



独立 / 客观 / 公正



襄阳诚作房地产评估有限公司
XIANGYANG CHENGZUO REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

地址：襄阳市樊城区新华路7号（原市住房保障和房屋管理局办公大楼8楼）
电话：0710-3252266 3252868 3252828
网址：<http://www.chzpg.com>
邮编：441000

关于《评估咨询函》的复函

湖北省南漳县人民法院：

贵院于2022年3月24日对我公司出具的《评估咨询函》收悉。我公司对函中涉及的内容进行了认真研究，回复如下：

咨询问题一：评估房地产总价值中土地价值是否还包括房屋后院土地价值？

回复：本次评估的房地产价值为房地产市场价格，包括一至三层、六层的房屋所有权及其分摊的土地使用权价值，即：建筑面积为144.10（127.99+16.11）平方米的非住宅、建筑面积为456.39平方米的住宅房屋所有权及其分摊的国有土地使用权价值。

估价对象《国有土地使用权证》中附图《宗地图》显示：房屋后院土地位于估价对象所在的宗地范围内。因宗地内的合法房屋应共同分摊其范围内的所有土地面积，故本次评估的房地产市场价格中包括其对应分摊的房屋后院土地价值。

咨询问题二：二楼、三楼、六楼评估总价值为130.66万元，请分别说明二楼、三楼、六楼单独价值是多少？

回复：根据本次估价对象实际状况和评估技术思路确定：其二楼、三楼、六楼的建筑面积均为152.13平方米，房地产单价均为2863元/平方米，每层房地产总价均为43.5548万元，合计130.66万元。

特此函复。

襄阳诚作房地产评估有限公司

2022年3月25日



复 函

南漳县人民法院：

我单位于2022年3月30日收到贵院《关于在执行湖北南漳农村商业银行股份有限公司与刘大付、谢家翠等金融借款合同纠纷一案要求我单位书面函复被执行人刘大付名下有位于南漳县城关镇徐庶庙村的国有土地能否将该国有土地使用证上登记的土地使用权面积和房产证登记的建筑面积分割后分户办理到各层房产，是否需另行缴纳相关费用的函》后，我单位迅速查阅了被执行人刘大付的不动产登记情况。

经查询，被执行人刘大付的土地和房屋登记档案，其房屋存在超容积率建设和超土地使用权面积建设问题，其需要对超土地建设面积部分补缴土地出让金后再完善相关手续后才能将登记的面积分割到各户办理不动产转移登记。其需要缴纳土地出让金和登记费。

特此函复。

南漳县不动产登记中心

2022年3月31日

