脊, 层高约3.0米。</p> <p>未办证部分: 1. 砖木 仓库, 水泥砂浆墙面, 彩钢瓦脊, 水泥地面, 仿瓷, 未装门 2. 砖木 水泥砂浆墙面, 红瓦脊, 有多间房间 3. 石棉瓦房 水泥砂浆墙面, 石棉瓦脊 4. 砖木, 彩钢瓦脊, 铝合金窗。 5. 厂房, 清水外墙, 红瓦脊(中间部分为彩钢瓦屋顶) 水泥地面, 刮仿瓷 6. 砖木, 水泥砂浆墙面, 彩钢瓦脊, 防盗门, 铝合金窗 7. 铝合金窗, 防盗门 8. 铁门, 铝合金窗, 彩钢瓦 9. 木门 10. 水泥墙面, 彩钢瓦脊, 防盗门, 11. 水泥墙面, 彩钢瓦, 多间房间 12. 清水外墙, 木门 13. 清水外墙, 石棉瓦脊 14. 清水彩钢瓦脊 15. 清水外墙, 石棉瓦脊, 木窗 16. 17与已办证1、2共同使用。</p>						
	独立供水:	有线电视:	宽带:	电话:			
独立供电:	停车位:	暖气:	天然气:				
四至	东: 襄阳二十七中 西: 台子湾社区居民居。		南: 台子湾路 北: 团山镇福利院				

司法人员:

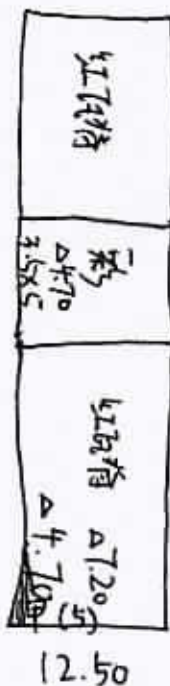
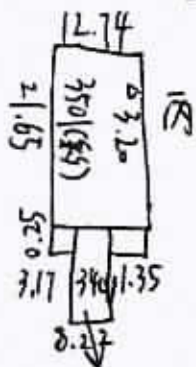
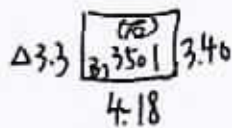
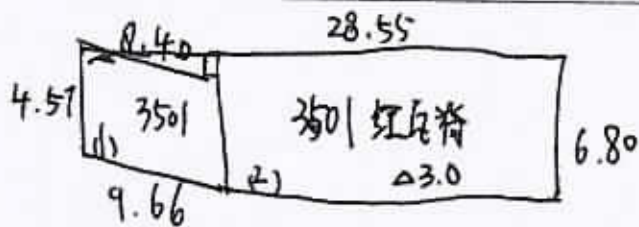
申请人:

被申请人:

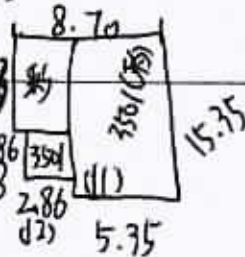
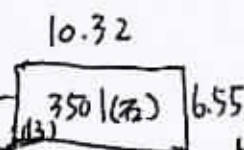
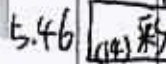
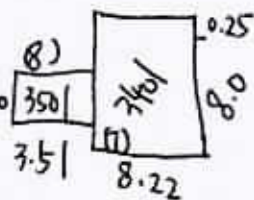
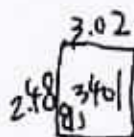
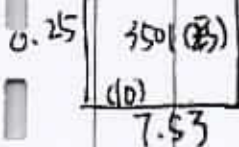
估价人员:

勘查日期 2020年 6月 19日

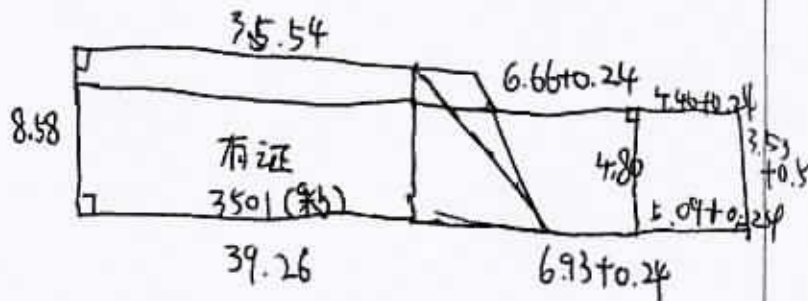
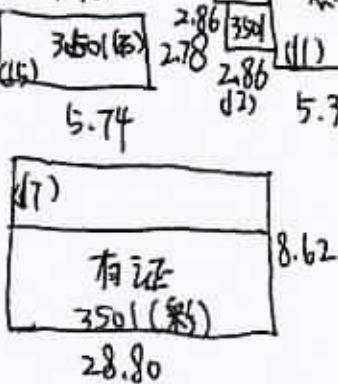
附圖



分幢情況 / 加建部分



附屬物



簽名

被申請方

劉金精

申請方

劉金精

法院人員

劉金精

估價人員

劉金精

其他人員

現場勘查日期

2020.6.15



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91420600757031300A



信息一推到底
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
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郑文明

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；房屋征收管理服务。（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）

注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2004年02月20日
营业期限 2004年02月20日至2024年02月19日
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



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. 00230029

姓名 / Full name

郑文明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

113821198201162912

注册号 / Registration No.

1220140016

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

2023-6-18

持证人签名 / Bearer's signature

郑文明



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. 00168669

姓名 / Full name

刘野

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120602198611191521

注册号 / Registration No.

1220150074

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

2021-11-12

持证人签名 / Bearer's signature

刘野

