



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：株天正（2022）房估字第 180 号

估价项目名称：刘磊、胡博、胡后光、雷立新位于岳阳市屈原管理区河市镇金洲村 101-103 号、胡后光位于岳阳市屈原管理区屈汨路北屈原大厦西单元 108 室、胡后光位于岳阳市屈原管理区营田镇槐花社区 101 号以及岳阳市星光饲料有限公司位于岳阳市屈原管理区河市镇金洲村共计四处房地产涉执房地产处置司法评估

估价委托人：屈原管理区人民法院

房地产估价机构：株洲天正房地产土地评估经纪有限责任公司

注册房地产估价师：罗 吉[注册号：4320190069]

尹先花[注册号：4320070008]

估价报告出具日期：二〇二二年五月七日

株洲天正房地产评估经纪有限责任公司

株天正（2022）房估字第 180 号

致估价委托人函

屈原管理区人民法院：

我公司于 2022 年 3 月 25 日接受贵院委托【《湖南省屈原管理区人民法院委托函》（2022）湘 0691 执 434 号】，秉着独立、客观、公正的原则，对被执行人胡后光、雷立新、岳阳市星光饲料有限公司没收财产一案中涉及的刘磊、胡博、胡后光、雷立新共同共有的位于岳阳市屈原管理区河市镇金洲村 101-103 号（以下简称估价对象 1）、胡后光单独所有的位于岳阳市屈原管理区屈汨路北屈原大厦西单元 108 室（以下简称估价对象 2）、胡后光单独所有的位于岳阳市屈原管理区营田镇槐花社区 101 号（以下简称估价对象 3）、以及岳阳市星光饲料有限公司单独所有的位于岳阳市屈原管理区河市镇金洲村的六栋工业房地产（以下简称估价对象 4）进行了房地产市场价值评估。

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：详见下页《估价对象基本情况一览表》。

价值时点：2022 年 4 月 2 日。

价值类型：本次估价价值类型为市场价值。

估价方法：本次评估采用比较法、收益法和成本法等对估价对象进行评估。



廣東省立第一師範學校

廣東省立第一師範學校

廣東省立第一師範學校

廣東省立第一師範學校

廣東省立第一師範學校

廣東省立第一師範學校

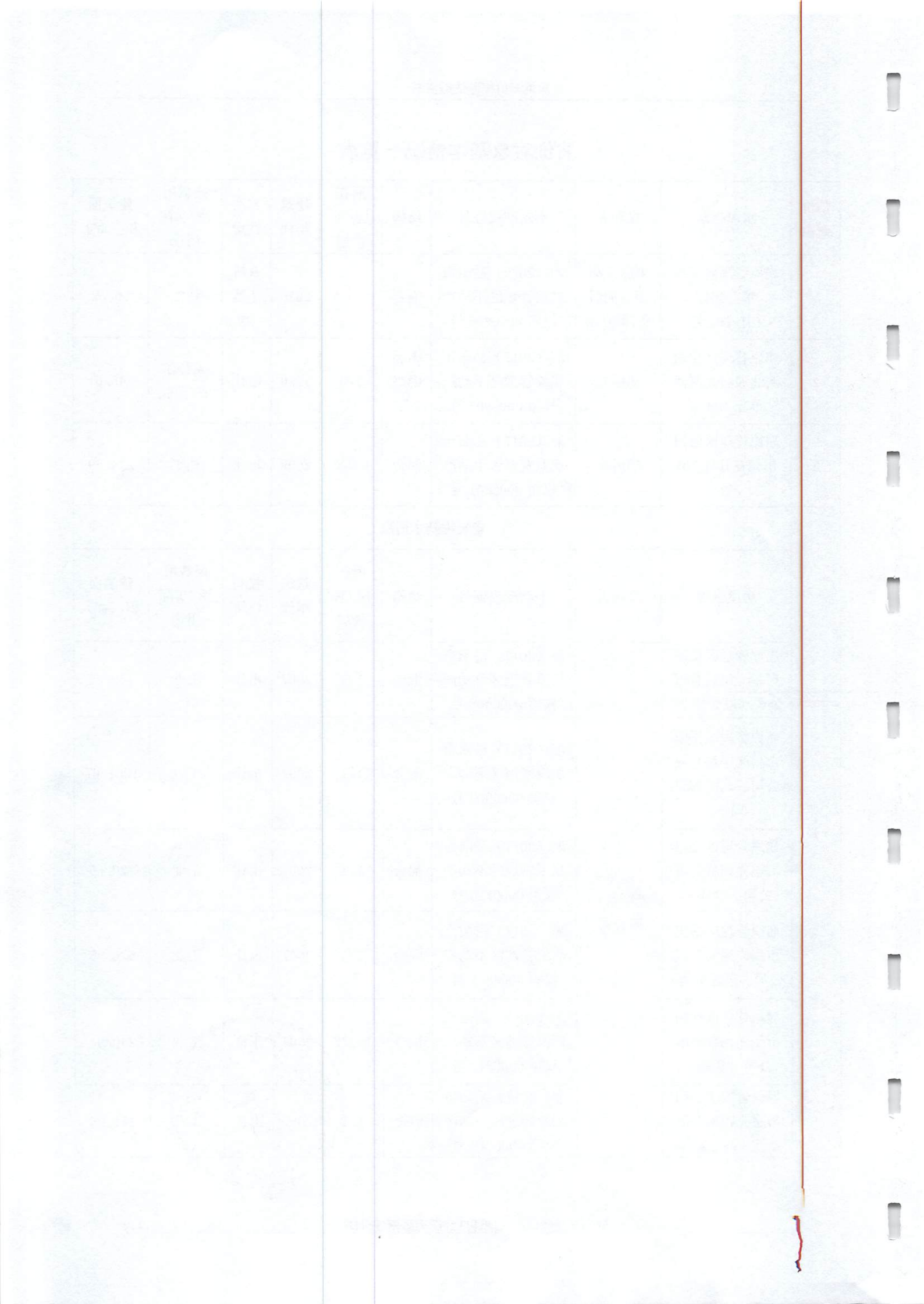
廣東省立第一師範學校

廣東省立第一師範學校

估价对象基本情况一览表

估价对象	房屋坐落	权利人	不动产权证号	结构	所在层/总楼层	建筑年代	权利性质	证载用途/实际用途	建筑面积 (m ²)
1	屈原管理区河市镇金洲村101-103号	刘磊、胡博、胡后光、雷立新	湘(2020)岳阳市屈原管理区不动产权第0000205号	混合	1-4/4	2016	农村宅基地	住宅	965.2
2	屈原管理区屈汨路北屈原大厦西单元108室	胡后光	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000803号	钢筋混凝土	1/6	1990	出让	成套住宅/商业	45.6
3	屈原管理区营田镇槐花社区101号	胡后光	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000801号	混合	1-2/2	2009	出让	住宅	244.59
建筑物基本情况									
	房屋坐落	权利人	不动产权证号	结构	所在层/总楼层	建筑年代	权利性质	证载用途/实际用途	建筑面积 (m ²)
4	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(办公楼1)	岳阳市星光饲料有限公司	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000808号	混合	1/1	2007	出让	工业	149.22
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(北区饲料车间)		湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000809号	混合	1/1	2007	出让	工业	1061.67
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(仓库)		湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000810号	混合	1/1	2007	出让	工业	720.65
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(南区车间)		湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000811号	混合	1/1	2007	出让	工业	534.98
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(食堂)		湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000812号	混合	1-2/2	2007	出让	工业	240.01
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(办公室2)		湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000813号	混合	1/1	2007	出让	工业	171.06





国有工业土地使用权基本情况							
坐落	权利人	不动产权证号	用途	权利类型	权利性质	终止日期	宗地面积 (m ²)
屈原管理区河市镇金洲村	岳阳市星光饲料有限公司	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000808-0000813号	工业用地	国有建设用地使用权	出让	2003年12月30日-2053年12月29日	6533.3

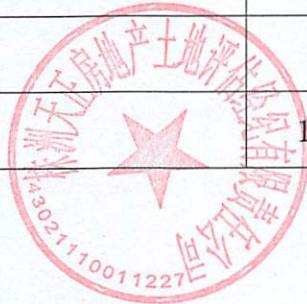
估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用合适的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在满足其全部假设和限制条件下于价值时点所能实现的市场总价值取整为人民币壹仟叁佰捌拾伍万伍仟叁佰伍拾柒元整（¥13855357.00元），详见评估结果汇总表、评估结果明细表及附件十《室内物品评估明细表》、附件十一《未经登记建筑和附属设施评估明细表》。

评估结果汇总表

估价对象	房屋坐落	项目名称	评估总价(元)	备注
1	屈原管理区河市镇金洲村101-103号	房地产价值 (含室内装饰装修价值)	3763315	详见评估结果明细表
		室内物品价值	47520	详见附件十
		未经登记建筑和附属设施价值	1150831	详见附件十一
小计			4961666	
2	屈原管理区屈汨路北屈原大厦西单元108室	房地产价值 (含室内装饰装修价值)	388968	详见评估结果明细表
小计			388968	
3	屈原管理区营田镇槐花社区101号	房地产价值 (含室内装饰装修价值)	679960	详见评估结果明细表
		室内物品价值	4620	详见附件十

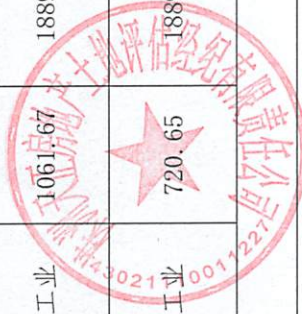
房地产价格评估报告书

		小计	684580	
4	屈原管理区河市镇金洲村岳阳市星光饲料有限公司	建筑物价值 (含室内装饰装修价值)	5323217	详见评估结果明细表
		国有工业土地使用权价值	1914257	详见评估结果明细表
		室内物品价值	106398	详见附件十
		未经登记建筑和附属设施价值	476271	详见附件十一
		小计	7820143	
		总计 (元)	13855357	



评估结果明细表

估价对象	房屋坐落	产权人	不动产权证号	结构	所在层/总楼层	建筑年代	权利性质	证载用途/实际用途	建筑面积 (m ²)	房地产评估单价 (元/m ²)	房地产评估总价 (元)	备注		
1	屈原管理区河市镇金洲村 101-103 号	刘磊、胡博、胡后光、雷立新	湘 (2020) 岳阳市屈原管理区不动产权第 0000205 号	混合	1-4/4	2016	农村宅基地	住宅	965.2	3899	3763315	含室内装饰装修价值		
2	屈原管理区屈汨路北屈原大厦西单元 108 室	胡后光	湘 (2017) 岳阳市屈原管理区不动产权第 0000803 号	钢筋混凝土	1/6	1990	出让	成套住宅/商业	45.6	8530	388968	含室内装饰装修价值		
3	屈原管理区营田镇槐花社区 101 号	胡后光	湘 (2017) 岳阳市屈原管理区不动产权第 0000801 号	混合	1-2/2	2009	出让	住宅	244.59	2780	679960	含室内装饰装修价值		
建筑物价值														
4	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司 (办公楼 1)	岳阳市星光饲料有限公司	湘 (2017) 岳阳市屈原管理区不动产权第 0000808 号	混合	1/1	2007	出让	工业	149.22	1744	260240	含室内装饰装修价值		
屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司 (北区饲料车间)	1061.67												1889	2005495
屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司 (仓库)	720.65												1889	1361308



房地产价格评估报告

坐落	权利人	不动产权证号	用途	权利类型	权利性质	终止日期	宗地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(南区车间)	岳阳市星光饲料有限公司	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000811号	混合	1/1	2007	2007	534.98	1839	983828	舍室内装饰 装修价值
屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(食堂)	岳阳市星光饲料有限公司	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000812号	混合	1-2/2	2007	2007	240.01	1725	414017	舍室内装饰 装修价值
屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(办公室2)	岳阳市星光饲料有限公司	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000813号	混合	1/1	2007	2007	171.06	1744	298329	舍室内装饰 装修价值
小计							2877.59	/	5323217	
国有工业用地使用权价值										
坐落	权利人	不动产权证号	用途	权利类型	权利性质	终止日期	宗地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
屈原管理区河市镇金洲村	岳阳市星光饲料有限公司	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000808-0000813号	工业用地	国有建设 用地 使用权	出让	2003年12月30日-2053年12月29日	6533.3	293	1914257	/
总计									12069717	



特别提示：

1、本次估价对象 1、3、4 的财产范围包含估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施、室内装饰装修、室内物品、未经登记建筑和附属设施。

2、本次估价对象 2 的财产范围包含估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施、由承租人自行装修部分（地面、墙面、天棚、门窗等），不包含室内可移动资产。

3、本次评估估价对象价值时点与其财产拍卖或者变卖日期不一致，期间估价对象状况或者房地产市场状况的变化可能会对估价结果产生影响；

4、在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

5、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围内使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

6、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

报告使用人在使用本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。估价的详细结果及有关说明请见后附的《估价结果报告》。

株洲天正房地产土地评估经纪有限责任公司

法定代表人：刘艳

二〇二二年五月七日

目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	5
(一) 估价假设.....	5
(二) 估价报告使用限制.....	8
估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	21
(六) 价值类型.....	21
(七) 估价原则.....	22
(八) 估价依据.....	23
(九) 估价方法.....	24
(十) 估价结果.....	27
(十一) 注册房地产估价师.....	31
(十二) 实地查勘期.....	31
(十三) 估价作业期.....	31
附 件.....	32
(一) 湖南省屈原管理区人民法院委托函【(2022)湘0691执434号】复印件	
(二) 湖南省屈原管理区人民法院刑事裁定书【(2021)湘0691刑初16号】复印件	
(三) 《不动产权证书》、《岳阳市不动产权登记信息查询单》、《不动产权籍调查表》复印件	
(四) 《关于胡后光、雷立新、岳阳市星光饲料有限公司没收财产一案进一步明确相关事项的工作联系函》、《湖南省屈原管理区人民法院函》复印件	
(五) 估价对象实地查勘照片	
(六) 估价对象位置示意图	
(七) 房地产估价机构备案证书复印件	

- (八) 房地产估价机构营业执照复印件
- (九) 注册房地产估价师执业资格证书复印件
- (十) 《室内物品评估明细表》
- (十一) 《未经登记建筑和附属设施评估明细表》

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、我公司依照本房地产估价机构执业范围和注册房地产估价师的专业胜任能力承接估价业务，已派房地产估价人员于 2022 年 4 月 1 日至 4 月 2 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并拍摄了能够反映估价对象室内、外观状况及其周围环境景观的照片。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，被遮盖、未暴露及难以接触到的部分依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、我们依照本房地产估价机构执业范围和注册房地产估价师的专业胜任能力承接估价业务，本估价报告系我公司参加本次估价的注册房地产估价师独立撰写，没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、估价假设

1、一般假设

(1) 对权属证书的审慎检查：估价委托人提供了《不动产权证书》、《岳阳市不动产权登记信息查询单》、《不动产权籍调查表》（复印件），我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测：注册房地产估价师已对房屋安全、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。

(3) 对已经登记建筑物的房屋建筑面积予以关注但未进行专业测量：注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》、《岳阳市不动产权登记信息查询单》（复印件）记载建筑面积大体相当。本次估价对象的建筑面积、房屋用途、房屋结构等数据资料均取自《不动产权证书》、《岳阳市不动产权登记信息查询单》（复印件）上记载的内容。

对未经登记建筑物的建筑面积、建筑结构等：根据估价委托人提供的《湖南省屈原管理区人民法院函》，本次估价未经登记建筑物的建筑面积、建筑结构等数据资料均以注册房地产估价师现场实测的建筑面积及实际结构等现有资料进行评估假设。

(4) 对房地产市场的假设：估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ① 交易双方自愿地进行交易；
- ② 交易双方处于利己动机进行交易；
- ③ 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④ 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤ 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(5) 本次评估估价委托人未明确估价对象存在其他欠缴税金及相关费用的情况，我司亦未掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在其他欠缴税金及相关费用，并以此为估价前提，敬请报告使用者自行核实。

(6) 本次估价委托书上未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我公司估价人员经实地查勘调查，估价对象 2 存在租赁权，租期至 2023 年 10 月 5 日，且与其相邻户室打通，现为“大拇指烘焙坊”整体经营使用，敬请报告使用者注意。

2、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、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

3、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。

根据估价委托人提供的资料显示，估价对象 1 于价值时点已设立查封登记，估价对象 2、3 于价值时点已设立抵押、查封登记，估价对象 4 于价值时点已设立抵押登记。根据本次估价目的，评估结果假设估价对象在价值时点未抵押、未查封、无法定优先受偿款等，也未考虑估价委托人的

资信状况等，并以此作为本次估价的前提，即所评估的是估价对象在权属状态完整前提下的价值。

4、不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

①估价对象 2《不动产权证》证载用途为成套住宅，实际用途为商业，根据本次估价目的及估价委托人提供的《湖南省屈原管理区人民法院函》，本次估价以实际用途（商业）为估价假设。

②根据估价委托人提供的资料显示，估价对象 4《不动产权证》证载宗地面积为 6533.3 平方米，《岳阳市不动产权登记信息查询单》、《不动产权籍调查表》记载宗地面积为 6825.43 平方米（附记：该宗地原办理出让面积为 6533.3 平方米，实测面积为 6825.43 平方米）。根据本次估价目的及相关规定，本次评估以该宗地原批准出让面积 6533.3 平方米为估价假设。

5、依据不足假设

是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价涉及的未经登记建筑物，根据估价委托人提供的《湖南省屈原管理区人民法院函》，未经登记建筑物的建筑面积、建筑结构等数据资料均以注册房地产估价师现场实测的建筑面积及实际结构等现有资料进行评估假设。如有变化应作相应调整，敬请报告使用者注意。

二、估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。

1、本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用做除本次估价目的之外的其他用途。

2、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，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的违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本次估价对象 1、3、4 的财产范围包含估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施、室内装饰装修、室内物品、未经登记建筑和附属设施；估价对象 2 的财产范围包含估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施、由承租人自行装修部分（地面、墙面、天棚、门窗等），不包含室内可移动资产。该估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4、估价结果未考虑被执行人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

5、估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

6、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留一位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以相关权力部门认定为准。

8、根据《房地产估价规范》，估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

9、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。

10、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。

11、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。

12、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可使用。

13、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可使用。

14、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。

15、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，亦不得以其他方式公开发表。

16、本估价报告一式拾份，估价报告以房地产估价机构盖章、法定代表人签章、注册房地产估价师签章并作为一个整体使用有效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：屈原管理区人民法院

联系地址：屈原管理区人民法院执行局

联系人：彭智星

联系电话：0730-5728022

二、房地产估价机构

机构名称：株洲天正房地产土地评估经纪有限责任公司

法定代表人：刘凤艳

办公住所：株洲市天元区黄河北路市农办 8 楼

备案等级：原二级资质

统一社会信用代码：9143020073478203XY

资质证书编号：湘建房估（株）字第 0220014 号

公司电话：0731-28827112

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

刘磊、胡博、胡后光、雷立新位于岳阳市屈原管理区河市镇金洲村 101-103 号、胡后光位于岳阳市屈原管理区屈汨路北屈原大厦西单元 108 室、胡后光位于岳阳市屈原管理区营田镇槐花社区 101 号、以及岳阳市星光饲料有限公司位于岳阳市屈原管理区河市镇金洲村共计四处房地产，详见下页估价对象基本情况一览表。

估价对象基本情况一览表

估价对象	房屋坐落	权利人	不动产权证号	结构	所在层/总楼层	建筑年代	权利性质	证载用途/实际用途	建筑面积 (m ²)
1	屈原管理区河市镇金洲村101-103号	刘磊、胡博、胡后光、雷立新	湘(2020)岳阳市屈原管理区不动产权第0000205号	混合	1-4/4	2016	农村宅基地	住宅	965.2
2	屈原管理区屈汨路北屈原大厦西单元108室	胡后光	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000803号	钢筋混凝土	1/6	1990	出让	成套住宅/商业	45.6
3	屈原管理区营田镇槐花社区101号	胡后光	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000801号	混合	1-2/2	2009	出让	住宅	244.59
建筑物基本情况									
	房屋坐落	权利人	不动产权证号	结构	所在层/总楼层	建筑年代	权利性质	证载用途/实际用途	建筑面积 (m ²)
4	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(办公楼1)	岳阳市星光饲料有限公司	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000808号	混合	1/1	2007	出让	工业	149.22
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(北区饲料车间)		湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000809号	混合	1/1	2007	出让	工业	1061.67
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(仓库)		湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000810号	混合	1/1	2007	出让	工业	720.65
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(南区车间)		湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000811号	混合	1/1	2007	出让	工业	534.98
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(食堂)		湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000812号	混合	1-2/2	2007	出让	工业	240.01
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司(办公室2)		湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000813号	混合	1/1	2007	出让	工业	171.06

国有工业土地使用权基本情况							
坐落	权利人	不动产权证号	用途	权利类型	权利性质	终止日期	宗地面积 (m ²)
屈原管理区河市镇金洲村	岳阳市星光饲料有限公司	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000808-0000813号	工业用地	国有建设用地使用权	出让	2003年12月30日-2053年12月29日	6533.3

说明：①本次估价对象 1、3、4 的财产范围包含估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施、室内装饰装修、室内物品、未经登记建筑和附属设施。

②本次估价对象 2 的财产范围包含估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施、由承租人自行装修部分（地面、墙面、天棚、门窗等），不包含室内可移动资产。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象权属基本情况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》、《岳阳市不动产权登记信息查询单》、《不动产权籍调查表》等资料，估价对象权属基本情况详见下表：

估价对象 1	
不动产权证号	湘(2020)岳阳市屈原管理区不动产权第 0000205 号
权利人	刘磊、胡博、胡后光、雷立新
共有情况	共同共有
坐落	屈原管理区河市镇金洲村
不动产单元号	430681 043010 GB00025 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	划拨

房地产价格评估报告书

用途	农村宅基地/住宅
面积	共有宗地面积 260 平方米/房屋建筑面积 965.2 平方米
使用期限	/
权利其他状况	房屋总层数：4 层；所在层：1-4 层； 房屋结构：混合结构； 房屋竣工日期：2016 年 03 月 28 日
附记	房号：101-103。申请办理不动产证该户原批准面积为 260 平方米，实测面积为 268.45 平方米，超面积 8.45 平方米，待拆、改、建时予以拆除。
估价对象 2	
不动产权证号	湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第 0000803 号
权利人	胡后光
共有情况	房屋单独所有
坐落	屈原管理区屈汨路北屈原大厦西单元 108 室
不动产单元号	430681 040023 GB00050 F00010008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 779.14 平方米/房屋建筑面积 45.60 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012 年 8 月 28 日起至 2082 年 8 月 27 日止
权利其他状况	土地分摊面积：11.4 平方米； 专有建筑面积：0.00 平方米；分摊建筑面积：0.00 平方米； 房屋总层数：6；所在层：1； 房屋结构：钢筋混凝土结构；房屋竣工日期：1990 年 12 月 30 日
附记	房号：108。
估价对象 3	
不动产权证号	湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第 0000801 号
权利人	胡后光

房地产价格评估报告书

共有情况	房屋单独所有
坐落	屈原管理区营田镇槐花社区
不动产单元号	430681 040026 GB00059 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 130.33 平方米/房屋建筑面积 244.59 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2012 年 8 月 20 日起至 2082 年 8 月 19 日止
权利其他状况	土地使用权面积：133.00 平方米； 土地独用面积：130.3 平方米； 独用土地使用权面积：130.3 平方米； 房屋总层数：2 层；所在层：1-2 层； 房屋结构：混合结构；房屋竣工日期：2009 年 12 月 30 日
附记	房号：101。
估价对象 4	
建筑物权属基本情况	
不动产权证号	湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第 0000808 号
权利人	岳阳市星光饲料有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司（办公楼 1）
不动产单元号	430681 043010 GB00003 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 6533.30 平方米/房屋建筑面积 149.22 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 12 月 30 日起至 2053 年 12 月 29 日止
权利其他	房屋总层数：1 层； 所在层：1 层； 房屋结构：混合结构；

房地产价格评估报告书

状况	房屋竣工日期：2007年12月30日
附记	房号：101。该宗地原办理出让面积为6533.3平方米，实测面积为6825.43平方米。
不动产权证号	湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第0000809号
权利人	岳阳市星光饲料有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司（北区饲料车间）
不动产单元号	430681 043010 GB00003 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积6533.30平方米/房屋建筑面积1061.67平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2003年12月30日起至2053年12月29日止
权利其他状况	房屋总层数：1层； 所在层：1层； 房屋结构：混合结构； 房屋竣工日期：2007年12月30日
附记	房号：101。
不动产权证号	湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第0000810号
权利人	岳阳市星光饲料有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司（仓库）
不动产单元号	430681 043010 GB00003 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积6533.30平方米/房屋建筑面积720.65平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2003年12月30日起至2053年12月29日止

房地产价格评估报告书

权利其他状况	房屋总层数：1层； 所在层：1层； 房屋结构：混合结构； 房屋竣工日期：2007年12月30日
附记	房号：101。
不动产权证号	湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第0000811号
权利人	岳阳市星光饲料有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司（南区车间）
不动产单元号	430681 043010 GB00003 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 6533.30 平方米/房屋建筑面积 534.98 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2003年12月30日起至2053年12月29日止
权利其他状况	房屋总层数：1层； 所在层：1层； 房屋结构：混合结构； 房屋竣工日期：2007年12月30日
附记	房号：101。
不动产权证号	湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第0000812号
权利人	岳阳市星光饲料有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司（食堂）
不动产单元号	430681 043010 GB00003 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 6533.30 平方米/房屋建筑面积 240.01 平方米

房地产价格评估报告书

使用期限	国有建设用地使用权：2003年12月30日起至2053年12月29日止
权利其他状况	房屋总层数：2层； 所在层：1-2层； 房屋结构：混合结构； 房屋竣工日期：2007年12月30日
附记	房号：101。
不动产权证号	湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第0000813号
权利人	岳阳市星光饲料有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司（办公室2）
不动产单元号	430681 043010 GB00003 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/工业
面积	共有宗地面积6533.30平方米/房屋建筑面积171.06平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2003年12月30日起至2053年12月29日止
权利其他状况	房屋总层数：1层； 所在层：1层； 房屋结构：混合结构； 房屋竣工日期：2007年12月30日
附记	房号：101。
国有土地使用权基本情况	
不动产权证号	湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第0000808-0000813号
权利人	岳阳市星光饲料有限公司
共有情况	单独所有
坐落	屈原管理区河市镇金洲村
宗地代码	430681 043010 GB00003
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让

用途	工业用地
面积	宗地面积 6533.3 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2003 年 12 月 30 日起至 2053 年 12 月 29 日
附记	该宗地原办理出让面积为 6533.3 平方米，实测面积为 6825.43 平方米

(2) 使用情况

估价对象 1、3、4 目前均为空置状况。估价对象 2 存在租赁权，租期至 2023 年 10 月 5 日，且与其相邻户室打通，现为“大拇指烘焙坊”整体经营使用，敬请报告使用者注意。

(3) 他项权利状况及法定优先受偿权利状况

根据估价委托人提供的资料显示，估价对象 1 于价值时点已设立查封登记，估价对象 2、3 于价值时点已设立抵押、查封登记，估价对象 4 于价值时点已设立抵押登记。根据本次估价目的，评估结果假设估价对象在价值时点未抵押、未查封、无法定优先受偿款等，也未考虑估价委托人的资信状况等，并以此作为本次估价的前提，即所评估的是估价对象在权属状态完整前提下的价值。

3、估价对象土地基本状况

估价对象 1			
土地四至	西临无名小路，北至栀子大道约 450 米。		
使用权用途	农村宅基地	终止日期	/
所在宗地面积	260 平方米	土地分摊面积	/
形状	规则	地形地势	地势平坦，地质条件较好
开发程度	红线外通路、通电、供水、排水、通讯，红线内通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整。		
估价对象 2			
土地四至	西至富民街约 10 米，南临屈原大道，东至兴盛街约 110 米。		
使用权类型	出让	终止日期	2082 年 8 月 27 日止

房地产价格评估报告书

共有宗地面积	779.14 平方米	土地分摊面积	11.4 平方米
形状	规则	地形地势	地势平坦, 地质条件较好
开发程度	红线外通路、通电、供水、排水、通讯, 红线内通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整。		
估价对象 3			
土地四至	西至兴盛街约 280 米, 北至屈原大道约 150 米。		
使用权类型	出让	终止日期	2082 年 8 月 19 日止
共有宗地面积	130.33 平方米	土地独用面积	130.33 平方米
形状	规则	地形地势	地势平坦, 地质条件较好
开发程度	红线外通路、通电、供水、排水、通讯, 红线内通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整。		
估价对象 4			
土地四至	西临无名小路, 北至梳子大道约 180 米。		
使用权类型	出让	终止日期	2053 年 12 月 29 日止
共有宗地面积	6533.30 平方米	土地分摊面积	/
形状	规则	地形地势	地势平坦, 地质条件较好
开发程度	红线外通路、通电、供水、排水、通讯, 红线内通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整。		

4、估价对象建筑物基本状况

估价对象	建筑结构	建成时间	总楼层	外观	垂直交通	建筑功能	设施设备	维护保养状况	室内装修	其他情况
1	混合	2016	4	墙砖	电梯上下	好	齐全, 正常使用	好, 完好房	防盗门入户, 室内装潢, 地面为大理石、实木地板, 墙面为造型墙砖、墙布, 顶棚多级造型吊顶、墙漆, 厨卫设施配套; 负一层层高约 2.5 米, 一至三层每层层高约 3.2 米。	全房配中央空调, 配电梯上下
2	钢筋混凝土	1990	6	墙砖	楼梯上下	良好	齐全, 正常使用	较好, 基本完好房	室内为“大拇指烘焙坊”商业装修, 玻璃双开门, 地面贴地砖, 墙面为工艺墙砖, 顶棚为造型吊顶, 厨卫设施配套; 层高约 3.7 米。	与其相邻户室打通整体使用

房地产价格评估报告书

3	混合	2009	2	墙砖	楼梯上下	良好	齐全, 正常使用	较好, 完好房	防盗门入户, 室内地面贴地砖、木地板, 墙面刷墙漆, 顶棚一级吊顶、扣板吊顶, 厨卫设施配套; 层高约3.2米每层。
4	混合	2007	1	墙漆、墙砖	/	良好	较齐全, 正常使用	较好, 完好房	饰板包平板门入户, 室内地面贴地砖, 墙面、顶棚刷墙漆; 层高约3.7米。
	混合	2007	1	墙漆	/	良好	较齐全, 正常使用	较好, 完好房	双开大铁门入户, 室内地面为水泥油漆, 墙面抹灰, 顶棚为砖木人字顶; 层高约7.5米
	混合	2007	1	墙漆	/	良好	较齐全, 正常使用	较好, 完好房	双开木门、卷闸门入户, 室内地面为水磨石, 墙面刷墙漆, 顶棚为砖木人字顶; 层高约7.5米。
	混合	2007	1	墙漆	/	良好	较齐全, 正常使用	较好, 完好房	双开大铁门入户, 室内地面为水泥地, 墙面抹灰, 顶棚为砖木人字顶; 层高约6.8米。
	混合	2007	2	墙漆、墙砖	楼梯上下	良好	较齐全, 正常使用	较好, 完好房	防盗门入户, 室内地面贴地砖, 墙面贴墙砖、墙漆, 顶棚刷墙漆, 厨卫设施配套; 层高约3.4米每层。
	混合	2007	1	墙漆、墙砖	/	良好	较齐全, 正常使用	较好, 完好房	饰板包平板门入户, 室内地面贴地砖, 墙面贴墙砖、墙漆, 顶棚刷墙漆, 层高约3.7米。

5、未经登记建筑物及附属设施实物状况详见下表:

项目名称	基本状况
未经登记建筑物及附属设施	包含未经登记建筑物、钢架棚、水泥坪、砖砌水塔、围墙、苗木等(详见附件十)。

6、室内物品实物状况详见下表:

项目名称	基本状况
室内物品	包含空调、电器、桌椅、机器设备等(详见附件十一)。

五、价值时点

2022年4月2日(实地查勘完成之日)。

六、价值类型

本报告提供的价值是满足‘估价的假设和限制条件’下、于价值时点

的市场价值。

报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途且外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价值。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

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。依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规等，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。

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

房地产估价要求参照公开市场上足够数量的类似房地产近期成交价

格来确定估价对象的客观合理价格或者价值。

5、最高最佳利用原则

房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。也就是说，房地产评价格应是在法律上允许、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、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《不动产登记暂行条例》；
- 7、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 8、《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》；
- 9、《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）；
- 10、《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》（2004年10月26日，法释（2007）16号）；
- 11、《人民法院委托评估工作规范》（法办（2018）273号）；
- 12、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学（2021）37号）
- 13、湖南省人民政府、岳阳市人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件；
- 14、《湖南省屈原管理区人民法院委托函》【（2022）湘0691执434

号】；

15、《湖南省屈原管理区人民法院刑事裁定书》【（2021）湘0691刑初16号】；

16、《不动产权证书》、《岳阳市不动产权登记信息查询单》、《不动产权籍调查表》等权属证明复印件；

17、《关于胡后光、雷立新、岳阳市星光饲料有限公司没收财产一案进一步明确相关事项的工作联系函》、《湖南省屈原管理区人民法院函》等资料；

18、估价机构实地查勘获取的资料及收集的价格信息；

19、估价人员调查和收集的相关数据、资料。

九、估价方法

（一）房地产评估

（1）估价方法适用性分析

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等几种常用估价方法。比较法适用于类似房地产交易实例较多的房地产评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产评估。

根据《房地产估价规范》以及《湖南省房地产业协会关于发布湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用（试行）的通知》的规定：当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种方法进行估价。

（2）本次评估估价方法的选用

1、估价对象1为农村宅基地上的住宅，需满足相关条件后才可进行交易，估价对象近期同一供求圈内几乎没有类似住宅买卖实例，故不宜采用

比较法进行评估；估价对象所处区域类似房地产租赁市场活跃极低，故不宜采用收益法进行评估；估价对象实际为散户型住宅，多为自建自用，该房地产市场所处区域的建筑市场和建材市场较为成熟，类似估价对象房产的建造成本有据可依，故可采用成本法进行评估。估价对象为已完成竣工验收投入使用的物业，不是在建工程或者单纯的土地，不具有开发或再开发潜力，也不具备更新改造和改变用途等条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

2、估价对象2系屈原管理区屈汨路北屈原大厦西单元108室，证载用途为成套住宅，实际用途为商业，根据本次估价目的及估价委托人提供的《湖南省屈原管理区人民法院函》，本次估价以实际用途（商业）进行评估。估价对象所处区域类似房地产租赁市场活跃，有长期且相对稳定的潜在收益，故亦适用收益法进行评估；估价对象近期同一供求圈内极少有相关类似商业买卖实例，故不宜采用比较法进行评估；估价对象证载用途为住宅，实际用途为商业，成本法无法体现房地产市场价格，故不宜采用成本法进行评估。估价对象为已完成竣工验收投入使用的物业，不是在建工程或者单纯的土地，不具有开发或再开发潜力，也不具备更新改造和改变用途等条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

3、估价对象3近期同一供求圈内有相关类似住宅买卖实例，故可采用比较法进行评估；估价对象所处区域类似房地产租赁市场活跃度很低，故不宜采用收益法进行评估；估价对象实际为散户型住宅，多为自建自用，该房地产市场所处区域的建筑市场和建材市场较为成熟，类似估价对象房产的建造成本有据可依，同时该房地产所在区域在城镇土地基准地价修正体系范围内，经过期日和个别因素修正后，可反映客观地价水平，故可采用成本法进行评估。估价对象为已完成竣工验收投入使用的物业，不是在

建工程或者单纯的土地，不具有开发或再开发潜力，也不具备更新改造和改变用途等条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

4、估价对象4为工业用地上的工业用房，近期同一供求圈内缺乏相关类似房地产买卖实例，故不宜采用比较法进行评估；估价对象所处区域工业企业较少，对工业用房及办公用房的需求较少，大范围内难以调查得到房屋的出租收益，故不采用收益法；考虑到工业房地产价值主要以成本为核算依据，所在区域为岳阳市屈原管理区城镇基准地价规划范围内，有合适的修正体系，且该房地产市场所处区域的建筑市场和建材市场较为成熟，类似估价对象房产的建造成本有据可依，故可采用成本法进行评估。估价对象为已完成竣工验收投入使用的物业，不是在建工程或者单纯的土地，不具有开发或再开发潜力，也不具备更新改造和改变用途等条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

(3) 估价测算技术路线

比较法技术路线：根据估价专业人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整，求取评估对象房地产的比较价格。

收益法技术路线：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的房地产资本化率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出评估对象房地产收益价格。

成本法技术路线：以房地产价格各个构成部分的累加为基础，来求取

房地产价值的方法，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值。本次评估采用房地分估的方式，以建筑物的重置价结合成新率来确定房产成本价值，以市场比较法、基准地价系数修正法来确定土地价值。

综合考虑以上评估方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定评估结果。

(二) 室内物品、未经登记建筑及附属设施评估

依据估价目的，考虑估价对象特点，本次评估采用成本法，参照《岳阳市建设工程造价信息》、《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》等有关取费标准及市场价格等信息资料进行评估，综合确定评估结果。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用合适的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在满足其全部假设和限制条件下于价值时点所能实现的市场总价值取整为人民币壹仟叁佰捌拾伍万伍仟叁佰伍拾柒元整（¥13855357.00元），详见评估结果汇总表、评估结果明细表及附件十《室内物品评估明细表》、附件十一《未经登记建筑和附属设施评估明细表》。

评估结果汇总表

估价对象	房屋坐落	项目名称	评估总价（元）	备注
1	屈原管理区河市镇金洲村 101-103 号	房地产价值 (含室内装饰装修价值)	3763315	详见评估结果明细表
		室内物品价值	47520	详见附件十
		未经登记建筑和附属设施价值	1150831	详见附件十一
小计			4961666	

房地产价格评估报告书

2	屈原管理区屈汨路北 屈原大厦西单元 108 室	房地产价值 (含室内装饰装修价值)	388968	详见评估结果明细表
小计			388968	
3	屈原管理区营田镇槐 花社区 101 号	房地产价值 (含室内装饰装修价值)	679960	详见评估结果明细表
		室内物品价值	4620	详见附件十
小计			684580	
4	屈原管理区河市镇金 洲村岳阳市星光饲料 有限公司	建筑物价值 (含室内装饰装修价值)	5323217	详见评估结果明细表
		国有工业用地使用权价值	1914257	详见评估结果明细表
		室内物品价值	106398	详见附件十
		未经登记建筑和附属设施价值	476271	详见附件十一
小计			7820143	
总计 (元)			13855357	

评估结果明细表

估价对象	房屋坐落	产权人	不动产权证号	结构	所在层/总楼层	建筑年代	权利性质	证载用途/实际用途	建筑面积 (m ²)	房地产评单价 (元/m ²)	房地产评总价 (元)	备注
1	屈原管理区河市镇金洲村 101-103 号	刘磊、胡博、胡后光、雷立新	湘 (2020) 岳阳市屈原管理区不动产权第 0000205 号	混合	1-4/4	2016	农村宅基地	住宅	965.2	3899	3763315	含室内装饰装修价值
2	屈原管理区屈汨路北屈原大厦西单元 108 室	胡后光	湘 (2017) 岳阳市屈原管理区不动产权第 0000803 号	钢筋混凝土	1/6	1990	出让	成套住宅/商业	45.6	8530	388968	含室内装饰装修价值
3	屈原管理区营田镇槐花社区 101 号	胡后光	湘 (2017) 岳阳市屈原管理区不动产权第 0000801 号	混合	1-2/2	2009	出让	住宅	244.59	2780	679960	含室内装饰装修价值
建筑物价值												
4	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司 (办公楼 1)	岳阳市星光饲料有限公司	湘 (2017) 岳阳市屈原管理区不动产权第 0000808 号	混合	1/1	2007	出让	工业	149.22	1744	260240	含室内装饰装修价值
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司 (北区饲料车间)		湘 (2017) 岳阳市屈原管理区不动产权第 0000809 号	混合	1/1	2007	出让	工业	1061.67	1889	2005495	含室内装饰装修价值
	屈原管理区岳阳市星光饲料有限公司 (仓库)		湘 (2017) 岳阳市屈原管理区不动产权第 0000810 号	混合	1/1	2007	出让	工业	720.65	1889	1361308	含室内装饰装修价值

房地产价格评估报告书

坐落	权利人	不动产权证号	用途	权利类型	权利性质	终止日期	宗地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注	
屈原管理区岳阳市 星光饲料有限公司 (南区车间)		湘(2017)岳阳市屈原管理 区不动产权证第0000811号	混合	1/1	2007	出让	工业	534.98	1839	983828	含室内装饰 装修价值
屈原管理区岳阳市 星光饲料有限公司 (食堂)		湘(2017)岳阳市屈原管理 区不动产权证第0000812号	混合	1-2/2	2007	出让	工业	240.01	1725	414017	含室内装饰 装修价值
屈原管理区岳阳市 星光饲料有限公司 (办公室2)		湘(2017)岳阳市屈原管理 区不动产权证第0000813号	混合	1/1	2007	出让	工业	171.06	1744	298329	含室内装饰 装修价值
小计							2877.59	/	5323217		
国有工业用地使用权价值											
总计							6533.3	293	1914257		/
总计									12069717		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗吉	4320190069		2022年5月7日
尹先花	4320070008		2022年5月7日

十二、实地查勘期

2022年4月1日至2022年4月2日。

十三、估价作业期

2022年4月1日至2022年5月7日。

附 件

(一) 湖南省屈原管理区人民法院委托函【(2022)湘0691执434号】

复印件

(二) 湖南省屈原管理区人民法院刑事裁定书【(2021)湘0691刑初16号】复印件

(三) 《不动产权证书》、《岳阳市不动产权登记信息查询单》、《不动产权籍调查表》复印件

(四) 《关于胡后光、雷立新、岳阳市星光饲料有限公司没收财产一案进一步明确相关事项的工作联系函》、《湖南省屈原管理区人民法院函》复印件

(五) 估价对象实地查勘照片

(六) 估价对象位置示意图

(七) 房地产估价机构备案证书复印件

(八) 房地产估价机构营业执照复印件

(九) 注册房地产估价师执业资格证书复印件

(十) 《室内物品评估明细表》

(十一) 《未经登记建筑和附属设施评估明细表》