

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司法鉴定价值估价结果补充说明

襄阳市襄城区人民法院：

受贵院委托，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，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进行评估，委托书编号为（2020）鄂 0602 鉴 77 号。

我公司接受委托后对估价对象进行了现场勘察完成了估价工作，并于 2020 年 7 月 24 日出具了《房地产司法估价报告》（报告编号为：诚作司字（2020）第 011 号），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）。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

2021年1月27日，贵院移送了《工作联系函》及由襄阳市测绘研究院出具的《平面图》。

《工作联系函》内容如下：“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合同纠纷一案，受本院委托，你公司于2020年7月24日对襄阳圣德隆棉业有限公司名下的位于襄阳市高新区团山镇6621.5平方米的土地使用权及地上附着物进行了评估，并出具了评估报告。依据该评估，本院进行了拍卖。在办理过户手续时，襄阳市土地测绘院现场对该宗土地进行了测量，重新确认土地面积为6254.7平方米。比原土地证标明面积减少了366.8平方米，且地上附着物（房屋）已部分灭失。依本院执行局的要求，请你公司按原评估单价，依重新确定的土地面积和实有地上附着物重新测算土地价值和附着物价值。”

贵院提供的《平面图》显示红线内总面积为6254.7平方米。我公司认真核对了贵院提供的《平面图》，发现估价报告中幢号为13、14、15的房屋不在重新测绘的宗地



红线范围内。

依据贵院的要求,我公司对襄阳市测绘研究院重新测量比原土地证标明面积减少的366.8平方米土地使用权,以及未在重新测绘宗地红线范围内幢号为13、14、15的房屋按照原评估单价计算土地、附属物(房屋)价值如下:

项目	幢号	建筑面积 (㎡)	房产单价 (元/㎡)	房产总价 (万元,取整到百位)
未在重新测绘的宗地红线范围内的房屋	13	67.60	364	2.46
	14	38.22	364	1.39
	15	15.96	229	0.37
合计		121.78		4.22
土地		366.8	2143	78.61
总价				82.83

特此补充说明!

襄阳诚作房地产评估有限公司

二〇二一年二月三日

评估专用章

4206021009695

