

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宜昌市汉宜路与东站一路交汇处和伍临路 11 号

湖北兴龙房地产开发有限公司所属 2 宗土地及地

上附属房屋市场价值评估

估价委托人：宜昌市伍家岗区人民法院

房地产估价机构：宜昌广汇房地产评估有限责任公司

注册房地产土地估价师：刘琼、郭可厚、王亚军、王云龙

估价报告出具日期：2022 年 5 月 24 日

估价报告编号：宜广汇房估字（2022）061 号

致估价委托人函

宜昌市伍家岗区人民法院：

受贵方委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对湖北兴龙房地产开发有限公司所属位于宜昌市汉宜路与东站一路交汇处和伍临路 11 号的 2 宗土地及地上附属房屋进行了评估，估价基本情况及估价结果如下：

一、估价目的：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：估价对象为宜昌市汉宜路与东站一路交汇处和伍临路 11 号湖北兴龙房地产开发有限公司所属 2 宗土地及地上附属房屋。

估价对象一范围包含了位于宜昌市汉宜路与东站一路交汇处湖北兴龙房地产开发有限公司所属 1 宗商务金融用地。估价对象土地使用权面积为 2178.02 m²，土地使用权终止期为 2057 年 12 月 10 日。

估价对象二范围包括了位于伍临路 11 号湖北兴龙房地产开发有限公司所属 1 宗城镇住宅用地及地上附属物（其中无证房屋包含室内装修），估价对象土地使用权面积为 713.85 m²。

三、价值时点：2021 年 12 月 23 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：市场比较法、基准地价系数修正法、成本法

六、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，最后确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 2021 年 12 月 23 日的估价结果为：

币种：人民币

估价对象一：

土地价值总价：6359949 元（土地单价：2920.06 元/平方米）

估价对象二：

土地价值总价：928566 元（土地单价：按总价值折算约为 1300.79 元/平方米）

无证房屋总价值：527618 元（单价：1561 元/平方米）

室外硬化地面：38140 元（面积：544.85 平方米，单价 70 元/平方米）

估价对象一、二总价值共计 7854273 元

大写：柒佰捌拾伍万肆仟贰佰柒拾叁元整

房地产市场价格估价结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	估价结果	备注
市场价值	总价（元）		7854273	
1	估价对象一：土地		6359949	2178.82 m ²
2	估价对象二	估价对象二小计	1494324	
2.1		其中：土地	928566	713.85 m ²
2.2		地上建筑物	527618	338 m ²
2.3		硬化地面	38140	544.85 m ²

七、特别提示：

- 1、本报告书的应用有效期为自本估价报告出具之日起壹年内有效。
- 2、随此函附交估价报告壹份。估价的有关情况和相关专业意见，请关注报告书中有关内容。

此致

宜昌广汇房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十四日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	10
(十一) 估价人员	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 估价作业日期	11
(十四) 估价报告使用期限	11
(十五) 房地产估价报告使用特别提示	12
四、附 件	13
(一) 估价对象一区位示意图;	

- (二) 估价对象一现场照片;
- (三) 估价对象二区位示意图;
- (四) 估价对象二现场照片;

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一)我们在本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。

(二)本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

(四)我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及中国房地产估价师与房地产经纪人学会制定《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(五)我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并拍摄了影像资料，参加实地查勘的人员有：王亚军、刘琼，实地查勘的日期为2021年12月23日。

(六)本估价报告中我公司没有得到他人的重要专业帮助或未依据相关专业意见。

(七)估价人员：

参加估价的注册房地产土地估价师

估价师	姓名	注册号	签名	签名日期
土地估价师	刘琼	2012420015		202 年 月 日
土地估价师	郭可厚	2003420273		202 年 月 日
房地产估价师	王亚军	4220070073		202 年 月 日
房地产估价师	王云龙	4220170046		202 年 月 日

二、估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1、本报告依据委托估价方提供的资料，根据估价对象区位、《不动产登记查询结果证明》、《出让土地规划条件》、《不动产权证》、《国有土地使用权证》等资料结合估价师现场查勘了解到的相关信息确定估价对象的用途、结构、面积等因素对其房地产市场价格进行评估。

2、估价方对委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

3、本次估价是以估价对象能够按照《出让土地规划条件》中记载的设计用途使用，并以该用途持续使用为假设前提。

4、本次评估价值包含了估价对象土地使用权的价值及地上附属物的价值。

5、估价人员已对房屋安全、环境污染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的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、本次估价对象由委托人和有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

7、本报告价值时点为实地查勘完成之日，假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

8、本估价报告中的房地产市场价值是在假设委估对象的《出让土地规划条件》、《国有土地使用证》等有关法律手续齐备，并已交清有关费、税，处分权利不受限制的前提下做出的评估价值。如至价值时点，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按规定缴纳或从评估值中相应扣减。

9、本估价报告中的房地产市场价格是在假设估价对象处于完全公开市场条件下最可能成交的价格；是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费情形下的价格。

10、估价人员经调查未发现估价对象存在租赁权及占有使用情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权及占有使用情况。

11、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、房地产市场现时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、房地产市场现时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不能直接使用。

12、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

13、由于本次估价的估价对象为整栋楼的一部分，故本次估价是以估价对象能合法、正常享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定，本报告的估价结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象二的土地由大宗地块分割后单独办证，无单独出具的规划条件。本次评估依据了委托方提供的宜昌市自然资源和规划局伍家岗区分局关于估价对象二土地情况的相关说明。本次估价未考虑土地的分割使用对土地总价值的影响。

（六）本报告使用的限制条件

1、本估价报告的评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可作其它用途。

2、本报告有效期为壹年，当国家政策、区域经济、房地产市场状况及其他相关价格影响因素发生重大变化和调整时，该估价结果需作相应调整。

3、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用本估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担责任。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：宜昌市伍家岗区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：宜昌广汇房地产评估有限责任公司

法定代表人：李彬

住所：宜昌市西陵区四新路 41 号

资质等级：贰级

资质证书编号：鄂建房估证字第 39 号

(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

估价对象一：

1、估价对象范围

位于宜昌市汉宜路与车站一路交汇处湖北兴龙房地产开发有限公司所属 1 宗商务金融用地。估价对象范围包含了估价对象土地使用权，估价对象土地使用权面积为 2178.02 m²。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见《估价对象土地基本状况一览表》：

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见《估价对象土地基本状况一览表》：

估价对象土地基本状况一览表

项目	基本状况	备注
楼盘名称	-	
坐落	汉宜路与车站一路交汇处	
权属	权属人名称	湖北兴龙房地产开发有限公司
	《不动产权证》证号	鄂(2020)宜昌市不动产权第 0062803 号
四至	东至共和村和市土地储备中心土地，西至车站一路，北至武汉铁路局土地，南至汉宜路	
土地使用面积 m ²	2178.02	

用途	商务金融用地	
使用权类型	出让	
土地使用期限	2057年12月10日	
开发程度	宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整；宗地上无建筑物。	

估价对象二：

1、估价对象范围

位于伍临路11号湖北兴龙房地产开发有限公司所属1宗城镇住宅用地。估价对象范围包含了估价对象土地使用权及地上附属物（其中无证房屋包含室内装修），估价对象土地使用权面积为713.85 m²。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况如下：

(1)根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见《估价对象土地基本状况一览表》：

估价对象土地基本状况一览表

项目	基本状况	备注
楼盘名称	金峡小区	
坐落	伍临路11号	
权属	权属人名称	湖北兴龙房地产开发有限公司
	《国有土地使用证》证号	宜市国用(2010)第180101064号
四至	东临宜昌金峡房地产、南临宜昌天裕房地产堡坎，西临兴龙房地产堡坎，北临宜昌金峡房地产	
土地使用面积 m ²	713.85	
用途	城镇住宅用地	
使用权类型	出让	
土地使用期限	2068年8月14日	
开发程度	宗地红线外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整，地面道路水泥硬化；实际地上已建无证房屋。	

(2)地上建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物

基本状况见《估价对象建筑物基本状况一览表》:

估价对象建筑物基本状况一览表

项目	基本状况	备注
楼盘名称	-	
坐落	伍临路 11 号	
权属	权属人名称	湖北兴龙房地产开发有限公司
	《房屋所有权证》证号	无证
规模	建筑面积 338 m ²	
登记用途	-	
所在层/总层数	1 至 2 层/2 层	
层高 m	3 米	
建筑结构	钢混	
建成年限	2012 年	
实际用途及使用现状	原办公现空置，无实际门牌号。	
室内装饰装修及室外附属物状况	进户装防撬门，室内铺 800 地砖及复合木地板，墙面刷乳胶漆，天棚装石膏面线；厨卫铺 300 地砖，300×350 墙砖，铝板吊顶。室外空地为硬化地面。	
设施设备情况	室内水、电、有线、宽带等配套设施齐全。楼栋无电梯。	
使用及维护保养情况	至价值时点，估价对象所在楼栋工程质量及维护、保养、使用情况较好，没有进行大修及翻新；无物业管理，建筑物成新度一般。	
完损状况	使用正常，无明显的损毁状况，结构完好，为完好房。	

(五) 价值时点

经征求估价委托人意见，本次价值时点确定为实地查勘日，即本次价值时点为：二〇二一年一月二十三日。

(六) 价值类型

价值类型：市场价值

价值定义：市场价值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。

(七) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则及价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。最高最佳利用是房地产在法律上允许、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。

(八) 估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议通过，自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》(主席令第29号，自1995年1月1日起施行，最新修正2020年1月1日起施行)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第41号，自1987年1月1日起施行，最新修正2020年1月1日起施行)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号，自2016年12月1日起施行)；

(5) 《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，最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行)；

(6) 《湖北省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》(1996年

3月29日湖北省第八届人民代表大会常务委员会第19次会议通过，湖北省十一届人大常委会第17次会议通过修改，自2010年7月30日起施行)；

(7) 国家、省市有关部门颁布的房地产及房地产估价的其它法规、政策文件。

2、技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

(4) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号，自2016年5月1日起施行)；

(5) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]15号，最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会联合制定)；

(6) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号，中国房地产估价师与房地产经纪人学会制定，自2021年9月1日起施行)。

3、委托方提供的相关资料

(1) 《不动产登记权属信息查询》、《土地查档证明》复印件；

(2) 估价委托书；

(3) 委托方提供的其他相关资料。

4、估价机构和估价人员掌握和收集的相关资料

(1) 估价人员现场查勘获得的资料和和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

1、土地估价采用的估价方法：

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

基准地价系数修正法利用基准地价系数修正法是利用基准地价和宗地地价修正数成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件与基所处区域的平均条件相比较，并对照宗地因素修正系数表所对应的修正系数对基准地价进行修正，进而求得待估宗地在估价期日价格的方法。

2、地上附属物采用的估价方法：

成本法即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。

(十) 估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和程序，采用合理的估价方法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，最后确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 2021 年 12 月 23 日的预估价结果为：

币种：人民币

估价对象一：

土地价值总价：6359949 元（土地单价：2920.06 元/平方米）

估价对象二：

土地价值总价：928566 元（土地单价：按总价值折算约为 1300.79 元/平方米）

无证房屋总价值：527618 元（单价：1561 元/平方米）

室外硬化地面：38140 元（面积：544.85 平方米，单价 70 元/平方米）

估价对象一、二总价值共计 7854273 元

大写：柒佰捌拾伍万肆仟贰佰柒拾叁元整

房地产市场价格估价结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	估价结果	备注
市场价值	总价（元）		7854273	
1	估价对象一：土地		6359949	2178.82 m ²
2	估价对象二	估价对象二小计	1494324	
2.1		其中：土地	928566	713.85 m ²
2.2		地上建筑物	527618	338 m ²
2.3		硬化地面	38140	544.85 m ²

(十一) 估价人员
参加估价的注册房地产土地估价师

估价师	姓名	注册号	签名	签名日期
土地估价师	刘 琼	2012420015		202 年 月 日
土地估价师	郭可厚	2003420273		202 年 月 日
房地产估价师	王亚军	4220070073		202 年 月 日
房地产估价师	王云龙	4220170046		202 年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇二一年十二月二十三日。

(十三) 估价作业日期

二〇二一年十二月二十三日至二〇二二年五月二十四日。

(十四) 估价报告使用期限

本报告有效期为自本估价报告出具之日起壹年，当国家政策、区域经济、

房地产市场状况及其他相关价格影响因素发生重大变化和调整时，该估价结果需作相应调整。

(十五) 房地产估价报告使用特别提示

1、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应的评估对象状况、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应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

2、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

3、委托人或者估价报告使用人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责任。

4、本评估结果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。

5、在估价的假设和限制条件、价值时点、估价有效期内和估价使用提示下，合理、有效使用评估报告。

6、报告中的估价结论是针对估价对象整体，报告如未事先说明，将整体估价结论通过按比例分配或逐项拆分价值的行为无效。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

8、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，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

四、附 件

- (一) 估价对象一区位示意图;
- (二) 估价对象一现场照片;
- (三) 估价对象二区位示意图;
- (四) 估价对象二现场照片;

待估宗地区位示意图



待估宗地土地利用照片



待估宗地区位示意图



待估宗地土地利用照片

