



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：博文房估字（2022）第 09507 号

估价项目名称：襄阳恒业房地产开发有限公司位于襄阳高新区陆寨村棚户区改造项目 C2 幢 251、252、261、262、351 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：襄阳高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：禹璐（注册号：4220200064）

杨华兵（注册号：4220190122）

估价报告出具日期：二〇二二年九月九日



致估价委托人函

襄阳高新技术产业开发区人民法院：

承蒙委托，根据（2020）鄂0691委评191号评估委托书，我公司依据国家标准《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），《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》以及有关法律法规政策规定，对襄阳恒业房地产开发有限公司位于襄阳高新区陆寨村棚户区改造项目C2幢251、252、261、262、351室住宅房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于襄阳高新区陆寨村棚户区改造项目C2幢251、252、261、262、351室，物业名称“南车襄阳电机棚户区改造项目”，房地产权利人为襄阳恒业房地产开发有限公司，房屋房屋建筑总面积328.40m²，包括房屋所有权、其占用范围内土地使用权以及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施、装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

价值时点：2022年8月3日

价值类型：市场价格，不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

估价方法：比较法

估价结果：总价139.94万元，大写人民币壹佰叁拾玖万玖仟肆佰元整。详见下表：

估价结果一览表

房屋所有权证编号	幢号	房屋结构	所在层/总层数	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
	251	砖混	5/6	成套住宅	65.68	4278	28.10
	252	砖混	5/6	成套住宅	65.68	4278	28.10
	261	砖混	6/6	成套住宅	65.68	4235	27.82
	262	砖混	6/6	成套住宅	65.68	4235	27.82



	351	砖混	5/6	成套住宅	65.68	4278	28.10
合计	--	--	--	--	328.40	---	139.94
土地使用权证编号	土地使用权人	土地用途		分摊面积 (m ²)	土地性质	终止日期	
襄阳国用 (2012) 第 360101023-5 号	恒业房地产	住宅用地		--	划拨	---	

特别提示:

1、涉执房地产处置司法评估的价值时点一般以人民法院明确的时点为准，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价报告价值时点为完成实地查勘之日 2022 年 8 月 3 日。

2、估价对象交易过程中产生的税费（包括但不限于所得税、增值税、契税等），按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

3、本次评估未考虑涉执房地产处置司法评估应当关注的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

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

6、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日 2022 年 9 月 9 日至 2023 年 9 月 8 日止。

7、根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

8、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起 5 日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人:

二〇二二年九月九日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
估价技术报告.....	16
一、估价对象描述与分析.....	16
二、市场背景描述与分析.....	20
三、估价对象最高最佳利用分析.....	24
四、估价方法适用性分析.....	24
五、估价测算过程.....	25
六、估价结果确定.....	34
附件.....	34
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.可比实例位置图和外观图片	
6.房地产估价机构营业执照和估价资质证书	
7.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）、《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》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、我们注册房地产估价师禹璐、杨华兵已于2022年8月3日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、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。

姓名	注册号	签名	签名日期
禹璐	4220200064		
杨华兵	4220190122		



估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

1、一般假设

(1) 本公司注册房地产估价师对估价所依据的估价对象资料{包括由估价委托人提供的《土地使用权证》及《房产分层分户平面图》复印件进行了审慎检查，我们未对其原件进行检查，由估价委托人和估价对象产权人对其所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以进一步核实的情况下，本估价报告假设上述估价对象资料均为合法、真实、准确和完整的。

(2) 本公司注册房地产估价师仅对估价对象作了一般性的查勘，并对房屋安全、内在质量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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准；并假设估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

(3) 委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(4) 本次评估关注了评估对象是否存在欠缴税费及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。委托方未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。如实际情况与本次假设不符，根据法拍网规定欠缴税金及相关费用以及未明确缴费义务人的费用由买受人承担。



2、未定事项假设：未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本报告未定事项假设委估对象土地使用权为划拨住宅用地。

3、背离事实假设：背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑抵押、担保、租赁等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途为住宅、土地使用权登记用途为住宅用地、规划用途为棚户区改造，依据襄阳高新技术产业开发区人民法院《执行裁定书》（2014）鄂襄新执字第00503号之十一，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：委托方提供的《建筑工程竣工验收报告》，记载估价对象房屋的建成年份为2014年9月。

6、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告是受襄阳高新技术产业开发区人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价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。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。（2022年9月9日-2023年9月8日）但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种



专业意见,而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5) 本次评估未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素。本次评估关注并恰当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的不利影响。



房地产估价结果报告

博文房估字（2022）第 09507 号

一、估价委托人

名称：襄阳高新技术产业开发区人民法院

地址：

联系人：张教月

联系电话：3222517

二、房地产估价机构

博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

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.bwjt-cn.cn>

资备案等级：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、工程招标代理、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

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、估价对象财产范围

本次估价对象为襄阳高新区陆寨村棚户区改造项目 C2 幢 251、



252、261、262、351室住宅房地产，包括房屋所有权、其占用范围内土地使用权以及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施、装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象基本情况

估价对象权利人为襄阳恒业房地产开发有限公司，房屋所有权证载明共有情况，产权来源买受，坐落于襄阳高新区陆寨村棚户区改造项目C2幢251、252、261、262、351室，物业名称为“南车襄阳电机棚户区改造项目”，用途为住宅，建筑总面积328.40 m²。具体为：

项目	幢号	建筑结构	层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	备注
南车襄阳电机棚户区	251	砖混	5/6	成套住宅	65.68	外墙真石漆，层高2.88米，防盗门，水泥地坪、通水、电、燃气、毛坯房
	252	砖混	5/6		65.68	
	261	砖混	6/6		65.68	外墙真石漆，层高2.88米，防盗门，水泥地坪、通水、电、燃气、毛坯房，客厅有漏水现象
	262	砖混	6/6		65.68	
	351	砖混	5/6		65.68	外墙真石漆，层高2.88米，防盗门，水泥地坪、通水、电、燃气、毛坯房
	总计					328.40

3、估价对象土地状况

估价对象所在宗地东临中车电机有限公司办公区、西临中车电机有限公司生产区、南临农地、北至中车电机有限公司生产区。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)，宗地内“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)及场地平整，土地用途住宅用地，土地使用权类型划拨。

4、估价对象建筑物状况

估价对象建筑物砖混结构，证载总层数为6层，估价对象所在层为5层和6层，室内净层高约2.88米。建成年代为2014年9月，两间卧室朝南，室内功能布局较合理，采光通风状况较优。估价对象具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视、排水通畅，设施设备能满足生活需要。具体装修情况如下：外墙面为真石漆，毛坯房。



据注册房地产估价师现场查勘，估价对象维护状况一般，成新度一般，顶层（6层）有漏水现象。

五、价值时点

2022年8月3日（现场查勘日）

六、价值类型

（一）价值名称：市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载为成套住宅用途，在价值时点2022年8月3日于现状的市场价格，该价值内涵还包括：

1、本报告估价结果所涉估价对象 [包括房屋所有权及占用范围内的土地使用权，所涉估价对象土地，性质为划拨，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，用途为成套住宅，建筑结构、建筑规模、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件] 在满足全部假设和限制条件下于价值时点所体现的房地产市场价格。

2、本次估价未考虑司法查封、抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、未来市场价格变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

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。

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；

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；



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。

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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（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》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。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）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施）；

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发〔2001〕23号）；

8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；

9、《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）；

10、《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）。

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件



1、《湖北省建筑与装饰工程计价表》和《湖北省建设工程工程量清单计价项目指引》；

2、《湖北省建筑工程预算定额文件汇编》；

(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/T50899-2013)；

3、《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号)；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021] 37 号)

(四) 委托人提供的有关资料

1、襄阳高新技术产业开发区人民法院评估委托书(2020)鄂 0691 委评 191 号；

2、《土地使用权证》、《房产分层分户平面图》复印件；

3、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查勘、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划拨转让、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

1、估价方法适用性分析

估价方法的选用应符合《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，适合市场价格评估的常见方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象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，需根据估价对象房地产的估价目的、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、收益法，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，目前区域内房地产市场交易活跃，交易实例较多，宜采用比较法进行评估。

估价对象为住宅房地产，位于枣阳市，出租的交易案例少，无法可获取稳定的出租收益，不宜采用收益法评估。

估价对象为住宅房地产，成本法所需的土地取得成本、建筑物建造成本等数据较难取得，且近年来估价对象所在区域发展速度较快，其产生的超额利润已使从成本累加的角度来评估的成本法难以反映其价值，故不宜使用成本法评估。

估价对象区域内多以住宅为主，与估价对象的形态较为匹配，且估价对象目前使用状况良好，无需重新开发或再开发，故不宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价采用比较法及收益法进行评估。

2、选用的估价方法介绍

(1) 比较法

①定义：

比较法指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。

②公式： $P = P' \times A \times B \times C$

公式中，P表示房地产价格，P'表示可比实例价格，A表示交易情况修正系数，B表示市场状况调整系数，C表示房地产状况调整系数。

十、估价结果

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，采用比较法和收益法，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，确定估价对象在价值时点2022年8月3日的市场价格为房地产总价139.94万元，大写人民币壹佰叁拾玖万玖仟肆佰元整。详见下表：

估价结果一览表

房屋所有权证编号	幢号	房屋结构	所在层/总层数	房屋用途	建筑面积 (m ²)		单价 (元/m ²)	总价 (万元)
	251	砖混	5/6	成套住宅	65.68		4278	28.10
	252	砖混	5/6	成套住宅	65.68		4278	28.10
	261	砖混	6/6	成套住宅	65.68		4235	27.82
	262	砖混	6/6	成套住宅	65.68		4235	27.82
	351	砖混	5/6	成套住宅	65.68		4278	28.10
合计	--	--	--	--	328.40		---	139.94
土地使用权证编号	土地使用权人	土地用途		分摊面积 (m ²)	土地性质	终止日期		
襄阳国用(2012)第360101023-5号	恒业房地产	住宅用地		--	划拨	---		



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
禹璐	4220200064		
杨华兵	4220190122		

十二、实地查勘期

2022年8月3日

十三、估价作业日期

2022年8月3日至2022年9月9日



房地产估价技术报告

博文房估字(2022)第09507号

一、区位状况描述与分析

1、位置状况

(1) 坐落、方位：位于襄阳高新区陆寨村棚户区改造项目C2幢251、252、261、262、351室。估价对象所在宗地东临中车电机有限公司办公区、西临中车电机有限公司生产区、南临农地、北至中车电机有限公司生产区。

(2) 与重要场所的距离：距离长虹北路约1千米，距离襄阳市殡仪馆直线距离约0.5千米，临中车电机有限公司办公区。

(3) 朝向：客厅朝南，两间卧室朝南，卫生间、厨房朝北。

(4) 楼层：建筑总层数6层，位于第5、6层。

2、交通状况

(1) 道路状况：所在区域内有长虹北路主次干道，道路通达状况一般。

(2) 公共交通：所在区域内有7路、57路、黄集专线等多路公交车线路，交通便捷度一般。

(3) 交通管制：周边无交通管制。

(4) 停车方便程度：周边道路停车位数量一般，停车方便程度一般。

3、外部配套设施状况

(1) 基础设施：区域已实现“六通”(通路、通电、供水、排水、通讯、通气)，基础设施完备，保障率高。

供水：估价对象所在区域由城市自来水厂供水，供水保证率可达90-95%，供水状况较优。

排水：估价对象所在区域排水体系为雨污分排，排水状况较优。

供电：估价对象所在区域由城市供电局供电，电网建设较为完善，



供电保证率可达 90-95%，供电状况较优。

通讯：估价对象所在区域属城市电信局市话服务范围，通讯状况优。

通气：估价对象由区属燃气公司供气，供气状况较优。

外部公共服务设施：周边商业设施有吾悦广场、万达广场、天贸城、欧亚达家具等，医疗机构有团山卫生院、天济药店等，银行机构有中国建设银行、中国银行等，另有宾馆、餐馆、理发店等其他配套设施，日常生活较为便利。

4、周围环境状况

(1) 自然环境：所在区域无明显水、气、声污染，综合环境质量一般。

(2) 人文环境：所在区域建筑式样一般，成新度一般；居民文化程度一般，生活方式较现代，人文环境一般。

(3) 景观：周边无特殊景观。

5、区位状况综合分析

估价对象位于襄阳高新区，周边路网较密集，交通较便利，外部配套设施较完善，客流量较大，商业繁华度一般，周围环境一般。综合评定区位状况较优。

二、实物状况描述与分析

1、土地状况描述与分析

(1) 形状：所在宗地形状较规则。

(2) 地形、地势：所在宗地地形为岗地，地势较平坦，起伏较小。

(3) 地质：所在宗地工程地质状况一般。

(4) 土壤：所在宗地土壤状况无明显污染，地基承载力及稳定性较好。

(5) 开发程度：注册房地产估价师实地查勘时，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），



宗地红线内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

(6) 面积：估价对象土地使用权面积适中。

2、建筑物状况描述与分析

(1) 建筑规模：建筑面积 65.68 平方米。

(2) 建筑结构：砖混结构。

(3) 设施设备：具备供水、供电、排水、通讯、有线电视、管道燃气等设施设备能满足生活需要。

(4) 装饰装修：客厅、卧室墙面白色乳胶漆粉刷墙，客厅、卧室天棚石膏双级吊顶，客厅、卧室地面复合地板；卫生间墙面均为墙砖，地面铺设地砖。普通装修，成新度一般。

(5) 空间布局：空间布局、平面布置较合理。

(6) 建筑功能：采光、通风、日照等情况较优，建筑功能满足生活设计要求。

(7) 建筑外观：外立面为真石漆，建筑式样一般。

(8) 新旧程度：建成年代为 2014 年 9 月，建筑物主体结构维修保养一般，成新一般，使用状况一般。

3、实物状况综合分析

估价对象土地状况良好，开发程度较高，房屋建筑规模适中，设施设备较完善，保养状况一般，空间布局较合理，建筑物成新率 80% 左右，内部已装修，综合成新一般。综合评定实物状况一般。

三、权益状况描述与分析

1、用途

土地用途为住宅用地，房屋用途为成套住宅。

2、规划条件

地上建筑物已建成，在相关部门出具新的规划条件前不可改变利用现状。

3、所有权、土地使用权及共有情况



土地所有权属于国家，土地使用权人为襄阳恒业房地产开发有限公司，土地使用权取得方式为划拨，使用权面积为 6487 m²；房屋所有权人为襄阳恒业房地产开发有限公司。

4、租赁或占用情况

房屋目前空置。

5、他项权利设立情况

在价值时点，发现估价对象存在抵押等他项权。

6、其他特殊情况

据《建筑工程竣工验收报告》记载，估价对象验收时间为 2014 年 9 月。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，对房地产评估价值无不利影响。

7、权益状况综合分析

估价对象产权较明晰，无不利影响的情况。综合评定权益状况较优。

四、市场背景描述与分析

1、襄阳市社会经济发展状况

今年以来，面对复杂严峻的宏观经济环境，全市上下在市委、市政府的坚强领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”重要要求，全面落实稳经济一揽子政策措施，高效统筹疫情防控和经济社会发展，全市经济运行大局稳定，主要经济指标实现较快增长，增速高于全国、全省平均水平，生产需求改善向好，社会民生保障有力，高质量发展态势继续巩固。

根据市州生产总值统一核算结果，上半年全市地区生产总值 2560.92 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.5%，增速高于全国 3.0 个百分点，高于全省 1.0 个百分点。分产业看，第一产业增加值 193.1 亿元，同比增长 7.1%；第二产业增加值 1244.55 亿元，同比增长 7.5%；第三产业增加值 1123.28 亿元，同比增长 3.3%。



一、农业经济稳步壮大，夏粮夏油再获丰收

上半年,全市农林牧渔业实现增加值 205.64 亿元,同比增长 7.2%,增速高于全国 2.1 个百分点,高于全省 1.0 个百分点。全市夏粮总产 197.55 万吨,同比增长 1.8%,单产 351.16 公斤/亩,增长 2.5%;夏油产量 11.3 万吨,增长 12.8%;蔬菜产量 153.4 万吨,增长 5.4%。水产品产量 9.6 万吨,增长 12.4%。

二、工业生产增势良好,先进制造业引领增长

上半年,全市规模以上工业增加值同比增长 9.8%,增速高于全国 6.4 个百分点,高于全省 1.8 个百分点。其中,6 月份当月增长 9.6%,较 5 月份回升 2.2 个百分点。从三大门类看,采矿业增加值同比下降 4.8%,制造业增长 9.9%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 15.0%。从行业大类看,电气机械和器材制造业增长 15.3%,通用设备制造业增长 13.2%,计算机、通信和其他电子设备制造业增长 22.6%。1—5 月,全市规模以上工业企业实现营业收入 2508.66 亿元,同比增长 14.0%。

三、固定资产投资较快增长,基础设施投资力度加大

上半年,全市固定资产投资(不含农户)同比增长 16.3%,增速高于全国 10.2 个百分点,高于全省 0.7 个百分点。分产业看,第一产业投资同比下降 18.7%,第二产业投资增长 26.0%,第三产业投资增长 13.0%。分领域看,基础设施投资同比增长 25.8%,增速较一季度提高 13.4 个百分点;工业投资同比增长 26.0%,其中,制造业投资增长 26.7%;房地产开发投资增长 7.5%。分主体看,民间投资同比增长 17.3%,占全部投资的比重为 67.8%。

四、消费市场企稳回升,对外贸易持续增长

上半年,全市社会消费品零售总额 900.80 亿元,同比增长 4.3%,增速高于全国 5.0 个百分点,高于全省 0.4 个百分点,较 1—5 月回升 0.1 个百分点。分区域看,全市城镇消费品市场实现零售额 837.60 亿元,增长 4.2%;乡村消费品市场实现零售额 63.20 亿元,增长 5.6%。



分产品看，升级类商品销售较快增长，限额以上汽车类商品零售额同比增长 11.7%，其中，新能源汽车类增长 258.1%；家用电器和音像器材类商品零售额增长 11.3%，其中，智能家用电器和音像器材类增长 23.4%。上半年，全市进出口总额 160.7 亿元，同比增长 15.3%。其中，出口 150.3 亿元，增长 19.9%；进口 10.4 亿元，下降 25.7%。

五、财政收入平稳增长，金融市场运行稳健

上半年，全市地方一般公共预算收入 126.1 亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长 12.2%。其中，税收收入 90.2 亿元，可比增长 9.4%，占地方一般公共预算收入的比重为 71.5%。截至 6 月末，全市金融机构本外币存款余额 5129.37 亿元，同比增长 10.9%，比年初增加 477.71 亿元；金融机构本外币贷款余额 3419.44 亿元，同比增长 15.3%，比年初增加 257.19 亿元。

六、消费价格小幅上涨，居民收入继续增加

上半年，居民消费价格同比上涨 1.4%，涨幅低于全国 0.3 个百分点，低于全省 0.1 个百分点。分类别看，食品烟酒价格下降 1.2%，衣着价格上涨 1.5%，居住价格上涨 0.9%，交通和通信价格上涨 6.2%。6 月份当月，居民消费价格同比上涨 2.7%。上半年，全市城镇居民人均可支配收入 18090 元，同比增长 6.4%，增速高于全国 2.8 个百分点，高于全省 0.6 个百分点；农村居民人均可支配收入 9351 元，同比增长 9.3%，增速高于全国 3.5 个百分点，高于全省 0.8 个百分点。

总的来看，上半年全市经济克服超预期因素不利影响，呈现量质并进、稳中向好的发展态势，为全省稳定经济大盘作出了积极贡献。当前，外部环境的不稳定性不确定性因素依然较多，三重压力交织叠加，经济企稳回升的基础还不牢固。下半年，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整、准确、全面贯彻新发展理念，高效统筹疫情防控和经济社会发展，抢抓经济恢复的关键期，全力巩固经济回升向好的势头，努力在建设全国构建新发展格局先行区中实现更大作为！



2、全国房地产市场形势分析

2.1、房地产开发投资完成情况

一、房地产开发投资完成情况

1—4 月份，全国房地产开发投资 39154 亿元，同比下降 2.7%；其中，住宅投资 29527 亿元，下降 2.1%。

二、商品房销售和待售情况

1—4 月份，商品房销售面积 39768 万平方米，同比下降 20.9%；其中，住宅销售面积下降 25.4%。商品房销售额 37789 亿元，下降 29.5%；其中，住宅销售额下降 32.2%。

三、房地产开发企业到位资金情况

1—4 月份，房地产开发企业到位资金 48522 亿元，同比下降 23.6%。其中，国内贷款 6837 亿元，下降 24.4%；利用外资 38 亿元，增长 129.4%；自筹资金 16271 亿元，下降 5.2%；定金及预收款 15357 亿元，下降 37.0%；个人按揭贷款 8037 亿元，下降 25.1%。

四、房地产开发景气指数

4 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 95.89。

首先：成交面积、成交金额 4 月全面低迷

1—4 月份商品房销售面积 39768 万平方米，同比下降 20.9%；其中，住宅销售面积下降 25.4%。商品房销售额 37789 亿元，下降 29.5%；其中，住宅销售额下降 32.2%。

拆分单月数据可以看到，4 月单月销售面积销售额，同比均出现了非常明显的下调。是 5 年来市场最低值，成交额同比下调超过 46%。

其次，楼市低迷，2022 年主要是疫情影响

楼市在 1-4 月出现明显下调的原因主要有：

1：市场未恢复信心

2021 年楼市房贷排队现象严重，严重制约了楼市成交。房贷全面收紧，虽然最近有所恢复，但市场信心没有全面恢复

2：2021 年疫情波动导致前值过高，2022 年 4 月全国疫情影响巨



大

整体看，因为 2021 年整体市场上半年萧条，下半年井喷，所以去年下半年整体数值较高，2022 年 4 月整体疫情影响巨大，特别是 2021 年 4 月整体市场活跃，出现了同比数据明显下调。

3: 楼市宽松政策井喷，但暂时市场还未完全见底

经过几年的深度调控，房地产市场显现出一些疲态，加之相关部门对房地产开发企业在融资端的监管，让企业压力倍增，新房降价销售的现象在一些城市和区域逐渐增多。

2022 年楼市政策全面企稳，超过 130 城市发布稳楼市政策

楼市宽松政策井喷，但暂时市场还未完全见底

经过几年的深度调控，房地产市场显现出一些疲态，加之相关部门对房地产开发企业在融资端的监管，让企业压力倍增，新房降价销售的现象在一些城市和区域逐渐增多。

整体看，2022 年开年房地产调控政策相比之前延续了四季度政策方向，随着信贷政策的稳定，各地房地产稳楼市政策频繁发布，

4 月以来，各地房地产政策继续延续 2022 年一季度来政策宽松趋势，多城市发布不同力度的房地产宽松政策。

截止 5 月 15 日，虽然有小长假影响，但房地产稳市场、救市场的政策不停发布，简单的数数，已经超过 30 城在 5 月前 15 天发布了各种救市政策!

4 月 29 日中央政治局会议的定调，非常有利于各省市按照“因城施策”的原则出台政策，出台政策的城市已经开始井喷，出台的政策力度越来越强。房地产仍是中国经济的稳定器、压舱石。房地产在全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额，所以各地楼市密集出台超记录。从 5 月数据看的确是这样，5 月截止 13 日下午 3 点，累积已经超过 30 城市当月发布了稳楼市政策超过 30 多条。

第三：新开工等数据也全面下调，背后原因核心是三条红线等依



然严重抑制了房企融资，特别是私企开发商基本全面暂停，房地产市场全面速冻。

第四：4月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为95.89。疫情影响最近楼市，本来一二线热点城市出现的小阳春迹象也被冰冻。

LPR基准变化，个人房贷影响		
5年期LPR	贷款100万30年月供	累计利息
4.65	5156.37	856292.51
4.6	5126.44	845519.73
4.55	5096.61	834777.89
4.4	5007.61	802739.28

第五：未来楼市企稳要看疫情后市预测，楼市走势看疫情，目前稳楼市政策力度不大

相比往年楼市调整博弈期很长，楼市下调缓慢，本轮市场因为很多大型房企被抑制了融资渠道，叠加销售端按揭放款放缓，楼市调整速度非常快，从价格的下调速度看，刷新了历史记录。

但随着政策的逐渐稳定，特别是2021年四季度来，信贷政策的企稳央行不断释放维稳信息，个人按揭房贷数据出现了止跌，但需要注意的是，当下楼市面临的问题已经不只是房地产问题，更多是对经济的预期问题，疫情不稳定，市场很难稳定。



对于当下市场来说，昨天央行的降低最低房贷标准只是开始，应



该有更多的利好！才能稳楼市。



3、襄阳市房产

地市场趋势分析及估价对象区域周边市场分析

3.1、土地市场情况

2022年1月，新建商品房批准预售面积20.76万平方米，其中新建商品住房批准预售面积20.53万平方米。

襄阳市区（含襄州区）2022年1月，供应房地产开发用地5宗，总面积14.31公顷，同比增长4.3%，其中，纯商品房住宅用地供应5宗，总面积14.31公顷，同比增长26.75%。

3.2、供应情况

2021年1月，新建商品房批准预售面积11.67万平方米，其中新建商品住房批准预售面积11.13万平方米。

襄阳市区（含襄州区）2021年1月，供应房地产开发用地5宗，总面积13.72公顷，同比增长负23.22%，其中，纯商品房住宅用地供应4宗，总面积11.29公顷，同比增长负35.77%。

3.3、交易情况

2022年1月，新建商品房网签销售面积32.6万平方米，其中新建商品住房网签销售1547套，网签销售面积18.24万平方米。

2022年1月，存量房网签备案成交套数410套，网签备案成交面积4.09万平方米，其中，存量住房成交套数393套，成交面积3.94



万平方米。

3.4、库存情况

经到售楼部现场调查，截至 2022 年 1 月末，已批准预售尚未网签售出的商品住房 20970 套，面积 251.64 万平方米。

估价对象坐落于襄阳市樊城区春园路 9 号。该区域的房地产价格保持平稳，周围公共配套设施较好，区域内环境质量较好、交通状况较好，为该区域的房地产提供了良好的基础，综合市场因素分析，预计未来一、二年内该区域的房地产价格将保持平稳。

五、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，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。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用方式，主要考虑以下方面：

1、法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2、技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。

3、经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均



衡或协调来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳利用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于待估房地产法定规划用途为住宅用途房地产，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳利用。

五、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，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。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用方式，主要考虑以下方面：

1、法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2、技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。

3、经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。



6、**房地产与周围环境的协调性**：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳利用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于待估房地产法定规划用途为住宅用途房地产，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳利用。

六、估价方法适用性分析

1、估价方法的选用要求

适合市场价格评估的常见方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，估价方法的选用应符合以下规定：

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

(2) 估价对象或同类房地产有租金等经济收入的，应选用收益法；

(3) 估价对象可假定为独立的开发项目进行重新开发建设，宜选用成本法，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

2、估价方法的确定

估价对象为住宅房地产，目前区域内房地产市场交易活跃，交易实例较多，应选用比较法进行评估。估价对象同类房地产出租市场不活跃，无租金等经济收入的，故不宜选用收益法评估。



估价对象为住宅房地产，成本法所需的土地取得成本、建筑物建造成本等数据较难取得，且近年来估价对象所在区域发展速度较快，其产生的超额利润已使从成本累加的角度来评估的成本法难以反映其价值，故不宜使用成本法评估。估价对象区域内多以住宅为主，与估价对象的形态较为匹配，且估价对象目前使用状况良好，无需重新开发或再开发，故不宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价采用比较法和收益法进行评估，最终求得估价对象的估价结果。

3、估价方法简介及技术路线

(1) 比较法

①定义：

比较法是指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。

②公式： $P = P' \times A \times B \times C$

公式中，P表示房地产价格，P'表示可比实例价格，A表示交易情况修正系数，B表示市场状况调整系数，C表示房地产状况调整系数。

④技术路线：

首先，估价师结合估价对象周围房地产市场状况以及最新的房地产市场行情资料，分别选择与估价对象处于同一供求圈具有替代作用的若干个交易实例作为可比实例；然后建立可比基础，确定交易情况、市场状况、房地产状况等影响价格的因素，利用比较法的测算公式最终求出估价对象的估价结果。

七、估价测算过程

(一) 比较法测算

1、收集交易实例

估价师通过走访房地产经纪公司和房地产经纪人员调查了解其



促成交易或知悉交易的房地产及成交价格等信息。并查阅政府有关部门的房地产价格资料，广泛收集估价对象类似房地产（即与估价对象处在同一供求范围内、并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等与估价对象相同或相似的房地产）的交易实例。

2、选取比较实例

在估价师广泛收集交易实例资料的基础上，经过对所掌握的大量交易实例的比较分析，从类似的房地产实例中选取具有代表性的交易实例作为可比实例。各可比实例的情况汇总如下：

可比实例一览表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落地址	中国中车 401 厂家属院	中国中车 401 厂家属院	中国中车 401 厂家属院
交易情况	成交	成交	成交
成交单价 (RMB/m ²)	4368	4432	4530
交易日期	2022/7/3	2022/7/3	2022/7/24
土地使用权类型	划拨	划拨	划拨
法定用途	住宅	住宅	住宅



建筑结构	砖混	砖混	砖混
建筑面积与规模 (m ²)	87	88	87.21
楼层	3/5F	3/5F	3/5F
竣工日期	1995年、基本完好房	995年、基本完好房	2014年9月、基本完好房
可比实例外观照片			

3、建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理应包括以下内容：

(1) 统一财产范围：估价对象与可比实例的财产范围均为房屋所有权、相应土地使用权以及与建筑物不可分割的基本设施，因此无需再做处理。

(2) 统一付款方式：估价对象与可比实例均为在成交日期一次性付清，因此无需再做处理。

(3) 统一融资条件：估价对象与可比实例均为常规融资条件下的价格，因此无需再做处理。

(4) 统一税费负担：估价对象与可比实例均为在交易税费正常负担条件下的价格，因此无需再做处理。

(5) 统一计价单位：估价对象与可比实例均为采用人民币，以建筑面积计单价下的价格，因此无需再做处理。

4、因素选择及条件说明

根据《房地产估价规范》和《房地产估价报告评审标准》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素见下表：

因素条件选择表



实例项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格(元/m ²)		-----	4368	4432	4530	
交易情况		-----	成交	成交	成交	
市场状况		2022/8/3	2022/7/3	2022/7/3	2022/7/24	
房地产状况	区位状况	方位、距重要场所距离	殡仪馆约 1km	殡仪馆约 1km	殡仪馆约 1km	殡仪馆约 1km
		在小区中位置	一般	一般	一般	一般
		朝向	南北	南北	南北	南北
		楼层	5/6F	3/5F	3/5F	3/5F
		道路通达度	长虹北路等主干道, 通达状况一般	长虹北路等主干道, 通达状况一般	长虹北路等主干道, 通达状况一般	长虹北路等主干道, 通达状况一般
		交通便捷度	附近有公交, 较便捷	附近有公交, 较便捷	附近有公交, 较便捷	附近有公交, 较便捷
		交通管制	无管制	无管制	无管制	无管制
		停车便捷度	周边道路停车位数量较多, 停车方便程度一般	周边道路停车位数量较多, 停车方便程度一般	周边道路停车位数量较多, 停车方便程度一般	周边道路停车位数量较多, 停车方便程度一般
		周围环境	自然、人文环境一般, 无特殊景观	自然、人文环境一般, 无特殊景观	自然、人文环境一般, 无特殊景观	自然、人文环境一般, 无特殊景观
		外部基础设施	外六通, 较优	外六通, 较优	外六通, 较优	外六通, 较优
	外部公共服务设施	农贸市场、幼儿园、社区卫生服务中心、餐馆等齐全	农贸市场、幼儿园、社区卫生服务中心、餐馆等齐全	农贸市场、幼儿园、社区卫生服务中心、餐馆等齐全	农贸市场、幼儿园、社区卫生服务中心、餐馆等齐全	
	实物状况	地形、地势、地质、土壤	地形平坦, 地质承载力一般, 土壤无明显污染	地形平坦, 地质承载力一般, 土壤无明显污染	地形平坦, 地质承载力一般, 土壤无明显污染	地形平坦, 地质承载力一般, 土壤无明显污染
		建筑规模	65.68 m ² , 较适中	88 m ² , 较适中	88 m ² , 较适中	87.21 m ² , 较适中
建筑结构		砖混	砖混	砖混	砖混	



		设施设备	水电燃气等较齐全	水电燃气等较齐全	水电燃气等较齐全	水电燃气等较齐全
		装饰装修	毛坯	精装修	精装修	精装修
		层高	净高 2.88 米	净高 2.88 米	净高 2.88 米	净高 2.88 米
		空间布局	较合理	较合理	较合理	合理
		建筑功能（通风、采光、日照）	一般	一般	一般	较优
		工程质量	良好	良好	良好	良好
		建筑外观	一般	一般	一般	一般
		建成时间、新旧程度	2014 年 9 月、基本完好房	1995 年、基本完好房	1995 年、基本完好房	1995 年、基本完好房
		物业管理	一般	一般	一般	一般
		其他	无	无	无	无
权益状况	土地使用权类型	划拨	划拨	划拨	划拨	
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
	城市规划限制条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	
	租赁、抵押、查封等其他	有	无	无	无	

因素条件说明如下：

(1) 交易情况

交易情况修正就是为了排除交易行为中的一些特殊因素所造成的可比实例价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。本次评估选取的可比实例交易情况均为正常交易，故不进行交易情况修正。

(2) 市场状况（交易日期）修正

在可比实例的成交日期至价值时点期间，房地产市场价格可能发生变化，根据估价师对该区域市场调查情况，将可比实例在其成交日期的价格调整到价值时点的价格。本次评估比较实例与价值时点较为接近，房地产市场状况变化较小，因此不需要进行修正。

(3) 区位状况调整

①方位、距重要场所距离：根据估价对象与可比实例所处方位及



距重要场所距离的好差，指数增加或减少 2%。

②在小区中位置:将小区中位置分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2%。

③朝向:将朝向分为优、较优、一般、较差、差五个级别，其中南向为优，东南、西南向为较优，东、西向为一般，东北、西北向为较差，北向为差，以估价对象朝向指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2%。

④楼层:根据襄阳市《襄阳市国有土地上房屋征收估价操作技术规范（试行）》。以下是襄阳市房屋征收技术导则中关于住宅房屋楼层调整系数表。

襄阳市住宅房屋层次调整系数表

层次	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
3层	-1	1	-1						
4层	-1	1	1	-1					
5层	-1	1	1	1	-1				
6层	-1	1	1	1	0	-1			
7层	-1	1	2	2	0	-1	-3		
8层	-1	1	2	2	1	0	-2	-3	
9层	-1	1	2	2	2	0	-1	-2	-3

说明: 1、本楼层修正系数适用于无电梯的住宅房屋。

2、顶层修正一般为以前顶层普通防水等处理的建筑，不包括复式结构或特殊防水处理的顶层房屋。

⑤道路通达度:根据道路状况、按自驾车出行方便程度分便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个级别。以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 2%。

⑥交通便捷度:根据公共交通便捷程度分便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个级别。以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 2%。



⑦交通管制：根据有无交通管制及交通管制时间段等情况，分为无管制、特殊时段管制、有管制（不分时段）三个级别，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2%。

⑧停车便捷度：根据估价对象周边的停车便捷度情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2%。

⑨环境状况调整（自然、人文环境及景观）：将环境状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象自然环境状况指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2%。

⑩外部配套设施调整

a 外部基础设施：将基础设施状况分为外七通、六通、五通、五通以下四个级别，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 3%。

b 外部公共服务设施：包括教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施，分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级。以估价对象配套设施完备度指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 3%。

(4) 实物状况调整

①地形、地势、地质、土壤：根据土地地形、地势、地质和土壤，分为优、较优、一般、较劣和劣五个级别，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，指数相应增加或减小进行修正 2%。

②建筑面积与规模：根据建筑面积与规模，分为面积大、较大、适中、较小、小五个级别，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2%。

③建筑物结构：将建筑结构分为钢混、混合、砖木三个等级，以



估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2%。

④设施设备：主要指小区内的配套设施，如周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。以及建筑物内的电梯设备、给排水系统、照明供电系统、燃气系统，室内厨房设备及卫生器具和配件等，以估价对象设备设施程度指数为 100，将可比实例与估价对象相比，则指数增加或减小 2%。

⑤装饰装修：分为豪华装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯五个级别，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 3%。

⑥层高：将层高分为优、一般、差三个级别，其中 ≥ 3.2 米为优，2.8-3.2 米为一般， ≤ 2.8 米为差，以估价对象层高指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2%。

⑦空间布局：将空间布局状况分为合理、较合理、一般、不合理四个级别，以估价对象空间布局指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2%。

⑧建筑功能：将建筑功能（主要包含通风、采光、日照等）分为优、较优、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，则指数增加或减小 2%。

⑨工程质量：将工程质量分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以估价对象通风状况指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2%。

⑩建筑外观：分为新颖、一般两个等级，以估价对象建筑物外观状况指数为 100，将可比实例与估价对象相比，则指数增加或减小 2%。

Ⓔ建成时间（新旧程度）：分为完好房、一般完好房、一般损坏房和损坏房四个级别，以估价对象新旧程度指数为 100，将可比实例与估价对象相比，根据建筑物的成新判断，指数相应增加或减小 3%。



⑤物业管理：分为优、较优、一般、较差和差五个等级，以估价对象小区的物业管理状况指数为 100，将可比实例与估价对象相比，则指数增加或减小 2%。

⑥其他：包括防水、保温、隔热、隔音、天井、附赠阁楼、附赠地下室等，根据具体情况进行修正调整。

(4) 权益状况调整

①土地使用权类型：估价对象土地使用权类型与可比实例土地使用权类型均为划拨，故不需修正调整。

②用途调整：估价对象与可比实例均为住宅用房，故不需修正调整。

③城市规划限制：分为有权利限制与无权利限制，以估价对象权利限制状况指数为 100，将可比实例与估价对象相比，则指数增加或减小 3%。

④其他权利状况：包括抵押、担保、查封、租赁或占用、拖欠税费情况等，根据具体情况进行修正调整。

5、计算比准价值

搜集交易实例并建立比较基础后，分别确认交易情况、市场状况和房地产状况，并制定因素条件说明，进行调整修正，详见下表：

表 6 修正与调整指数表

实例 项目		估价对象	可比实例	可比实例	可比实例
			A	B	C
成交价格(元/m ²)		-----	4368	4432	4530
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
房地产状况	区位状况	方位、距重要场所距离	100	100	100
		在小区中位置	100	100	100
		朝向	100	100	100
		楼层	100	101	101
		道路通达度	100	100	100
		交通便捷度	100	100	100
		交通管制	100	100	100



实物状况	停车便捷度	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	外部基础设施	100	100	100	100
	外部公共服务设施	100	100	100	100
	地形、地势、地质、土壤	100	100	100	100
	建筑规模	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	106	106	106
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	102
	建筑功能(通风、采光、日照)	100	100	100	102
	工程质量	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
	建成时间、新旧程度	100	97	97	97
	物业管理	100	100	100	100
其他	100	100	100	100	
权益状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
	城市规划限制条件	100	100	100	100
	租赁、抵押、查封等其他	100	100	100	100
修正系数			0.9629	0.9629	0.9629
可比实例比较价格(元/m ²)			4206.	4268	4362
比准权重			1/3	1/3	1/3
比较单价(元/m ²)			4278		

6、比较法估价结果

根据以上测算结果，三个可比实例修正和调整后的价格水平差别不大，故取它们的算术平均值作为比较法的评估价值，即估价对象5层评估价值为4278元/平方米。

根据襄阳市《襄阳市国有土地上房屋征收估价操作技术规范(试行)》。以下是襄阳市房屋征收技术导则中关于住宅房屋楼层调整系数表。

襄阳市住宅房屋层次调整系数表

层次	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	8层	9层
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



3层	-1	1	-1						
4层	-1	1	1	-1					
5层	-1	1	1	1	-1				
6层	-1	1	1	1	0	-1			
7层	-1	1	2	2	0	-1	-3		
8层	-1	1	2	2	1	0	-2	-3	
9层	-1	1	2	2	2	0	-1	-2	-3

说明：1、本楼层修正系数适用于无电梯的住宅房屋。

2、顶层修正一般为以前顶层普通防水等处理的建筑，不包括复式结构或特殊防水处理的顶层房屋。

6层的价格为 $4278 \times (1-1\%) = 4235$ (元/平方米)

(三) 估价结果确定

上述过程运用比较法测算了住宅房地产的单价。采用比较法是根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已经发生交易的类似比较实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照估价对象的用途、交易方式、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点估价对象价格的方法。由于所选项的参考案例选取客观、可靠，故运用比较法测算的结果具有较高的可信度。

结合估价目的，本次评估采取比较法测算结果，即估价对象五楼的单价为 4278 元/平方米；六楼的单价为 4225 元/平方米。

八、估价结果确定

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，结合估价对象的权益状况及所在区域市场状况，在详细分析了影响房地产价格的各项因素后，根据估价目的，按照估价程序和估价原则，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法进行分析与测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 3 日的市场价格为房地产总价 139.94 万元，大写人民币壹佰叁拾玖万玖仟肆佰元整。详见下表：

估价结果一览表

房屋所有权证编号	幢号	房屋结构	所在层/总层数	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
	251	砖混	5/6	成套住宅	65.68	4278	28.10



	252	砖混	5/6	成套住宅	65.68	4278	28.10
	261	砖混	6/6	成套住宅	65.68	4235	27.82
	262	砖混	6/6	成套住宅	65.68	4235	27.82
	351	砖混	5/6	成套住宅	65.68	4278	28.10
合计	--	--	--	--	328.40	---	139.94
土地使用权证编号	土地使用者	土地用途		分摊面积 (m²)	土地性质	终止日期	
襄阳国用(2012)第360101023-5号	恒业房地产	住宅用地		--	划拨	---	



附件

- 1、襄阳高新技术产业开发区人民法院司法评估委托书
- 2、《土地使用权证》复印件
- 3、估价对象区域位置示意图
- 4、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构资格证书、估价师资格证书复印件



估价对象照片





位置



