

房地产司法鉴定估价报告

（案件委托号：（2020）襄中鉴委评字第 15 号）

估价报告编号：2021-SC-房估-襄司字第 0007 号

估价项目名称：南漳县建设投资集团有限公司与南漳县长城
房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一
案涉诉的位于南漳县城关镇发展大道（滨河
花园）89 套房屋及分摊土地使用权市场价值
估价

估价委托人：湖北省襄阳市中级人民法院

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

注册房地产估价师：冯海霞（4220140045）焦骏（4220200057）

估价报告出具日期：2021 年 1 月 26 日



估价对象所在建筑物外观图片

估价对象：南漳县城关镇发展大道（滨河花园）89 套房屋
及分摊土地使用权

产权人：南漳县长城房地产开发有限责任公司

房屋规划用途：商铺、非住宅

房屋现状用途：商铺、地下室等非住宅用房。

所在层数：地下第 1 层、地上第 1 层、地上第 2 层

地类用途：设定为商业用地

土地使用权类型：出让

致委托方函

湖北省襄阳市中级人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于南漳县城关镇发展大道（滨河花园）89 套房屋及分摊土地使用权在价值时点 2020 年 10 月 15 日的市场价值进行了评估。评估目的是为南漳县建设投资集团有限公司与南漳县长城房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案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。根据《湖北省襄阳市中级人民法院评估委托书》，本次评估委估范围为“南漳县城关镇发展大道（滨河花园）89 套房屋及该房屋所分摊土地使用权价值”。

根据委托方提供的委估房屋所在小区整宗地《国有土地使用证》，证载信息如下：《国有土地使用证》证号为南漳国用（2016）第 233 遗失补发号，委估房屋所在小区宗地为商住用地，使用权类型为出让，证载使用权面积为 8064.9 m²，终止日期为商业用地至 2051 年 9 月 29 日止，城镇住宅用地至 2081 年 9 月 29 日止。

据委托方提供的 89 份委估房屋《房屋所有权证》（证号南漳县房权证城关镇字第 2014-628 号等）及估价人员现场查看，委估 89 套房地产规划用途为商铺、非住宅，现状用途为商铺、地下室等非住宅用房，部分在用、部分空置。

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，分别选用比较法、收益法、成本法，评估得到估价对象于价值时点 2020 年 10 月 15 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：5510.42 平方米

评估总价值：¥4172.55 万元

大写（人民币）：肆仟壹佰柒拾贰万伍仟伍佰圆整

序号	坐落	面积(m ²)	规划用途	所在层次	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
1	4-1 幢 1 单元 1 层 101 号	145.36	商铺	1 层	13035	189.48
2	4-1 幢 1 单元 1 层 110 号	55.44	商铺	1 层	13035	72.27
3	4-1 幢 1 单元 1 层 111 号	64.05	商铺	1 层	13035	83.49
4	4-1 幢 1 单元 1 层 112 号	52.96	商铺	1 层	13035	69.03
5	4-1 幢 1 单元 1 层 113 号	75.47	商铺	1 层	13035	98.38
6	4-1 幢 1 单元 1 层 114 号	68.89	商铺	1 层	13035	89.80
7	4-1 幢 1 单元 1 层 115 号	68.89	商铺	1 层	13035	89.80
8	4-1 幢 1 单元 1 层 116 号	144.4	商铺	1 层	7749	111.90
9	4-1 幢 1 单元 2 层 201 号	145.36	商铺	2 层	6884	100.07
10	4-1 幢 1 单元 2 层 202 号	126.28	商铺	2 层	6884	86.93
11	4-1 幢 1 单元 2 层 203 号	154.2	商铺	2 层	6884	106.15
12	4-1 幢 1 单元 2 层 204 号	165.82	商铺	2 层	6884	114.15
13	4-1 幢 1 单元 2 层 207 号	113.2	商铺	2 层	6884	77.93
14	4-1 幢 1 单元 2 层 208 号	129.09	商铺	2 层	6884	88.87
15	4-1 幢 1 单元 2 层 209 号	55.44	商铺	2 层	6884	38.16
16	4-1 幢 1 单元 2 层 210 号	117.01	商铺	2 层	6884	80.55
17	4-1 幢 1 单元 2 层 211 号	75.47	商铺	2 层	6884	51.95
18	4-1 幢 1 单元 2 层 212 号	68.89	商铺	2 层	6884	47.42
19	4-1 幢 1 单元 2 层 213 号	68.89	商铺	2 层	6884	47.42
20	4-1 幢 1 单元 2 层 214 号	144.4	商铺	2 层	6884	99.40
21	4-2 幢 1 单元 1 层 101 号	60.38	商铺	1 层	13385	80.82
22	4-2 幢 1 单元 1 层 102 号	60.38	商铺	1 层	13385	80.82
23	4-2 幢 1 单元 1 层 103 号	88.96	商铺	1 层	13385	119.07
24	4-2 幢 1 单元 1 层 104 号	84.13	商铺	1 层	13385	112.61
25	4-2 幢 1 单元 1 层 105 号	113.54	商铺	1 层	13385	151.97
26	4-2 幢 1 单元 1 层 106 号	105.04	商铺	1 层	13385	140.60
27	4-2 幢 1 单元 1 层 107 号	70.5	商铺	1 层	13385	94.36
28	4-2 幢 1 单元 1 层 108 号	70.5	商铺	1 层	13385	94.36
29	4-2 幢 1 单元 1 层 109 号	102.35	商铺	1 层	13385	137.00

30	4-2 幢 1 单元 1 层 110 号	113.54	商铺	1 层	13385	151.97
31	4-2 幢 1 单元 2 层 201 号	60.38	商铺	2 层	7234	43.68
32	4-2 幢 1 单元 2 层 202 号	60.38	商铺	2 层	7234	43.68
33	4-2 幢 1 单元 2 层 203 号	88.96	商铺	2 层	7234	64.35
34	4-2 幢 1 单元 2 层 204 号	84.13	商铺	2 层	7234	60.86
35	4-2 幢 1 单元 2 层 205 号	113.54	商铺	2 层	7234	82.13
36	4-2 幢 1 单元 2 层 206 号	105.04	商铺	2 层	7234	75.99
37	4-2 幢 1 单元 2 层 207 号	70.5	商铺	2 层	7234	51.00
38	4-2 幢 1 单元 2 层 208 号	70.5	商铺	2 层	7234	51.00
39	4-2 幢 1 单元 2 层 209 号	102.35	商铺	2 层	7234	74.04
40	4-2 幢 1 单元 2 层 210 号	113.54	商铺	2 层	7234	82.13
41	4-1 幢 1 单元-1 层-0101 号	601.79	非住宅	-1 层	3120	187.76
42	4-3 幢 1 单元 1 层 101 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
43	4-3 幢 1 单元 1 层 102 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
44	4-3 幢 1 单元 1 层 103 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
45	4-3 幢 1 单元 1 层 104 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
46	4-3 幢 1 单元 1 层 105 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
47	4-3 幢 1 单元 1 层 106 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
48	4-3 幢 1 单元 1 层 107 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
49	4-3 幢 1 单元 1 层 108 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
50	4-3 幢 1 单元 1 层 109 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
51	4-3 幢 1 单元 1 层 110 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
52	4-3 幢 1 单元 1 层 111 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
53	4-3 幢 1 单元 1 层 112 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
54	4-3 幢 1 单元 1 层 113 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
55	4-3 幢 1 单元 1 层 114 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
56	4-3 幢 1 单元 1 层 115 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
57	4-3 幢 1 单元 1 层 116 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
58	4-3 幢 1 单元 1 层 117 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
59	4-3 幢 1 单元 1 层 118 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
60	4-3 幢 1 单元 1 层 119 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
61	4-3 幢 1 单元 1 层 120 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
62	4-3 幢 1 单元 1 层 121 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76

63	4-3 幢 1 单元 1 层 122 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
64	4-3 幢 1 单元 1 层 123 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
65	4-3 幢 1 单元 1 层 124 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
66	4-3 幢 1 单元 1 层 125 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
67	4-3 幢 1 单元 1 层 126 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
68	4-3 幢 1 单元 1 层 127 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
69	4-3 幢 1 单元 1 层 128 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
70	4-3 幢 1 单元 1 层 129 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
71	4-3 幢 1 单元 1 层 130 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
72	4-3 幢 1 单元 1 层 131 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
73	4-3 幢 1 单元 1 层 132 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
74	4-3 幢 1 单元 1 层 133 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
75	4-3 幢 1 单元 1 层 134 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
76	4-3 幢 1 单元 1 层 135 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
77	4-3 幢 1 单元 1 层 136 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
78	4-3 幢 1 单元 1 层 137 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
79	4-3 幢 1 单元 1 层 138 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
80	4-3 幢 1 单元 1 层 139 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
81	4-3 幢 1 单元 1 层 140 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
82	4-3 幢 1 单元 1 层 141 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
83	4-3 幢 1 单元 1 层 142 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
84	4-3 幢 1 单元 1 层 143 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
85	4-3 幢 1 单元 1 层 144 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
86	4-3 幢 1 单元 1 层 145 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
87	4-3 幢 1 单元 1 层 146 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
88	4-3 幢 1 单元 1 层 147 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
89	4-3 幢 1 单元 1 层 148 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
合计		5510.42				4172.55

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

二〇二一年一月二十六日

目 录

一、 估价师声明	8
二、 估价假设和限制条件	9
三、 房地产估价结果报告	15
(一) 委托方	15
(二) 受托估价方	15
(三) 估价目的	15
(四) 估价对象	15
(五) 价值时点	26
(六) 价值类型	26
(七) 估价依据	26
(八) 估价原则	27
(九) 估价方法	28
(十) 估价结果	31
(十一) 估价人员	34
(十二) 实地勘察日期	35
(十三) 估价作业日期	35
(十四) 估价报告有效期	35
四、 报告附件	36
(一) 估价对象查看图片	
(二) 估价对象区域位置示意图	
(三) 估价对象《房地产估价现场查看表》复印件	
(四) 《湖北省襄阳市中级人民法院评估委托书》复印件	
(五) 《房屋所有权证》复印件	
(六) 《国有土地使用证》复印件	
(七) 《中共南漳县委常委会议纪要》复印件	
(八) 《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(九) 《房地产估价师执业资格证书》复印件	
(十) 《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：冯海霞、焦骏，查看时间：2020 年 10 月 15 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
冯海霞	4220140045		年 月 日
焦 骏	4220200057		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。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

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 4-1 幢-1 层、4-1 幢 1 层、4-1 幢 2 层、4-2 幢 1 层、4-2 幢 2 层以及 4-3 幢 101-103 号、117 号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 4-3 幢 104-116、118-148 号室内查勘，未能对其

室内装修状况进行了解，经当事人所述，估价对象 4-3 幢 104-116、118-148 号房屋布局及室内装修与 4-3 幢 101-103 号类似均为毛坯房，即室内地面为水泥地面、内墙面及天棚为水泥砂浆，本次评估对 4-3 幢 104-116、118-148 号室内状况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、本次估价以估价对象建设手续合法、齐全，施工质量符合国家规范标准和施工合同要求为前提。

6、根据《湖北省襄阳市中级人民法院评估委托书》，本次评估委估范围为南漳县长城房地产开发有限责任公司名下位于南漳县城关镇发展大道（滨河花园）89 套房屋及分摊土地使用权，根据委托方提供的《房屋所有权证》，证载房屋规划用途为商铺、非住宅。

根据《国有土地使用证》，委估房屋所在整宗地的土地证载用途为商住用地，使用权类型为出让。商住用地是指兼容商业和住宅的综合用地，根据现行的房屋登记制度，该类综合项目中非住宅分摊土地一般为商业用地、住宅房屋分摊土地一般为住宅用地，因此本次评估结合估价对象房屋规划用途设定估价对象分摊土地用途为商业用地，房屋按规划用途商铺、非住宅为评估前提。

（二）未定事项假设

因《房屋所有权证》等资料中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 2012 年左右，本次估价房屋建成年份以调查为准。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价所依据的有关房屋权属资料（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》）复印件由委托方提供，由于案件当事人原因，估价师未见上述资料原件，也未能将上述原件与复印件进行核对，但估价人员通过在现场查勘核实，未发现估价对象与相关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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》复印件与原件信息一致为评估前提。

二、估价的限制条件

1、本次评估是为南漳县建设投资集团有限公司与南漳县长城房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案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、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，可能还有强制拍卖费用、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。

3、未经估价方和委托方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、报告结果中已包含估价对象分摊国有土地使用权价值，该部分土地使用权不能再单独评估。报告结果中，估价对象评估价值包含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，包含 4-2 幢 1 单元 1-2 层室内装饰、装修等附属物价值，不包含 4-1 幢 1 单元 2 层 207 号、208 号、204 号室内装饰、装修等附属物价值。

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、本评估报告有效期为一年，自 2021 年 1 月 26 日起至 2022 年 1 月 25 日期间有效。（估价报告仅供湖北省襄阳市中级人民法院使用）

三、其他说明事项

1、因司法鉴定估价涉诉的房地产在处置时原有的抵押权及其他担保物权通常会消灭，因此本次评估过程中不考虑估价对象房地产原有的抵押权和担保物权对其价值的影响。

2、关于独立使用性及可分割转让性的说明：根据委托方提供的《湖北省襄阳市中级人民法院评估委托书》，委估房屋为南漳县城关镇发展大道（滨河花园）89 套房屋及分摊土地使用权；经现场查看，该 89 套房屋均办有《房屋所有权证》，主要分布于“滨河花园”4-1 幢、4-2 幢、4-3 幢房屋内，具体如下：

幢号	楼层	套数	房号	房屋布局状况
4-1 幢	地下一层	1	-0101 号	地下室由墙体分割为多个区域，由步梯通行而至。
4-1 幢	一层	8	101 号、110-116 号	①1 层 101 号为临金漳大道商铺；116 号位于 101 号东部，为小区内部商业用房；②1 层 110-115 室设计为多间商铺，布局方正，现状连通。
4-1 幢	二层	12	201-204 号、207-214 号	①2 层 201-204、214 号： 2 层 201 号与 1 层 101 号为上下层商铺，1 层 101 号内侧天棚预留有安装步梯的洞口，步梯未安装； 2 层 202、203、214 号与 201 号室内布局相似； 2 层 204 号室内呈 L 型，室内部分空置中、部分房屋为“珍珠爱宠”宠物店在用。 2 层 201-204、214 号可通过 1 层商铺内部预留步梯通行而至，亦可通过住宅单元步梯上行而至。 ②2 层 207、208 室需经一层 106 室（106 室非为本次评估范围）室内进入，室内布局方正； ③2 层 213 室与 1 层 115 室为上下层商铺，1 层 115 室内侧天棚留有安装步梯洞口，步梯未安装； 209-212 室与 213 室室内布局相似。
4-2 幢	一层	10	101-110 号	4-2 幢 1-2 层整体作为“襄阳志诚工程质量检测中心”检测室、办公室及配套用房使用。
4-2 幢	二层	10	201-210 号	
4-3 幢	一层	48	101-148 号	①1 层设计为多间非住宅用房，101-124 号入口在小区内部，可作为车库、仓储等用途使用； ②125-148 号入口面对小区围墙，位于 101-124 号房屋后部，距离围墙约 1.5 米左右。
合计		89		

委估房屋共 89 套，各套房屋分别办理有《房屋所有权证》，房屋布局状况如上表，提请报告使用方关注房屋布局对房地产处置的影响。

3、根据现场查勘，委估对象 4-1 幢 1 单元 2 层 207 号、208 号、204 号部分房屋已经出租，据经营者（承租人）介绍，室内均由承租方自行装修，本次评估过程中不考虑室内装修状况对价值的影响。

4、本次评估，委估房屋为南漳县城关镇发展大道（滨河花园）89套房屋及分摊土地使用权，委托方提供了委估89套房屋的《房屋所有权证》和小区整宗地的《国有土地使用证》；若房屋交易后办理分摊土地产权登记，可能需要缴纳登记费用，特此提醒报告使用方注意。

5、估价测算过程均采用 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的准确性和客观性。

6、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

湖北省襄阳市中级人民法院

二、估价方

北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司

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：京建房估备字[2015]第 0021 号

法定代表人：刘强

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》及相关资料，因南漳县建设投资集团有限公司与南漳县长城房地产开发有限责任公司借款合同纠纷，需对南漳县长城房地产开发有限责任公司名下位于南漳县城关镇发展大道（滨河花园）89 套房屋及分摊土地使用权的市场价值进行评估，本次评估目的是为南漳县建设投资集团有限公司与南漳县长城房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案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。

四、估价对象

（一）估价对象产权登记状况

根据委估房屋《房屋所有权证》，委估房屋所有权人均为南漳县长城房地产开发有限责任公司，相关证载信息如下：

序号	坐落	房产证号	面积 (m ²)	规划 用途	总层数 (层)
1	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1 幢 1 单元 1 层 101 号	南漳县房权证城关镇字第 2014-628 号	145.36	商铺	19

2	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元1层110号	南漳县房权证城关镇字第2014-637号	55.44	商铺	19
3	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元1层111号	南漳县房权证城关镇字第2014-638号	64.05	商铺	19
4	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元1层112号	南漳县房权证城关镇字第2014-639号	52.96	商铺	19
5	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元1层113号	南漳县房权证城关镇字第2014-640号	75.47	商铺	19
6	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元1层114号	南漳县房权证城关镇字第2014-641号	68.89	商铺	19
7	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元1层115号	南漳县房权证城关镇字第2014-642号	68.89	商铺	19
8	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元1层116号	南漳县房权证城关镇字第2014-643号	144.4	商铺	19
9	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元2层201号	南漳县房权证城关镇字第2014-644号	145.36	商铺	19
10	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元2层202号	南漳县房权证城关镇字第2014-645号	126.28	商铺	19
11	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元2层203号	南漳县房权证城关镇字第2014-646号	154.2	商铺	19
12	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元2层204号	南漳县房权证城关镇字第2014-647号	165.82	商铺	19
13	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元2层207号	南漳县房权证城关镇字第2014-650号	113.2	商铺	19
14	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元2层208号	南漳县房权证城关镇字第2014-651号	129.09	商铺	19
15	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元2层209号	南漳县房权证城关镇字第2014-652号	55.44	商铺	19
16	南漳县城关镇发展大	南漳县房权证城关镇	117.01	商铺	19

	道（滨河花园），4-1 幢1单元2层210号	字第2014-653号			
17	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1 幢1单元2层211号	南漳县房权证城关镇 字第2014-654号	75.47	商铺	19
18	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1 幢1单元2层212号	南漳县房权证城关镇 字第2014-655号	68.89	商铺	19
19	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1 幢1单元2层213号	南漳县房权证城关镇 字第2014-656号	68.89	商铺	19
20	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1 幢1单元2层214号	南漳县房权证城关镇 字第2014-657号	144.4	商铺	19
21	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2 幢1单元1层101号	南漳县房权证城关镇 字第2014-816号	60.38	商铺	12
22	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2 幢1单元1层102号	南漳县房权证城关镇 字第2014-817号	60.38	商铺	12
23	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2 幢1单元1层103号	南漳县房权证城关镇 字第2014-818号	88.96	商铺	12
24	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2 幢1单元1层104号	南漳县房权证城关镇 字第2014-819号	84.13	商铺	12
25	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2 幢1单元1层105号	南漳县房权证城关镇 字第2014-820号	113.54	商铺	12
26	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2 幢1单元1层106号	南漳县房权证城关镇 字第2014-821号	105.04	商铺	12
27	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2 幢1单元1层107号	南漳县房权证城关镇 字第2014-822号	70.5	商铺	12
28	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2 幢1单元1层108号	南漳县房权证城关镇 字第2014-823号	70.5	商铺	12
29	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2 幢1单元1层109号	南漳县房权证城关镇 字第2014-824号	102.35	商铺	12
30	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2 幢1单元1层110号	南漳县房权证城关镇 字第2014-825号	113.54	商铺	12

31	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2幢1单元2层201号	南漳县房权证城关镇字第2014-828号	60.38	商铺	12
32	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2幢1单元2层202号	南漳县房权证城关镇字第2014-829号	60.38	商铺	12
33	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2幢1单元2层203号	南漳县房权证城关镇字第2014-830号	88.96	商铺	12
34	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2幢1单元2层204号	南漳县房权证城关镇字第2014-831号	84.13	商铺	12
35	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2幢1单元2层205号	南漳县房权证城关镇字第2014-832号	113.54	商铺	12
36	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2幢1单元2层206号	南漳县房权证城关镇字第2014-833号	105.04	商铺	12
37	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2幢1单元2层207号	南漳县房权证城关镇字第2014-834号	70.5	商铺	12
38	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2幢1单元2层208号	南漳县房权证城关镇字第2014-835号	70.5	商铺	12
39	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2幢1单元2层209号	南漳县房权证城关镇字第2014-836号	102.35	商铺	12
40	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-2幢1单元2层210号	南漳县房权证城关镇字第2014-837号	113.54	商铺	12
41	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-1幢1单元-1层-0101号	南漳县房权证城关镇字第2014-627号	601.79	非住宅	19
42	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层101号	南漳县房权证城关镇字第2014-1271号	15.7	非住宅	7
43	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层102号	南漳县房权证城关镇字第2014-1272号	25.14	非住宅	7
44	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层103号	南漳县房权证城关镇字第2014-1273号	16.23	非住宅	7
45	南漳县城关镇发展大	南漳县房权证城关镇	16.23	非住宅	7

	道（滨河花园），4-3 幢1单元1层104号	字第2014-1274号			
46	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层105号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1275号	25.14	非住宅	7
47	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层106号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1276号	15.7	非住宅	7
48	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层107号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1277号	15.7	非住宅	7
49	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层108号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1278号	25.14	非住宅	7
50	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层109号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1279号	16.23	非住宅	7
51	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层110号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1280号	16.23	非住宅	7
52	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层111号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1281号	25.14	非住宅	7
53	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层112号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1282号	15.7	非住宅	7
54	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层113号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1283号	15.7	非住宅	7
55	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层114号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1284号	25.14	非住宅	7
56	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层115号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1285号	16.23	非住宅	7
57	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层116号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1286号	16.23	非住宅	7
58	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层117号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1287号	25.14	非住宅	7
59	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层118号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1288号	15.7	非住宅	7

60	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层119号	南漳县房权证城关镇字第2014-1289号	15.7	非住宅	7
61	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层120号	南漳县房权证城关镇字第2014-1290号	25.14	非住宅	7
62	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层121号	南漳县房权证城关镇字第2014-1291号	16.23	非住宅	7
63	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层122号	南漳县房权证城关镇字第2014-1292号	16.23	非住宅	7
64	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层123号	南漳县房权证城关镇字第2014-1293号	25.14	非住宅	7
65	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层124号	南漳县房权证城关镇字第2014-1300号	15.7	非住宅	7
66	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层125号	南漳县房权证城关镇字第2014-1301号	32.28	非住宅	7
67	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层126号	南漳县房权证城关镇字第2014-1302号	17.9	非住宅	7
68	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层127号	南漳县房权证城关镇字第2014-1303号	34.06	非住宅	7
69	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层128号	南漳县房权证城关镇字第2014-1304号	34.06	非住宅	7
70	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层129号	南漳县房权证城关镇字第2014-1305号	17.9	非住宅	7
71	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层130号	南漳县房权证城关镇字第2014-1306号	32.28	非住宅	7
72	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层131号	南漳县房权证城关镇字第2014-1307号	32.28	非住宅	7
73	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层132号	南漳县房权证城关镇字第2014-1308号	17.9	非住宅	7
74	南漳县城关镇发展大	南漳县房权证城关镇	34.06	非住宅	7

	道（滨河花园），4-3 幢1单元1层133号	字第2014-1309号			
75	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层134号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1310号	34.06	非住宅	7
76	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层135号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1311号	17.9	非住宅	7
77	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层136号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1312号	32.28	非住宅	7
78	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层137号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1313号	32.28	非住宅	7
79	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层138号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1314号	17.9	非住宅	7
80	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层139号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1315号	34.06	非住宅	7
81	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层140号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1316号	34.06	非住宅	7
82	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层141号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1317号	17.9	非住宅	7
83	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层142号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1318号	32.28	非住宅	7
84	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层143号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1319号	32.28	非住宅	7
85	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层144号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1320号	17.9	非住宅	7
86	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层145号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1321号	34.06	非住宅	7
87	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层146号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1322号	34.06	非住宅	7
88	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3 幢1单元1层147号	南漳县房权证城关镇 字第2014-1323号	17.9	非住宅	7

89	南漳县城关镇发展大道（滨河花园），4-3幢1单元1层148号	南漳县房权证城关镇字第 2014-1324 号	32.28	非住宅	7
合计			5510.42		

根据委托方提供的委估房屋所在小区整宗地《国有土地使用证》，证载信息如下：《国有土地使用证》证号为南漳国用（2016）第 233 遗失补发号，委估房屋所在小区宗地为商住用地，使用权类型为出让，证载使用权面积为 8064.9 m²，终止日期为商业用地至 2051 年 9 月 29 日止，城镇住宅用地至 2081 年 9 月 29 日止。

（二）估价对象权益状况描述

根据委托方提供的产权资料复印件，在价值时点，估价对象房屋已办理产权登记，房屋所在宗地土地使用权人为南漳县长城房地产开发有限责任公司。至估价时点，估价对象为部分在用、部分空置，未发现有其他占用情况，未有用途管制现象。

至价值时点，南漳县建设投资集团有限公司与南漳县长城房地产开发有限责任公司存在借款合同纠纷。

（三）估价对象实物状况

根据委托方提供的《湖北省襄阳市中级人民法院评估委托书》，委估房屋为南漳县城关镇发展大道（滨河花园）89 套房屋及分摊土地使用权；经现场查看，“滨河花园”位于南漳县金漳大道与发展大道交叉口东南侧，小区共有 3 栋高层商住楼，建筑年代为 2012 年左右，栋号分别为 4-1 幢、4-2 幢、4-3 幢，本次评估范围内的 89 套房屋主要分布于“滨河花园”4-1 幢、4-2 幢、4-3 幢 3 栋房屋第-1 层至第 2 层，房屋概况如下：

幢号	楼层	套数	房号	房屋布局状况
4-1 幢	地下一层	1	-0101 号	地下室由墙体分割为多个区域，由楼梯通行而至。

4-1 幢	一层	8	101 号、110-116 号	①1 层 101 号为临金漳大道商铺；116 号位于 101 号东部，为小区内部商业用房； ②1 层 110-115 室设计为多间商铺，布局方正，现状连通。
4-1 幢	二层	12	201-204 号、207-214 号	①2 层 201-204、214 号： 2 层 201 号与 1 层 101 号为上下层商铺，1 层 101 号内侧天棚预留有安装步梯的洞口，步梯未安装； 2 层 202、203、214 号与 201 号室内布局相似； 2 层 204 号室内呈 L 型，室内部分空置中、部分房屋为“珍缘爱宠”宠物店在用。2 层 201-204、214 号可通过 1 层商铺内部预留步梯通行而至，亦可通过住宅单元步梯上行而至。 ②2 层 207、208 室需经一层 106 室（106 室非为本次评估范围）室内进入，室内布局方正； ③2 层 213 室与 1 层 115 室为上下层商铺，1 层 115 室内侧天棚留有安装步梯洞口，步梯未安装； 209-212 室与 213 室室内布局相似。
4-2 幢	一层	10	101-110 号	4-2 幢 1-2 层整体作为“襄阳志诚工程质量检测中心”检测室、办公室及配套用房使用。
4-2 幢	二层	10	201-210 号	
4-3 幢	一层	48	101-148 号	①1 层设计为多间非住宅用房，101-124 号入口在小区内部，可作为车库、仓储等用途使用； ②125-148 号入口面对小区围墙，位于 101-124 号房屋后部，距离围墙约 1.5 米左右。
合计		89		

委估房屋综合情况及室内装修概况：

坐落	层高 (米)	室内装修
4-1 幢地下一层-0101 号	3.5	室内为水泥地面，墙面和天棚为原结构面，安装有上下水管等设施。
4-1 幢一层 101 号、110-116 号	4.2	室内为水泥地面，墙面和天棚为原结构面，安装卷闸门，预留水、电接口。
4-1 幢二层 201-204 号、207-214 号	3.5	201-203、214 号：室内水泥地面，墙面和天棚为原结构面。 204 号：部分房屋空置中、部分房屋为“珍缘爱宠”宠物店在用，空置中的房屋室内为水泥地面，墙面和天棚为原结构面；“珍缘爱宠”宠物店在用部分室内为地面铺地板砖、内墙面贴砖或乳胶漆、天棚安装吊顶。经当事人介绍，214 号“珍缘爱宠”宠物店在用部分室内装修为承租人装。 207-208 号：室内铺地板砖、内墙面贴墙纸或刮仿瓷，天棚做石膏板吊顶，安装塑钢窗、木门，水电安装齐全；作为“爱购·百姓生活超市”办公室和仓库使用。经当事人

		介绍，207-208 号室内装修为承租人装。
4-2 幢一层 101-110 号、二层 201-210 号	1 层 4.1 米，2 层 3.5 米	室内部分为水泥地面、部分铺地板砖，内墙面刮仿瓷，天棚部分为石膏板吊顶、部分为硅钙板吊顶、部分为涂料，安装塑钢窗等；1-2 层整体作为“襄阳志诚工程质量检测中心”使用，1-2 层室内分隔多间，前台接待区、作为收样室、留样室、水泥室、防水室、砂石集料室、服务器机房、办公室等使用。
4-3 幢一层 101-148 号	2.85 米	室内为水泥地面，墙面和天棚为原结构面，安装卷闸门。
房屋整体状况	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；现场查勘，估价对象室内部分为毛坯房，部分中档装修；消防管道可见；建筑物整体维护情况保养较好。	

2、国有土地使用权

宗地名称	南漳县长城房地产开发有限责任公司所属宗地	
国有土地使用证号	南漳国用（2016）第 233 遗失补发号	
土地使用权人	南漳县长城房地产开发有限责任公司	
土地面积	8064.9 m ²	
终止日期	商业用地至 2051 年 9 月 29 日止，城镇住宅用地至 2081 年 9 月 29 日止	
地号	420624035006GB00001	
土地剩余使用年限	30.96 年	
土地形状	形状较规则	
地形地势	地势平坦	
土地平整度	宗地内平整	
基础设施水平	宗地外“六通”即“通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气”，宗地内场地平整	
四至	东	居民建设用地
	南	居民建设用地
	西	金漳大道
	北	发展大道

（四）估价对象区域状况

估价对象位于襄阳市南漳县金漳大道和发展大道交叉口，其所处地理位置交通较便利，四周商服、公共配套设施齐全度一般，基本能满足非住宅物业的要求。

地理位置	东邻	居民建设用地	西邻	居民建设用地
	南临	金漳大道	北邻	发展大道
交通便捷度	道路通达度	较好	公交线路	1、5、6、7、12 路
	区域主要道路	金漳大道、发展大道	距公交站点距离	400 米
	距主干道距离	临金漳大道、发展大道	距汽车站距离	约 3 公里
公建配套情况	周边商服配套	估价对象位于南漳县金漳大道和发展大道交叉口西南角，周边有天地时代城、金漳华府小区等商住小区，住宅密度一般；附近有福鑫酒店、乐彬乐酒店、香满屋农家饭、福满楼等餐饮住宿点；有中国邮政储蓄银行（南漳县支行）等金融网点；有川惠超市、吴群超市、华玉超市等购物场所等，区域公共配套设施基本齐全。		
	附近文化教育机构	南漳县金贝幼儿园、南漳县城关镇太平小学（李家院教学点）、南漳县城关镇金庙初级中学		
	附近医疗机构	南漳县人民医院		
基础设施配套情况		六通一平		
估价对象所处区域环境		绿化一般，无重工业污染源，区域环境一般。		
区域发展趋势		<p>根据《南漳县城市总体规划》（2010-2030），“根据南漳城区建设特点及未来发展潜力，规划确定中心城区空间发展策略为：‘西控、南优、北拓、适度发展城东南’，即以向北发展为主，有限度向东、向东南发展，限制发展城南风景区及周边地区，优化完善现状建成区中心地区。”“‘中心主城’是指以现状老城区为基础，向四边拓展而形成的集中片区，为城区的中心主城区。”</p> <p>估价对象所在的“滨河花园”小区位于南漳县金漳大道和发展大道交叉口西南侧，距离南漳县中心城区 2.8 公里，距离南漳县城东商住集聚区约 2.0 公里左右；</p> <p>依据南漳县城市总体规划“西控、南优、北拓、适度发展城东南”的策略，南漳县城区东部和东南部自 2010 年至今建设有多个商住小区，如尚品名门、金漳茗都·首耀、东鹏世纪城、利美·金凤朝阳、天一嘉苑、东方曼哈顿、新城悦隽、未来城、天地时代城、滨河花园等小区，据调查，近几年，南漳县城区东部金漳大道和凤凰大道沿线临街商业培育较好，一层商业用房售价在 1.7-2 万元/平方米左右、租金在 50-70 元/平方米·月之间，二层租金在 20-35 元/平方米·月之间；东南部“滨河花园”为旧城改造项目，“项目基础设施不完善、不配套”（见《中共南漳县委常委会议纪要会议纪要》），土地、规划、还建户均存在遗留问题尚在解决；经查看，在评估时点“滨河花园”小区住宅入住率不高，商铺等非住宅用房使用率较低，商业尚处于培育期；预计未来随着遗留问题的解决、公共基础设施完善、小区入住率的提高，区域内商业房地产发展受金漳大道和凤凰大道商业辐射的影响发展趋势会较好。</p>		

五、价值时点

本次评估价值时点定为 2020 年 10 月 15 日，即现场查勘日。

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网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

4、《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）。

（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、《县人民政府关于公布实施南漳县公示地价体系成果的通知》

（南政发[2019]4 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、《湖北省襄阳市中级人民法院评估委托书》[（2020）襄中鉴委评字第 15 号]；
- 2、《国有土地使用证》（南漳国用（2016）第 233 遗失补发号）；
- 3、《房屋所有权证》（南漳县房权证城关镇字第 2014-628 号等）；
- 4、《中共南漳县委常委会议纪要》（[2019]第 3 期）（2019 年 2 月 15 日印发）。

（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、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对 4-1 幢、4-2 幢商铺采用比较法和收益法进行评估、对 4-1 幢-1 层地下室、4-3 幢 1 层非住宅采用成本法进行评估，选用方法的理由：

1、估价对象 4-1 幢 1-2 层、4-2 幢 1-2 层规划用途为商铺，类似区域同类房地产交易案例较易获得，比较法能够反应其客观价值，故本次评估采用比较法对 4-1 幢 1-2 层、4-2 幢 1-2 层进行估价。

2、估价对象 4-1 幢 1-2 层、4-2 幢 1-2 层规划用途为商铺，存在明显的潜在收益，故可采用收益法对 4-1 幢 1-2 层、4-2 幢 1-2 层进行估价。

3、成本法适用于新近开发建设、可以重新假设开发或计划开发建设的不动产，其特别适宜于那些既无收益又很少发生交易的不动产，如学校、图书馆、工业厂房、部队营房等，估价对象 4-1 幢-1 层地下室、4-3 幢 1 层非住宅为已建成的可作为仓储或车库使用的非住宅用房，市场上类似区域未有同类房地产交易案例和出租案例，故

采用成本法对 4-1 幢-1 层地下室、4-3 幢 1 层非住宅等房屋进行评估。

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，由于估价对象为已建成的非住宅用房，因此不适用假设开发法进行估价。

（二）估价方法定义：

1、比较法（求取房地产价值）：比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{公式： } V = V_A \times A \times B \times C \times D$$

式中：V——待估房地产价格；

V_A ——比较实例价格

A——交易情况修正（正常市场价格/实际成交价格）

B——市场状况修正（价值时点价格/成交日期价格）

C——权益状况修正（估价对象权益状况价格/可比实例权益状况价格）

D——房地产状况修正（估价对象状况价格/可比实例状况价格，房地产状况包括区域因素及个别因素等）

2、收益法（求取房地产价值）：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

净收益每年按一定比例递增公式：

$$V = A / (Y - g) \times [1 - (1 + g)^N / (1 + Y)^N]$$

其中 V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的净收益

Y——报酬率

N——未来可获收益的年限

g——逐年递增比率

3、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、装饰装修及设施费、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：建筑物房地产价值=重新取得土地价值+建筑物开发成本+装饰装修及设施+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》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。

其中土地价值求取方法：待估宗地处于基准地价覆盖范围内，故可采用基准地价系数修正法进行评估；由于待估宗地所在区域估价期日期间土地交易市场活跃，交易案例较易收集，故选用市场比较法评估；故可选用基准地价系数修正法和市场比较法两种估价方法进行评估。

（1）基准地价系数修正法（求取土地价值）：是以基准地价评估成果为依据，通过对地价影响因素的分析，利用宗地地价影响系数，

对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算客观价格的方法。其计算公式如下：

$$V=Vlb \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：V----- 土地价格；

Vlb----- 某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ ----- 宗地地价区域因素修正系数；

K_j ----- 估价期日、土地使用年期、容积率、宗地面积、宗地形状、临街宽度等其他修正系数

D----- 土地开发程度修正。

(2) 市场比较法（求取土地价值）：即是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价基准日地价的方法。其计算公式为：

其计算公式为：
$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V----待估宗地价格；

V_B ---- 比较实例价格；

A----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C----待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

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 2020 年 10 月 15 日及满足各项限制条件下的估价

结果为：

评估总建筑面积：5510.42 平方米

评估总价值：¥4172.55 万元

大写（人民币）：肆仟壹佰柒拾贰万伍仟伍佰圆整

序号	坐落	面积(m ²)	规划用途	所在层次	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
1	4-1 幢 1 单元 1 层 101 号	145.36	商铺	1 层	13035	189.48
2	4-1 幢 1 单元 1 层 110 号	55.44	商铺	1 层	13035	72.27
3	4-1 幢 1 单元 1 层 111 号	64.05	商铺	1 层	13035	83.49
4	4-1 幢 1 单元 1 层 112 号	52.96	商铺	1 层	13035	69.03
5	4-1 幢 1 单元 1 层 113 号	75.47	商铺	1 层	13035	98.38
6	4-1 幢 1 单元 1 层 114 号	68.89	商铺	1 层	13035	89.80
7	4-1 幢 1 单元 1 层 115 号	68.89	商铺	1 层	13035	89.80
8	4-1 幢 1 单元 1 层 116 号	144.4	商铺	1 层	7749	111.90
9	4-1 幢 1 单元 2 层 201 号	145.36	商铺	2 层	6884	100.07
10	4-1 幢 1 单元 2 层 202 号	126.28	商铺	2 层	6884	86.93
11	4-1 幢 1 单元 2 层 203 号	154.2	商铺	2 层	6884	106.15
12	4-1 幢 1 单元 2 层 204 号	165.82	商铺	2 层	6884	114.15
13	4-1 幢 1 单元 2 层 207 号	113.2	商铺	2 层	6884	77.93
14	4-1 幢 1 单元 2 层 208 号	129.09	商铺	2 层	6884	88.87
15	4-1 幢 1 单元 2 层 209 号	55.44	商铺	2 层	6884	38.16
16	4-1 幢 1 单元 2 层 210 号	117.01	商铺	2 层	6884	80.55
17	4-1 幢 1 单元 2 层 211 号	75.47	商铺	2 层	6884	51.95
18	4-1 幢 1 单元 2 层 212 号	68.89	商铺	2 层	6884	47.42
19	4-1 幢 1 单元 2 层 213 号	68.89	商铺	2 层	6884	47.42
20	4-1 幢 1 单元 2 层 214 号	144.4	商铺	2 层	6884	99.40
21	4-2 幢 1 单元 1 层 101 号	60.38	商铺	1 层	13385	80.82
22	4-2 幢 1 单元 1 层 102 号	60.38	商铺	1 层	13385	80.82
23	4-2 幢 1 单元 1 层 103 号	88.96	商铺	1 层	13385	119.07
24	4-2 幢 1 单元 1 层 104 号	84.13	商铺	1 层	13385	112.61
25	4-2 幢 1 单元 1 层 105 号	113.54	商铺	1 层	13385	151.97
26	4-2 幢 1 单元 1 层 106 号	105.04	商铺	1 层	13385	140.60
27	4-2 幢 1 单元 1 层 107 号	70.5	商铺	1 层	13385	94.36

28	4-2 幢 1 单元 1 层 108 号	70.5	商铺	1 层	13385	94.36
29	4-2 幢 1 单元 1 层 109 号	102.35	商铺	1 层	13385	137.00
30	4-2 幢 1 单元 1 层 110 号	113.54	商铺	1 层	13385	151.97
31	4-2 幢 1 单元 2 层 201 号	60.38	商铺	2 层	7234	43.68
32	4-2 幢 1 单元 2 层 202 号	60.38	商铺	2 层	7234	43.68
33	4-2 幢 1 单元 2 层 203 号	88.96	商铺	2 层	7234	64.35
34	4-2 幢 1 单元 2 层 204 号	84.13	商铺	2 层	7234	60.86
35	4-2 幢 1 单元 2 层 205 号	113.54	商铺	2 层	7234	82.13
36	4-2 幢 1 单元 2 层 206 号	105.04	商铺	2 层	7234	75.99
37	4-2 幢 1 单元 2 层 207 号	70.5	商铺	2 层	7234	51.00
38	4-2 幢 1 单元 2 层 208 号	70.5	商铺	2 层	7234	51.00
39	4-2 幢 1 单元 2 层 209 号	102.35	商铺	2 层	7234	74.04
40	4-2 幢 1 单元 2 层 210 号	113.54	商铺	2 层	7234	82.13
41	4-1 幢 1 单元-1 层-0101 号	601.79	非住宅	-1 层	3120	187.76
42	4-3 幢 1 单元 1 层 101 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
43	4-3 幢 1 单元 1 层 102 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
44	4-3 幢 1 单元 1 层 103 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
45	4-3 幢 1 单元 1 层 104 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
46	4-3 幢 1 单元 1 层 105 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
47	4-3 幢 1 单元 1 层 106 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
48	4-3 幢 1 单元 1 层 107 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
49	4-3 幢 1 单元 1 层 108 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
50	4-3 幢 1 单元 1 层 109 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
51	4-3 幢 1 单元 1 层 110 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
52	4-3 幢 1 单元 1 层 111 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
53	4-3 幢 1 单元 1 层 112 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
54	4-3 幢 1 单元 1 层 113 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
55	4-3 幢 1 单元 1 层 114 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
56	4-3 幢 1 单元 1 层 115 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
57	4-3 幢 1 单元 1 层 116 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
58	4-3 幢 1 单元 1 层 117 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
59	4-3 幢 1 单元 1 层 118 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
60	4-3 幢 1 单元 1 层 119 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54

61	4-3 幢 1 单元 1 层 120 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
62	4-3 幢 1 单元 1 层 121 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
63	4-3 幢 1 单元 1 层 122 号	16.23	非住宅	1 层	4165	6.76
64	4-3 幢 1 单元 1 层 123 号	25.14	非住宅	1 层	4165	10.47
65	4-3 幢 1 单元 1 层 124 号	15.7	非住宅	1 层	4165	6.54
66	4-3 幢 1 单元 1 层 125 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
67	4-3 幢 1 单元 1 层 126 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
68	4-3 幢 1 单元 1 层 127 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
69	4-3 幢 1 单元 1 层 128 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
70	4-3 幢 1 单元 1 层 129 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
71	4-3 幢 1 单元 1 层 130 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
72	4-3 幢 1 单元 1 层 131 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
73	4-3 幢 1 单元 1 层 132 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
74	4-3 幢 1 单元 1 层 133 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
75	4-3 幢 1 单元 1 层 134 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
76	4-3 幢 1 单元 1 层 135 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
77	4-3 幢 1 单元 1 层 136 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
78	4-3 幢 1 单元 1 层 137 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
79	4-3 幢 1 单元 1 层 138 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
80	4-3 幢 1 单元 1 层 139 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
81	4-3 幢 1 单元 1 层 140 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
82	4-3 幢 1 单元 1 层 141 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
83	4-3 幢 1 单元 1 层 142 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
84	4-3 幢 1 单元 1 层 143 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
85	4-3 幢 1 单元 1 层 144 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
86	4-3 幢 1 单元 1 层 145 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
87	4-3 幢 1 单元 1 层 146 号	34.06	非住宅	1 层	3844	13.09
88	4-3 幢 1 单元 1 层 147 号	17.9	非住宅	1 层	3844	6.88
89	4-3 幢 1 单元 1 层 148 号	32.28	非住宅	1 层	3844	12.41
合计		5510.42				4172.55

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
冯海霞	4220140045		年 月 日
焦 骏	4220200057		年 月 日

十二、实地勘察日期

估价人员实地查勘日期为 2020 年 10 月 15 日，且在当天查勘完毕。

十三、估价作业日期

2020 年 10 月 15 日至 2021 年 1 月 26 日

十四、估价报告有效期

估价报告有效期为一年，即从 2021 年 1 月 26 日起至 2022 年 1 月 25 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、 估价对象查勘图片
- 2、 估价对象区域位置示意图
- 3、 估价对象《房地产估价现场查看表》复印件
- 4、 《湖北省襄阳市中级人民法院评估委托书》复印件
- 5、 《房屋所有权证》复印件
- 6、 《国有土地使用证》复印件
- 7、 《中共南漳县委常委会议纪要》复印件
- 8、 《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 9、 《房地产估价师执业资格证书》复印件
- 10、 《企业营业执照》复印件

估价对象查勘图片



4-1 幢房屋主体



4-1 幢 1 层房屋室内



4-1 幢 2 层房屋室内 1



4-1 幢 2 层房屋室内 2



4-1 幢-1 层房屋室内



4-2 幢房屋主体



4-2 幢 1 层房屋室内 1



4-2 幢 1 层房屋室内 2



4-2 幢 2 层房屋室内 1



4-2 幢 2 层房屋室 2



4-3 幢房屋主体外观 1



4-3 幢房屋主体外观 2



4-3 幢房屋室内 1



4-3 幢房屋室内 2



小区临路状况 1



小区临路状况 2

查勘人：冯海霞、焦骏

查看时间：2020 年 10 月 15 日

估价对象区域位置示意图

