
襄阳市襄城区人民法院委托的王俊、程慧君位于襄阳市襄城区怡景山庄（万山别墅）K栋1-2层住宅房地产市场价格评估

博文房估字（2021）第15875号

涉执房地产处置司法评估报告

博文房地产评估造价集团有限公司

闫奇闻 注册号：4220180045

杨华兵 注册号：4220190122

2021年12月3日



致委托方函

襄阳市襄城区人民法院：

受贵方委托，我公司依据《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），等有关法律法规政策规定，对王俊、翟慧君位于襄阳市襄城区怡景山庄（万山别墅）K栋1-2层住宅房地产（建筑面积254.57 m²）市场价值进行了评估。

一、估价目的：评估王俊、翟慧君位于襄阳市襄城区怡景山庄（万山别墅）K栋1-2层住宅房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：本次估价对象为王俊、翟慧君位于襄阳市襄城区怡景山庄（万山别墅）K栋1-2层的一幢面积为254.57平方米的住宅房屋。根据估价人员现场查勘，估价对象存在扩建及相关附属物，评估数据以现场测量为准，并经三方签字确认为准。

估价对象房屋为商品房别墅，房产证号为“襄城区701355858”，用途为住宅，总楼层1/2/2，外墙砂浆墙砖，内墙乳胶漆，石膏吊顶，六通一平，现用于住宅。

未登记产权建筑物面积为33.02 m²，位于走廊、车库及门厅。附属物阳光房面积61.41 m²，阳光亭面积16 m²，地下室面积50.73 m²。

三、价值时点：根据估价目的和委托方要求，本次价值时点设定为2021年11月30日，即现场勘察之日。

四、价值类型：本次估价价值类型为房地产市场价格。

所谓市场价格是指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。



五、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，合法产权房地产选用市场比较法为估价方法；未登记产权建筑物及附属物采用成本法进行评估。

六、估价结果：

本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，合法产权房地产采用比较法，未登记产权建筑物及附属物采用成本法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 11 月 30 日的市场价值为房地产总价 3,490,075 元，大写人民币叁佰肆拾玖万零柒拾伍元整。

估价结果=表 1 合法产权房地产价值·表 2 未登记产权建筑物及附属物价值

表 1 估价结果一览表(合法产权房地产)

序号	房屋所有权人	结构	所在层数/总层数	用途	建筑年代(年)	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	王俊、王慧君	混合	1-2/2	住宅	约 1998 年	254.57	13016	3,313,483

表 2 估价结果一览表(未登记产权建筑物及附属物)

序号	名称	结构	坐落	用途	面积(m ²)	单价(元/m ²)	成新率	总价(元)
1	阳光房	砖木	第 3 层	休息室	61.41	1516	80%	74,478
2	阳光亭	-	第 3 层	-	16	1000	80%	12,800
3	地下室	混合	负 1 层	车库	50.73	1061	80%	43,060
4	扩建面积	混合	1-2/2	车库、储藏室	33.02	1751	80%	46,254
合计	-	-	-	-	-	-	-	176,592

七、特别提示

042002000104

湖北增值税普通发票

No 05544986

042002000104
05544986

校验码 77835 16084 27768 03796

开票日期: 2022年02月23日



名称: 王正
 纳税人识别号: 420603197101230529
 地址、电话:
 开户行及账号:

货物或应税劳务、服务名称
 *鉴证咨询服务*评估费

规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
				11881.19	1%	118.81
合计				¥11881.19		¥118.81
价税合计(大写)				壹万贰仟圆整		
(小写)				¥12000.00		

名称: 博文房地产评估造价集团有限公司襄阳分公司
 纳税人识别号: 91420600MA48X75A4C
 地址、电话: 襄阳市高新区长虹路9号万达广场写字楼1幢10层A-1003室 0710-3578718
 开户行及账号: 湖北襄阳农村商业银行长虹路支行 82010000002573953

收款人刘红琴

复核龚雪威

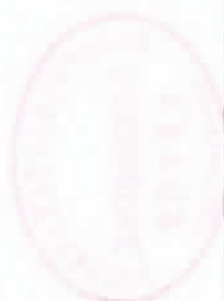
开票人闫奇闻



湖北仙福纸业有限公司 [2020] 66号

第二联: 发票联 购买方记账凭证

02211311





1、本报告应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担相关责任。

2、本次评估结构仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对于的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相关状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。估价的详细情况和有关说明请见《房地产估价结果报告》。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院违反评估行业组织进行专业技术评审。

6、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

7、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个别上下数值不完全相等情况，但这种情况不影响报告结论的准确性和客观性。

法定代表人：

井徐
印文

博文房地产评估造价集团有限公司



二〇二一年十二月三日



目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
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.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
估价技术报告.....	19
一、估价对象描述与分析.....	19
二、市场背景描述与分析.....	23
三、估价对象最高最佳利用分析.....	27
四、估价方法适用性分析.....	27
五、估价测算过程.....	28
六、估价结果确定.....	36
附件.....	38
1.估价委托书	
2.估价对象位置图	
3.估价对象实地查勘情况和相关照片	
4.估价对象权属证明	
5.房地产估价机构资质证明和估价师资格证书	
6.注册房地产估价师估价资格证书	



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在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。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本次估价的对象由产权方现场指引，估价师和委托方共同现场勘察，本公司无权对估价对象权属的真实性进行认定，如与实际情况不符，本公司不承担相应责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

7、未有其它行业专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

8、注册房地产估价师。

姓名	注册号	签名	签名日期
闫奇闻	4220180045		2021.12.3
杨华兵	4220190122		2021.12.3



估价假设和限制条件

1、一般假设：

(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在目视范围内的室内、室外及利用状况，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。本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(5) 本次估价对房屋安全、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，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。



(6) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。

(7) 本机构经过尽职调查后也未发现、掌握评估对象是否有租赁权、用益物权及占有使用情况。本次估价假定不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。

(8) 委托方未明确该物业是否存在欠缴税金及相关费用，本次估价结果未考虑欠缴税金及相关费用的影响。

(9) 本报告估价结果未考虑涉执房地产财产处置费用对评估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。

(10) 本报告未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果产生的不利影响，故提示报告相关当事人注意。

(11) 估价委托人提供的相关资料均未记载部分建筑物及附着物的建筑面积（工程量），其建筑面积（工程量）均来源于估价人员现场测绘绘制并由估价委托人确认认可，并以此为估价前提，若本次测绘面积与相关部门最终核定的建筑面积（工程量）不符，估价结果应作相应调整。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：根据估价人员现场查勘，产权方在估价时点正在使用该房屋，现场了解不存在查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。结合本次估价目的，本次估价未考虑估价对象查封、设立担保物权及其他优先受偿权情况对估价结果的影响。

4、不相一致假设：根据委托方提供相关资料，房屋产权登记人为翟慧君、王俊；土地证使用权人为李牧远，根据估价人员现场询问了解，土地证未办理过户手续，本次评估基于以上委托方提供的资料以及估价师现场查勘形成的事实，评估估价对象完全产权下的价值，若与实际不符，本估价报告应重新评估。提醒相关当事人注意。



5、依据不足假设：本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，委托评估目的下使用，不得用做其它用途。

(2) 本次估价报告仅为估价委托人在本估价目的下使用，其他人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

(3) 本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年。

(4) 本次估价结果未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素，提请估价委托人和报告使用人注意。



估价结果报告

博文房估字〔2021〕第15875号

一、估价委托人

襄阳市襄城区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文册

住所：北京市西城区宣武门外大街20号6层办公0713

联系电话：010-83482911 邮编：100054

网址：<http://www.bwjz-cn.cn>

备案等级：一级证书编号：建房估证字〔2015〕025号

有效期限：2021年10月8日至2024年10月7日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、资产评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标投标管理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理、工程咨询

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司襄阳分公司

住所：襄阳市高新区长虹路9号万达写字楼1幢10层A-1003室

联系电话：0710-3578718

三、估价目的

评估王俊、翟慧君位于襄阳市襄城区怡景山庄（万山别墅）K栋1-2层住宅房地产市场价值，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

估价对象为王俊、翟慧君位于襄阳市襄城区怡景山庄（万山别墅）K栋1-2层住宅房屋及未登记房屋附属物，合法建筑面积为254.57㎡。未登记产权房屋建筑物面积为33.02㎡，位于走廊、车库及门厅。附



属物阳光房面积 61.41 m²、阳光亭面积 16 m²、地下室面积 50.73 m²。

2、估价对象基本情况

估价对象所在建筑物为别墅，房屋建筑共 2 层，估价对象位于 1-2/2 层，混合结构，层高约 3.5 米，建成年代约为 1998 年。估价对象具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视、管道煤气，排水通畅，设施设备能满足生活需要。精装修，外墙砂浆墙砖，内墙乳胶漆，石膏吊顶，六通一平，现用于住宅。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护状况一般，成新度不高，因此本次评估的估价对象基本情况为：

2.1 名称

估价对象所在小区名称为“怡景山庄”。

2.2 坐落

估价对象房地产坐落为“襄阳市襄城区怡景山庄（万山别墅）K 栋 1-2 层”。

2.3 规模

2.3.1 建筑物规模：

估价对象	坐落	类型	建筑面积 (m ²)
合法建筑物	襄城区怡景山庄（万山别墅）	别墅	254.57
未登记产权建筑物		自建建筑物	33.02
阳光房		附属物	61.41
阳光亭		附属物	16
地下室		附属物	50.73

2.3.2 土地规模：本次评估为相应分摊出让土地使用权。

2.4 用途

2.4.1 房屋用途：住宅。

2.4.2 土地用途：住宅用地。

2.5 房地产权益状况

2.5.1 证载信息：



《不动产权证》信息汇总表

产证编号	襄城区 701355858					
权利人	王俊、鄂从君					
房地坐落	解放路襄阳市襄城区怡景山庄（万山别墅）K 栋 1-2 层					
共有情况	—					
土地状况			房屋状况			
使用权来源	出让	用途	住宅用地	幢号	K 栋	
不动产单元号	—			层号	—	
宗地面积	—			建筑面积	284.57 m ²	
使用期限	—			类型	房屋（所有权）	
使用权面积	—			用途	住宅	
其中	独用面积	—			层数	1-2/2
	分摊面积	—			结构	混合

2.5.2 房地产抵押状况（或其他权利）信息：

根据估价目的，本估价报告估价结果不考虑因抵押、担保、租赁、债务或其他权利限制对估价对象价格的影响。

3、房地产实物状况

3.1 土地基本状况

3.1.1 使用权取得方式：出让；

3.1.2 用途：住宅用地；

3.1.3 土地形状：较规则，近似矩形；

3.1.4 地形（地势）：平坦，地质和土壤条件对地上建筑物无不良影响

3.1.5 宗地土地开发程度：宗地红线内外土地开发程度均达到“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），能满足日常生活使用需要。

3.2 建筑物基本状况

估价对象所在的怡景山庄，位于襄城区檀溪路。



估价对象用途为住宅，所在建筑物共 2 层，估价对象位于第 1-2/2



层，混合结构，正常层高，建成年代约为 1998 年。估价对象具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视、管道煤气，排水通畅，设施设备能满足生活需要。至价值时点，建筑物维护保养情况一般，使用情况详见下图所示。

估价对象为襄樊市樊城区怡景山庄，建筑面积 254.57 平方米，房屋类型为住宅楼，房屋用途为住宅，室内精装修。详见下表：

估价对象室内装饰装修情况	房型	别墅
	朝向	朝南
	通风采光	南北通透，南北玻璃型户采光
	地面	复合地板，瓷砖地面
	内墙	乳胶漆
	天花板	石膏吊顶
	门	柚木夹板门，木门为实木门
	窗	铝合金窗
	景观	无遮挡景观
	层高	3.5 米
设施设备	电梯	—
	空调	中央空调
	其他	—

五、价值时点

根据估价目的和委托方要求，本次价值时点设定为 2021 年 11 月 30 日，即现场勘察之日。

六、价值类型

1、价值名称：根据本次估价的目的，本估价报告中的评估价值



是指估价对象在价值时点 2021 年 11 月 30 日现状利用条件下用途为住宅的房地产市场价格。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，取得方式为出让，土地用途为住宅用地，开发程度为宗地内外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整；所涉估价对象建筑物及附属物，用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的感情、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

在完成此项评估任务中，我司注册房地产估价师与本次估价目的当事人的任何一方没有利害关系，站在中立的立场上，不偏袒任何一方，完全按照评估目的，客观、实事求是的开展评估业务，公正、公平的出具评估报告。

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。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方性政府规章和政策，以及估



价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

在本次评估过程中严格遵循《房地产估价规范》，以估价对象已取得合法权属资料“襄城区 701355858”为依据进行估价。

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。

价值时点原则是指房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价值，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。房地产市场是一个动态的市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

本次估价根据《房地产估价规范》的要求，以注册房地产估价师实地查勘期 2021 年 11 月 30 日作为本次评估的价值时点。

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。

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围。

本次估价中，房地产可比实例是选取同一供需圈内具有替代性的相同用途的房地产成交案例；租金可比实例是选取同一供需圈内具有替代性的相同用途的租金挂牌案例，遵循了替代原则。

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。

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、



规模、档次等。

本次估价中根据法律、技术、经济三个层面，充分分析了估价对象保持现状、转换用途、装修改造、重新利用以及前述四个情形的某种组合各个使用前提的可能性，最终排除了估价对象采用后四种使用前提的状况，以“保持现状前提”为估价对象的最高最佳利用方式进行估价。

八、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日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》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第70号公布）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1998年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于印发〈部分行政法规的决定〉修正》修正）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年1月1日施行）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；
7. 《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）；

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件

1. 《省地方税务局关于调整地方教育附加征收标准的通知》，鄂地税发[2011]13号，2011年2月1日起施行；
2. 《省物价局、省建设厅关于规范房屋交易手续费有关问题的



通知》，鄂价房服[2002]77号，2002年3月1日起施行；

3、《湖北省土地管理实施办法》，2014年9月25日湖北省十二届人大常委会第11次会议通过并公布。

(三) 本次估价依据的技术标准

- 1.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 3.《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号)；

(四) 委托人提供的有关资料

- 1.《房屋产籍查询证明》复印件；
- 2.估价委托人提供的基本情况资料。

(五) 房地产估价机构掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

- 2.估价对象所在地统计资料；
- 3.估价对象所在地城市规划资料；
- 4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

(六) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

本次估价在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察和对邻近地区的市场调查之后，根据估价对象的特点及其目前利用的实际状况，选取比较法作为本次估价的基本方法；未登记产权建筑物及附属物采



用成本法进行评估。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

成本法估价的技术路线

- ①选择具体估价路径；②测算重置成本或重建成本；③测算折旧；④计算成本价值。

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。

房屋建筑物现值 = 房屋建筑物重置价格 × 成新率

十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，合法产权房地产采用比较法，未登记产权建筑物及附属物采用成本法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 11 月 30 日的市场价值为房地产总价 3,490,075 元，大写人民币叁佰肆拾玖万零柒拾伍元整。

估价结果=表 1 合法产权房地产价值+表 2 未登记产权建筑物及附属物价值

表 1 估价结果一览表(合法产权房地产)

序号	房屋所有权人	结构	所在层数 (总层数)	用途	建筑年代 (年)	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	王俊、霍其君	混合	1-2/2	住宅	约 1998 年	254.57	13016	3,313,483

表 2 估价结果一览表(未登记产权建筑物及附属物)

序号	名称	结构	坐落	用途	面积(m ²)	单价 (元/m ²)	成新率	总价 (元)
1	阳光房	砖木	第 3 层	住宅	61.41	1216	80%	74,478



2	阳光亭	-	第3层	-	16	1000	80%	12,800
3	地下室	混合	负1层	负4	50.73	1061	80%	43,060
4	扩建面积	混合	1-2.2	车库, 门厅, 走廊	33.02	1751	80%	46,254
合计	-	-	-	-	-	-	-	176,592

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
闫奇闻	4220180045		2021.12.3
杨华兵	4220190122		2021.12.3

十二、实地查勘期

2021年11月30日

十三、估价作业期

2021年11月30日至2021年12月3日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1、位置状况

1.1 坐落、方位

估价对象房地产坐落为“襄阳市襄城区怡景山庄（万山别墅）K栋1-2层”，周边有国际商都、襄轴小区等住宅小区。

1.2 与重要场所的距离

估价对象距离万山御园100米，离市中心距离较近。

1.3 朝向

估价对象住宅朝向为南北。

1.4 楼层

估价对象共2层，位于1-2/2层。

2、交通状况

2.1 道路状况

估价对象所在区域内有檀溪路市主干道，道路通达状况较好。

2.2 出入可利用的交通工具

估价对象所在区域内有533路、543路等多条公交线路通过，交通较为便捷。

2.3 交通管制

估价对象周边无交通管制。

2.4 停车方便程度

估价对象小区地上有停车位，停车方便。

3、周围环境与景观状况

3.1 自然环境

估价对象所在区域有明显的水、气、声污染，但估价对象为老小区，基本无绿化，位于檀溪路、临国际商都，属于开放小区，综合环境质量一般。



3.2 人文环境

估价对象所在区域住宅建筑式样一般，成新度一般；居民文化程度较高，生活方式较现代，人文环境一般。

3.3 景观

估价对象位于怡景山庄，距离万山梅花园约 0.1 公里。

4、外部配套设施状况

4.1 基础设施

估价对象区域已实现“六通”(道路、通电、供水、排水、通讯、通气)，基础设施完备，保障率高。

(1) 供水：估价对象所在区域由襄阳市自来水厂供水，供水保证率可达 99%，供水状况优。

(2) 排水：估价对象所在区域排水体系为雨污分排，排水状况优。

(3) 供电：估价对象所在区域由襄阳市供电局供电，电网建设较为完善，供电保证率可达到 99%，供电状况优。

(4) 通讯：估价对象所在区域属襄阳市电信局市话服务范围，通讯状况优。

(5) 通气：估价对象所在区域由襄阳华润燃气公司供气，供气状况优。

4.2 外部公共服务设施

周边商业设施有国际商都、好邻居等；

教育设施有襄阳 41 中、襄轴幼儿园等；

另有银行、医院等其他配套设施，日常生活便利度便捷。

(二) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

1.1 四至

东至卧龙大桥，南至檀溪路，西至隆中大道，北至万山梅花园。

1.2 土地使用权类型

估价对象土地使用权类型为出让，委托方提供土地使用权人为李牧原（未办理土地过户），房屋使用权人为崔慧君、王俊。用途为住



宅，土地终止日期为 2045 年 9 月 15 日。

1.3 宗地形状

估价对象所在宗地形状较规则，近似矩形。

1.4 地形及地势

估价对象所在宗地地势平坦，地形起伏较小。

1.5 地质

估价对象所在宗地工程地质状况一般。

1.6 土壤

估价对象土壤状况无明显污染，地基承载力及稳定性较好。

1.7 土地开发程度

估价师实地查勘时，估价对象土地开发程度已达宗地红线内外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)。

2. 建筑物实物状况描述与分析

2.1 建筑规模

估价对象建筑规模

序号	房屋坐落	类型	建筑面积 (m ²)
1	襄阳市樊城东津渡山庄	别墅	254.57

2.2 建筑结构

混合结构。

2.3 设施设备

估价对象所在建筑物设施设备齐全，消防、安保、室内水电气到位。

2.4 空间布局

估价对象空间布局，布置合理一般。

2.5 建筑功能

估价对象采光、通风、日照等情况一般，所在建筑物的建筑功能满足住宅设计要求。

2.6 装饰装修

室内精装修，详见附表及照片。

估价对象装饰装修情况表



估价对象 室内装饰 装修情况	房型	别墅
	朝向	东向
	通风采光	南北通透，南北玻璃窗户采光
	地面	瓷砖地面，实木地板
	内墙	乳胶漆
	天花板	石膏吊顶
	门	进户为防盗门，内门为实木门
	窗	断桥窗
	景观	无特殊景观
	层高	3.5米
设施 设备	电梯	无
	空调	中央空调
	其他	—

2.7 建筑外观

估价对象所在建筑物外墙砂浆墙砖，建筑式样普通。

2.8 新旧程度

估价对象建成年代为1998年，维护保养情况一般，成新一般。

(三) 权益状况描述与分析

1、土地权益状况描述与分析

1.1 土地所有权状况

估价对象土地所有权为国有土地。

1.2 土地使用权状况

估价对象土地使用权类型为出让。委托方提供土地使用权人为李牧原（未办理土地过户），房屋使用权人为翟慧君、王俊。用途为住宅，土地终止日期为2048年9月15日。

1.3 规划条件

估价对象所在区域主要以住宅用地为主，规划对估价对象利用类型及利用强度有一定限制。

2、建筑物权益状况描述与分析

2.1 房屋所有权状况及共有情况

估价对象房屋所有权为王俊、翟慧君。

2.2 出租或占用情况



估价对象现状为自用中，不存在承租人权益。

3、他项权利设立情况

根据估价目的，并向估价委托人确认，本估价报告估价结果不考虑因抵押、担保、租赁、债务或其他权利限制对估价对象价格的影响。

4、其他特殊情况

估价对象无交易限制，交易时除正常的交易税费外，无需补缴任何费用，估价委托人未提供，估价师也未调查到估价对象存在其他特殊情况，对房地产价值无不利影响。

综上，估价对象为完全产权下的房地产，权益清晰。

二、市场背景描述与分析

(一) 国家宏观经济分析

1、全国房地产市场形势分析

1.1 政策：地方调控深化，长效机制加速推进，积极引导预期

2019年，房地产政策“要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加上拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建了完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系。这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

1.2 房地产开发投资完成情况



国家统计局 17 日在其官方网站发布 2021 年 1—10 月份全国房地产开发投资和销售情况。数据显示，1—10 月份，全国房地产开发投资 40240 亿元，同比增长 21.6%；比 2019 年 1—10 月份增长 17.6%，两年平均增长 8.4%。其中，住宅投资 30162 亿元，增长 24.4%。

1—10 月份，东部地区房地产开发投资 22098 亿元，同比增长 19.8%；中部地区投资 8325 亿元，增长 29.7%；西部地区投资 8777 亿元，增长 19.6%；东北地区投资 1039 亿元，增长 15.4%。

1—10 月份，房地产开发企业房屋施工面积 818513 万平方米，同比增长 10.5%。其中，住宅施工面积 578028 万平方米，增长 10.9%。房屋新开工面积 53905 万平方米，增长 12.8%。其中，住宅新开工面积 40335 万平方米，增长 14.4%。房屋竣工面积 22736 万平方米，增长 17.9%。其中，住宅竣工面积 16551 万平方米，增长 20.7%。

1—10 月份，房地产开发企业土地购置面积 3301 万平方米，同比增长 4.8%；土地成交价款 1203 亿元，下降 29.2%。

商品房销售和待售情况方面，1—10 月份，商品房销售面积 50305 万平方米，同比增长 48.1%；比 2019 年 1—10 月份增长 19.5%，两年平均增长 9.3%。其中，住宅销售面积增长 51.1%，办公楼销售面积增长 20.0%，商业营业用房销售面积增长 16.3%。商品房销售额 53609 亿元，增长 68.2%；比 2019 年 1—10 月份增长 37.0%，两年平均增长 17.0%。其中，住宅销售额增长 73.2%，办公楼销售额增长 31.9%，商业营业用房销售额增长 20.3%。

全国商品房销售面积及销售额增速





图片来源：国家统计局网站

1—10 月份，东部地区商品房销售面积 21524 万平方米，同比增长 56.4%；销售额 31741 亿元，增长 80.1%。中部地区商品房销售面积 13691 万平方米，增长 52.4%；销售额 10468 亿元，增长 71.2%。西部地区商品房销售面积 13582 万平方米，增长 34.7%；销售额 10133 亿元，增长 41.6%。东北地区商品房销售面积 1508 万平方米，增长 31.8%；销售额 1267 亿元，增长 31.3%。

4 月末，商品房待售面积 51436 万平方米，比 3 月末减少 422 万平方米。其中，住宅待售面积减少 423 万平方米，办公楼待售面积减少 15 万平方米，商业营业用房待售面积增加 60 万平方米。

房地产开发企业到位资金情况方面，1—10 月份，房地产开发企业到位资金 63542 亿元，同比增长 35.2%；比 2019 年 1—10 月份增长 21.1%，两年平均增长 10.1%。其中，国内贷款 9043 亿元，增长 3.6%；利用外资 17 亿元，下降 28.3%；自筹资金 17167 亿元，增长 15.4%；定金及预收款 24362 亿元，增长 74.1%。个人按揭贷款 10738 亿元，增长 41.3%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速

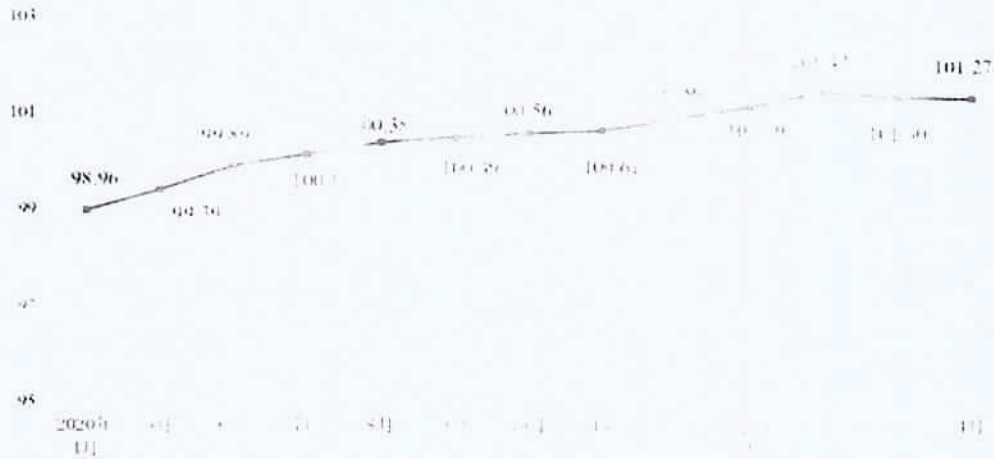




图片来源：国家统计局网站

房地产开发景气指数方面，10月份，房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为101.27。

国房景气指数



(二) 襄阳市住宅房地产市场状况分析

1、土地市场

2、商品住宅市场

(1) 市场供应状况分析

2021年1-10月，新建商品房批准预售面积88.3万平方米，其中新建商品住房批准预售面积61.7万平方米。

襄阳市区(含襄州区)2021年1月-10月，供应房地产开发用地25宗，总面积65.84公顷，同比增长负39.93%，其中，纯商品房住宅用地供应17宗，总面积53.47公顷，同比增长负42.69%。

(2) 市场交易情况

2021年1-10月，新建商品房网签销售面积138.84万平方米；其中新建商品住房网签销售11043套，网签销售面积127.86万平方米。

2021年1-10月存量房网签备案成交套数累计1607套，网签备案成交面积累计15.08万平方米。其中，1-10月存量房网签备案成交套数累计1489套，网签备案成交面积累计13.8万平方米。

(3) 市场库存情况



经到售楼部现场调查，截至2021年10月末，已批准预售尚未网签售出的商品住房18759套，面积219.48万平方米。

（三）估价对象区域周边市场分析

估价对象坐落于襄阳市襄城区怡景山庄(万山别墅)K栋1-2层。目前该区域的房地产价格平稳，周围公共配套设施较好，区域内环境质量较好，交通通达性较好。受国家宏观调控政策对市场影响，及政府对房地产中“房子是用来住”的定位，综合考虑襄阳市区房地产市场因素分析，预计未来一、二年内该区域的房地产价格缓慢平稳上涨为主。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行并使价值最大的合理可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次。

经注册房地产估价师实地查看，依据估价对象的平面布局和实物状况及对周边环境 and 房地产市场的调查研究，我们判定该估价对象目前的住宅用途符合最高最佳利用原则，并以维持现状作为本报告的估价前提。

四、估价方法适用性分析

（一）估价方法的选择

1、合法产权房地

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平。只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，应根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例极少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收



益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在二十几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

2、未登记产权建筑物及附属物

未登记产权建筑物及附属物采用成本法，具体理由如下：

①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，特别适宜于那些既无收益又很少发生交易的不动产，本次评估目的为收储，分割测算其房产及土地使用权价格，估价对象所处区域房屋建设成本资料可收集取得，故可采用成本法估价。

②估价对象所在区域同类房产交易市场不活跃，类似待估房产交易案例不多，交易价格不易调查，故不采用比较法估价。

③估价对象周边同类物业多为自用，租赁情况较少，不易调查市场租金和租赁过程中发生的各项费用；估价对象为厂区内的房地产，本次估价无法从整个厂区的生产经营收入中剥离出估价对象房产的净收益，故不采用收益法估价。

④估价对象为未登记建筑物和附属物，目前没有重新改造或重建的规划，故不适宜用假设开发法

(二) 估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

成本法估价的技术路线

①选择具体估价路径；②测算重置成本或重建成本；③测算折旧；



④计算成本价值。

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。

房屋建筑物现值=房屋建筑物重置价格×成新率

五、估价测算过程

A.合法产权建筑物

估价人员认真分析了所掌握的资料，在对实地进行勘察和邻近地区调查后，根据估价对象特点和实际情况，采用比较法求取房产的评估价值，本次评估的分析测算过程如下：

1、选取可比实例

估价人员对与估价对象在同一区片类似的物业进行了市场调查，针对估价对象的功能及特点，收集了有关收集了有关的成交资料，进行分析比较，根据替代原则，从“贝壳”、“安居客”等专业二手房网买卖网站中选择了可比性较强的三个实例，具体情况如下：

可比实例情况一览表

交易实例	实例1	实例2	实例3
房屋坐落	碧林御玺	世茂国风大境	世茂国风大境
类型	住宅	住宅	住宅
房产基本情况	钢筋混凝土结构，外墙真石漆，入户防盗门，铝合金窗，室内精装修，较好物业管理，付款方式为全款，交易时点一致，税费负担方式为各自负担。	钢筋混凝土结构，外墙真石漆，入户防盗门，铝合金窗，室内精装修，较好物业管理，付款方式为全款，交易时点一致，税费负担方式为各自负担。	钢筋混凝土结构，外墙真石漆，入户防盗门，铝合金窗，室内精装修，较好物业管理，付款方式为全款，交易时点一致，税费负担方式为各自负担。
成交时间	2021.11	2021.11	2021.11
建筑面积 (m ²)	170	160	160
成交单价 (元/m ²)	14162	13010	13500

可比案例地理位置详见下图：



2. 建立比较基础

价格可比基础表

估价对象与比较实例可比基础	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期	2021.11	2021.11	2021.11	2021.11
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式		网上报价	网上报价	网上报价
建筑面积 (m ²)	254.5	420	160	160
房屋用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易价格	统一采用单价比较。即单位建筑面积价格 (币种为人民币元, 面积内涵与单位为建筑面积 m ²)	统一采用单价比较。即单位建筑面积价格 (币种为人民币元, 面积内涵与单位为建筑面积 m ²)	统一采用单价比较。即单位建筑面积价格 (币种为人民币元, 面积内涵与单位为建筑面积 m ²)	统一采用单价比较。即单位建筑面积价格 (币种为人民币元, 面积内涵与单位为建筑面积 m ²)
付款方式	于成交时点一次性支付	于成交时点一次性支付	于成交时点一次性支付	于成交时点一次性支付

3. 比较因素的选择

通过对房地产市场的分析, 根据住宅楼盘楼价的主要影响因素确



定比较因素。结合估价师收集的资料，参照交易实例的交易时间、交易情况、区域以及个别因素等差别，本次评估选择下列因素作为比较因素。

①交易日期：即市场状况调整。考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易时间修正。

②交易情况：考虑交易是否正常对房价的影响而进行交易情况修正。

③交易方式：选取案例价格为网上报价，考虑到实际成交过程中双方议价的因素，实际成交价格变动约为报价的 1-3%，根据估价对象的实际情况，本次进行 1% 的修正。

④区位状况：主要有区域位置、道路状况、公交便捷度、生活服务设施、教育配套设施、环境质量等。

⑤实物状况：主要有建筑结构、建筑面积、建筑年代、房型设计、装修、基础设施、小区档次、朝向、楼层、物业管理等。

⑥权益状况：主要是抵押等权利等。

因素条件说明

比较因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	怡景山庄	碧桂园御景	世茂国风大镜	世茂国风大镜
单价(元/m ²)	待定	14762	13010	13500
交易情况	正常	正常	正常	正常
建筑面积(m ²)	260	420	160	160
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	2021.07	2021.11	2021.11	2021.11
交易方式	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区位状况	距市中心距离	500 米	500 米	1000 米
	区域繁华程度	较优	较优	较优
	道路通达度	较优	较优	较优
	交通便捷度	较优	较优	较优



	基础设施完善度	较优	较优	较优	较优
	公用设施完备度	较优	较优	较优	较优
	环境质量优劣势	较优	较优	较优	较优
	学区	一般学区	较学区	较学区	一般学区
实物状况	小区环境	较优	较优	较优	较优
	层次	-	-	-	-
	户型	一般	较	较	一般
	朝向	南向	南北	南北	南北
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修情况	简装	简装	毛坯	毛坯
	物业状况	一般	较优	较优	较优
	成新	九成	九五成	九五成	九五成

4、编制比较因素条件指数表

本次评估运用比较法时所选择的区域状况、实物状况，在编制比较因素指数时，由估价师根据市场交易情况，确定本次运用比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

4.1 交易情况

选取案例交易情况均为正常交易，故不进行交易情况修正。

4.2 建筑面积

建筑面积分适中、较适中、一般、较不适中、不适中五个等级，相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

4.3 用途

本次评估估价对象与比较案例用途均为住宅，故不需进行用途修正。

4.4 交易日期

本次评估比较案例交易日期均为估价时点近期内的交易案例，故不进行交易日期修正。

4.5 交易方式

选取案例价格为网上报价，考虑到实际成交过程中双方议价的因素，实际成交价格变动均为报价的 $1-3\%$ 。根据估价对象的实际情况，



本次进行 1% 的修正。

4.6 区域状况

4.6.1 距市中心距离：以估价对象距区中心的距离为基准(100%)，相差 \pm 500m，比较案例价格修正 \pm 2%；

4.6.2 区域繁华程度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 2%；

4.6.3 道路通达度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 2%；

4.6.4 交通便利度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 2%；

4.6.5 基础设施完善度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的基础设施完善度为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 2%；

4.6.6 公用设施完善度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的生活服务设施状况为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 2%；

4.6.7 环境质量优劣度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的环境条件为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 2%。

4.6.8 学区：分为幼儿园、小学或初中在市重点学区、不在市重点学区两个等级，以估价对象学区状况为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 5%；

4.7 实物状况

4.7.1 小区环境：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的环境条件为基准(100%)，相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 2%。

本次评估估价对象与比较案例处于同一小区，故不需进行小区环境修正。



4.7.2 层次：根据楼房楼层与价格的关系情况，以估价对象所在楼层为基准，综合确定比较案例修正系数为 100%，100%，100%；

4.7.3 户型：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的户型为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 3%。

4.7.4 朝向：分为南北向、南向、东南向和西南向、东西向和东向和西向、东北向和西北向和北向 5 个等级，以估价对象朝向为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 3%。

4.7.5 建筑结构：分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 2%。

4.7.6 装修情况：装修分为毛坯房、简单装修、中档装修和高档装修四个档次，以估价对象装修情况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 3%。

4.7.7 物业状况：物业状况分为优、较优、一般、较差和差五个档次，以估价对象装修情况为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 3%。

4.7.8 成新：根据估价对象建筑年代、工程质量、维修保养状况等进行修正，分为十成、九五成、九成、八五成、八成五个级别，以估价对象成新度为基准（100%），相差一个等级，比较案例价格修正 \pm 5%。

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，将估价对象的各项影响因素与评估实例进行比较，根据上述编制依据，得出房地产价格影响因素修正指数表如下：

因素条件指数表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
单价(元/m ²)	待定	14762	13016	13500
交易情况	100	100	100	100
建筑年代(年)	100	100	100	100
户型面积	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100



交易方式		100	101	101	101
区域状况	距市中心距离	100	100	98	98
	区域繁华程度	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便利度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	学区	100	100	100	100
实物状况	小区环境	100	100	100	100
	层数	100	100	100	100
	户型	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	结构形式	100	100	100	100
	装修情况	100	100	97	97
	物业状况	100	100	103	103
	成新	100	100	105	105

5、编制比较因素修正系数表

将交易案例与估价对象进行比较，从交易情况、交易方式、交易日期、区域状况和实物状况等方面进行系数修正，得出估价对象的比准价格，详见下表。

比较因素修正系数表

比较因素	实例一	实例二	实例三	
单价(元/㎡)	14782	13051	13500	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
建筑面积(㎡)	100/100	100/100	100/100	
土地使用	100/100	100/100	100/100	
交易日期	100/100	100/100	100/100	
交易方式	100/101	100/101	100/101	
区域状况	距市中心距离	100/100	100/98	100/98
	区域繁华程度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100



	交通便度	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
	公用设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境景观完善度	100/100	100/100	100/100
	安全	100/100	100/100	100/100
实物状况	小区环境	100/100	100/100	100/100
	层次	100/100	100/100	100/100
	户型	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	结构形式	100/100	100/100	100/100
	装修标准	100/100	100/100	100/97
	物业管理	100/103	100/103	100/103
	成新	100/105	100/105	100/105
比准价格(元/㎡)		13515	12530	13002

6、权益状况调整。进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清楚情况等。本次评估不需要进行权益状况调整。

7、估价结果测算。采用简单算术平均综合得出：

$$\text{单价} = (13515 \text{ 元/㎡} + 12530 \text{ 元/㎡} + 13002 \text{ 元/㎡}) \div 3 = 13016 \text{ 元/㎡}$$

$$\text{总价} = 13016 \text{ 元/㎡} \times 254.57 \text{ ㎡} = 3,313,483 \text{ 元}$$

B.未登记产权建筑物及附属物

举例：砖木结构房。建筑面积81.41平方米。

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）、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=建筑安装工程费用+工程建设其他费+投资利息+开发利润+销售税费

旧房价格=建筑物的重新购建价格-建筑物的折旧

(1) 建筑安装工程费用（简称工程费用）

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。

①确定估价对象：建、安装、地基基础工程费

根据建筑物的结构类型，参考《襄阳市房屋重置价格表》及《湖北省建筑工程预算定额》及当地房地产开发水平综合考虑后确定建筑物的直接成本。估价对象为砖木阳光房，砖混结构普通民用建筑物建成后的建安费一般在800-1000元/平方米，由于估价对象建造水平较，本次评估取建安费为965元/平方米，结合委托方提供资料及估价人员调查，装修档次为精装修，故本次评估装修费取300元/平方米。具体取值见测算表。

土建、安装、基础工程费=965+300=1265元/平方米

②室外附属工程费

室外附属工程费主要包括室外供水、排水、供电、绿化、道路、围墙投入等等，估价对象为阳光房，目前襄阳市颁布的各项造价指标中尚无具体室外工程费用标准，故本次评估取室外附属工程及市政费用为0元/平方米。

③建筑安装工程费用

钢混结构建筑安装工程费用=土建、安装、地基基础工程费+室外附属工程费=1265+0=1265元/平方米

(2) 工程建设其他费

工程建设其他费包括项目建设开发期间应缴纳的白蚁防治费、人防易地建设费等和建设过程中发生的监理、勘察设计等专业费用，根



据估价人员市场调查及估价对象为附属物阳光房，故无此项费用。

(3) 管理费用

管理费用：主要是指开办费和建设过程中管理人工工资等，注册房地产估价师通过市场调查并征求有关专家意见，非城市同类房地产的年管理费区间为建设成本的2%-3%，根据估价对象的实际情况，管理费用取建设成本的1%。

则管理费=建设成本 \times 1%=(1265.0) \times 1%=13元/平方米。

(4) 销售费用

销售费用是指销售已开发完成的房地产所必需的费用，包括广告费、销售代理费、销售材料制备费、销售人员费用等。估价师通过市场调查并征求有关专家意见，该类房产为商品房，结合估价对象的实际情况，本次评估不考虑销售费用。

(5) 投资利息

投资利息是指从开发完成或实现销售之前所发生的必要费用应计算的利息，一般以建筑安装工程费用、工程建设其他费、管理费之和为基数计息。根据产权方提供的资料及市场调查，综合考虑确定类似结构建设期为10个月，利息测算时假设各项费用在建设期均匀投入，则计息期设定为截止价值时点工程进度合理工期的一半，利率按价值时点时中国人民银行颁布的一年期年期贷款利率4.35%计息。

则投资利息=(建筑安装工程费用+工程建设其他费+管理费) \times
[(1+4.35%/12) $^{10/2}$ -1]

(6) 销售税费

销售税费是指房地产进入市场流通领域时应当由买方缴纳的税和



费，税主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、教育发展费等。销售税见下表：

增值税及附加明细一览表

序号	项目名称	文件依据	收费标准
1	增值税	《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)	销售收入(不含税)的5%
2	城市维护建设税	《中华人民共和国城市维护建设税法》	增值税的5%
3	教育费附加	《财政部、国家税务总局关于教育费附加征收问题的通知》	增值税的3%
4	边防费	《公安部、财政部关于进一步加强河道堤防工程修建维护管理费和管理工作通知》(武政〔2016〕8号)	增值税的2%
5	地方教育费附加	《财政部关于调整统一地方教育附加政策的通知》(财税〔2011〕5号)、《湖北省人民政府关于调整地方教育附加政策的通知》(鄂政发〔2016〕17号)	增值税的2%
6	印花税	《中华人民共和国印花税法》	销售收入的0.5%
合计			5.75%

即销售税为销售截止价或总价的5.75%。设销售截止价为V，则销售税为V×5.75%。

(7) 开发投资利润

开发投资利润是指房地产开发企业的利润，是典型的开发企业进行特定的房地产开发所期望的平均利润，住宅房地产的年投资利润率一般在0%-20%区间，本次评估参考襄阳市类似阳光房开发投资利润率水平，并结合工程项目整体状况及估价对象地理位置情况，综合确定估价对象的投资利润率为10%。开发投资利润为建安安装工程费用、工程建设其他费之和。

开发投资利润 = (建安安装工程费用 + 工程建设其他费 + 管理费用 + 销售费用) × 投资利润率



(8) 建築物重新構建價格的確定

建築物重新構建價格：

$V = \text{建築安裝工程費用} + \text{工程建設其他費} + \text{投資利息} + \text{開發利潤} + \text{銷售稅費}$

建築物成本法測算過程表 單位:元/平方米

序 號	項目名稱	費率	單位 成本	說明
1	建築安 裝工程 費用	1.1 安裝費、裝修	16%	
		裝修費	3.8%	
		室外照明工程費	0	
	小計		1265	
2	工程建 設其他 費用	工程費	0	
		工程費	0	
		工程費	0	
3	管理費用	1%	13	$(1265 + 0 + 0 + 0) \times 1\%$
4	利潤	3%	38	$1265 \times 3\%$
5	投資利息	0.02%	2.533	$(1265 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0) \times 0.02\% \times 1000 \text{天}$
6	銷售費用	0.7%	0.90	$V \times 0.7\%$
7	銷售稅費	0.033%	0.43	$V \times 0.033\%$
8	投資利息	0.02%	12.8	$(1265 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0) \times 0.02\% \times 500 \text{天}$
9	地上在建工程重置成本		1316	$1265 + 13 + 38 + 2.533 + 0.90 + 0.43 + 12.8$

(9) 估價對象成新率的確定

成新率實際觀察法綜合確定。

根據城鄉建設環境保護部發布的《房屋完損等級評定標準》，房屋等級是根據房屋的结构、裝修、設備三個組成部分的各個項目完好、



损坏程度划分5类，见下表：

房屋完损等级评定类别

类别	完好程度	成新率
五类	完好房	十、九、八成
四类	基本完好房	七、六成
三类	较损坏房	五、四成
二类	重损坏房	三成以
一类	危险房	三成以下

根据估价人员现场查看，故确定估价对象成新率见下表：

名称	结构	成新率
阳光房	砖木	80%

(10) 估价对象重置积算价格的确定

公式：估价对象重置成新单价 = 建筑物的重置构建价格 - 建筑物的折旧 = 建筑物的重置构建单价 × 成新率

总价 = 估价对象重置成新单价 × 建筑面积 × 权重率 = 74,478 元

同理可得，其他房屋建筑物重置积算价格如下表：

序号	名称	结构	层数	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	成新率	总价 (元)
1	阳光房	砖木	第3层	休闲室	61.41	1516	80%	74,478
2	阳光房	砖木	第4层		16	1000	80%	12,800
3	地下室	混合	负1层	仓库	50.73	1061	80%	43,060
4	扩建面积	混合	1-2层	车库、餐厅、走廊	33.02	1751	80%	46,254
合计								176,592

六、估价结果确定

本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，合法产权房地产采用比较法，未登记产权建筑物及附属物采



用成本法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 11 月 30 日的市场价格为房地产总价 3,490,075 元，大写人民币叁佰肆拾玖万零柒拾伍元整。

估价结果=表 1 合法产权房地产价值+表 2 未登记产权建筑物及附属物价值

表 1 估价结果一览表(合法产权房地产)

序号	房屋所有权人	结构	所在层数 (总层数)	用途	建筑年代 (年)	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	王俊、董慧君	混合	1-2/2	住宅	约 1998 年	254.57	13016	3,313,483

表 2 估价结果一览表(未登记产权建筑物及附属物)

序号	名称	结构	层数	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	成新率	总价 (元)
1	阳光房	砖木	第 3 层	休闲	61.41	1516	80%	74,478
2	阳光亭	-	第 3 层	-	16	1000	80%	12,800
3	地下室	砖混	第 1 层	储藏	50.73	800	80%	43,060
4	扩建面积	混合	1-2 层	车库、储藏	33.02	1385	80%	46,254
合计	-	-	-	-	-	-	-	176,592



附件

- 1、估价委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书
- 6、注册房地产估价师估价资格签字



估价对象位置示意图





估价对象照片



外观



室内 1



室内 2



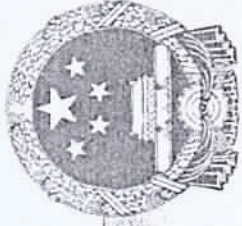
地下室



阳光房



阳光亭



营业执照

(副本) (16-1)

统一社会信用代码
911100007394033502



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、
备案、许可、监
管信息

名称 博文房地产评估造价集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 徐文井

经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程; 设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产经纪代理; 工程咨询。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 7000万元
成立日期 2002年05月27日
营业期限 2002年05月27日至长期
住所 北京市西城区宣武门外大街20号6层办公0713



登记机关

2020年 05月 13日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

(执行事务合伙人)

住所：北京市西城区宣武门外大街20号6层办公0713

统一社会信用代码：911100007394033502

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2015]025号

有效期限：2021年10月8日至2024年10月7日



发证机关(公章)
二〇二一年十月八日

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. 00184868

姓名 / Full name

杨华兵

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420606197503062010

注册号 / Registration No.

4220190122

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司
襄阳分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-24

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00250132

姓名 / Full name

闫奇闻

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420606199003072035

注册号 / Registration No.

4220180045

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司
襄阳分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature

