

房地产估价报告

估价报告编号：宜捷房评字（2018）第 290 号

估价项目名称：柴瀚江、龚经为拥有的位于宜昌市东山大道 45 号、

柴瀚江拥有的沿江大道 189-1 号共 3 套酒店、办公用

房的房地产市场价值评估

估价委托人：宜昌市西陵区人民法院

房地产估价机构：宜昌捷博房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郭江阳 注册证号：4220110053

余融冰 注册证号：4220180046

估价报告出具日期：二〇一八年九月三日

致估价委托人函

宜昌市西陵区人民法院：

接受贵方的委托，我公司对柴瀚江、龚经为拥有的位于东山大道 45 号、沿江大道 189-1 号共 3 套酒店、办公用房的房地产市场价值评估。根据委托方提供的资料，本次估价对象资料如下：

序号	所有权人	实际坐落	证载坐落	产籍号	建筑面积(m ²)	结构	楼层	设计用途	实际用途
1	柴瀚江、龚经为	101	101	01-0041-0136-000101	254.8	混合	1/5	商业	商业
2		201	201	01-0041-0136-000201	262.09		2/5	商业	商业
3		301	301	01-0041-0136-000301	1201.25		3/5	商业	商业
4		401	401	01-0041-0136-000401	1201.25		4/5	商业	商业
5		501	501	01-0041-0136-000501	535.05		5/5	商业	商业
小计	——				3454.44	——	——		
6	柴瀚江	1201	1201	03-0048-0183-031201	126.18	钢混	12/17	办公	办公
7		1202	1202	03-0048-0183-031202	137.12		12/17	办公	办公
8		1401	1401	03-0048-0183-031401	126.18		14/17	办公	办公
小计	——				389.48	——	——		
合计		——		——	3843.92	——	——	——	——

一：估价目的是为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

二：价值时点：2018 年 08 月 13 日

三：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在经过实地勘察、收集和认真分析相关资料的基础上，采用收益法，通过专业测算，并结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，最后综合考虑确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价值如下：**2597.84 万元**，大写：**贰仟伍佰玖拾柒万捌仟肆佰元整（人民币）**。

估价结果一览表

序号	所有权人	坐落	产籍号	建筑面积(m ²)	楼层	实际用途	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	柴瀚江	101	01-0041-0136-000101	254.8	1/5	商业	13185	335.95
2	江、龚	201	01-0041-0136-000201	262.09	2/5	商业	7576	198.56

柴瀚江、龚经为拥有的位于宜昌市东山大道 45 号、沿江大道 189-1 号共 3 套酒店、办公用房的房地产市场价值评估

3	经为	301	01-0041-0136-000301	1201.25	3/5	商业	6110	733.96
4		401	01-0041-0136-000401	1201.25	4/5	商业	6110	733.96
5		501	01-0041-0136-000501	535.05	5/5	商业	5913	316.38
小计	---			3454.44	---	---	6713	2318.81
6	柴瀚江	1201	03-0048-0183-031201	126.18	12/17	办公	7164	90.4
7		1202	03-0048-0183-031202	137.12	12/17	办公	7164	98.23
8		1401	03-0048-0183-031401	126.18	14/17	办公	7164	90.4
小计	---			389.48	---	---	7164	315.99
合计		---		3843.92	---	---	---	2597.84

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价对象相关信息来源于《评估委托书》、《查档证明》。
- 2、本报告估价结果已包含估价对象分摊国有土地使用权价值。
- 3、本报告书的应用有效期为一年，即从 2018 年 09 月 03 日起至 2019 年 09 月 02 日止。

法定代表人：

宜昌捷博房地产评估咨询有限公司

二〇一八年九月三日

目 录

一、估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	6
三、估价结果报告	9
四、附件	15

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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说明的假设和限制条件的限制。

3、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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加现场勘察的估价人员有郭江阳等。

6、除委托估价方提供的《评估委托书》、《查档证明》外，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、假设估价对象处于完全公开市场条件下进行。
- 2、假设估价对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。
- 3、假设估价对象产权人合法取得房屋所有权及土地使用权，并支付相关费用。
- 4、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。
- 5、本次根据委托方提供的估价对象《评估委托书》、《查档证明》复印件进行评估，估价人员无法在现有条件下对原件进行核实，因此不能保证上述复印件的真实性。
- 6、本次估价结果是以估价委托方在截至估价报告出具日提供的资料而形成。若估价报告出具后，提供新的证据材料与本报告所依据的证据材料不一致，委托方应当委托估价机构执行估价更新业务或重新进行估价。
- 7、估价人员于 2018 年 08 月 13 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。本次报告价值时点为现场查勘时间 2018 年 08 月 13 日。估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，由于被执行方原因沿江大道 189-1 号未能入户查勘内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家

有关安全使用标准。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于司法鉴定评估之目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑估价对象的查封情况、抵押情况对房地产市场价值的影响，特此提醒报告使用者注意。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

由于被执行方原因沿江大道 189-1 号未能入户查勘，通过门外玻璃门查看，本次评估设定其内部装修为普通装修。

（六）估价报告使用限制

1、根据委托方提供的《湖北省宜昌市西陵区人民法院评估委托书》（（2018）鄂 0502 委 716 号），委托单位：湖北省宜昌市西陵区人民法院，申请人：中信银行股份有限公司宜昌分行，被执行人：柴瀚江、冯青伟、许丽琴、龚经为。鉴定项目：对被执行人柴瀚江、龚经为所有的位于宜昌市东山大道 45 号、沿江大道 189-1 号共 3 套酒店、办公用房的房产、分摊土地使用权及相关装饰、装修的价值进行评估。

2、本报告估价目的是为湖北省宜昌市西陵区人民法院对柴瀚江、龚经为所有的位于宜昌市东山大道 45 号、沿江大道 189-1 号共 3 套酒店、办公用房涉案房地产司法处置提供房地产市场价值参考依据。不适用于其它任何目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制

条件下的结论，如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

4、本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年，即 2018 年 09 月 03 日至 2019 年 09 月 02 日止，实现估价目的时，可以估价结果作为依据，超过一年需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

5、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

6、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

7、本报告解释权最终归宜昌捷博房地产评估咨询有限公司。

（七）估价报告使用提示

本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格，因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变以及房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。

三、估价结果报告

(一)委托方

委托单位：宜昌市西陵区人民法院

委托人地址：宜昌市体育场北路 2 号

委托联系人：肖明

联系电话：07176523073

(二)估价方

机构名称：宜昌捷博房地产评估咨询有限公司

法人代表人：郭江阳

住 所：宜昌市伍家岗区伍临路 3-1-801 号

资质等级：贰级

证书编号：鄂建房估证字第 100 号

(三)估价目的

为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

(四)估价对象

1、估价对象区位状况：

估价对象 1：

估价对象 1 位于宜昌市东山大道 45 号（中海酒店），该楼栋西临东山大道、北临肖家岗派出所、南临区域支路、东临上岗路，估价对象周边公共交通便利，有 B21、33、B9 等多路公交车经过并在附近设站。估价对象地处宜昌市西陵区繁华区域，周边商业、居住繁华程度高，周边有馨岛国际大酒店、武商量贩超市、刘家大堰菜市场、宜昌市第二十二中学、东方幼儿园等，估价对象周边基础设施及公共配套设施齐全，交通便利，居住及商业聚集程度较高。

估价对象 2：

估价对象 2 位于宜昌市沿江大道 189-1 号（致远广场），该楼栋西临沿江大道、东临夷陵大道、北临金色海岸小区、南临宜昌市规划局，估价对象周边公共交通便利，有 2、103、106 等多路公交车经过并在附近设站。估价对象地处宜昌市伍家岗区繁华区域，周边商业、居住繁华程度高，周边有百意大药房、颐和尚景酒楼、国贸超市、中国建设银行等，估价对象周边基础设施及公共配套设施齐全，交通便利，居住及商业办公聚集程度较高。

2、估价对象权利状况：

房屋权利状况一览表：

序号	所有权人	实际坐落	证载坐落	产籍号	建筑面积 (m ²)	结构	楼层	设计用途	实际用途
1	柴瀚江、龚经为	101	101	01-0041-0136-000101	254.8	混合	1/5	商业	商业
2		201	201	01-0041-0136-000201	262.09		2/5	商业	商业
3		301	301	01-0041-0136-000301	1201.25		3/5	商业	商业
4		401	401	01-0041-0136-000401	1201.25		4/5	商业	商业
5		501	501	01-0041-0136-000501	535.05		5/5	商业	商业
小计	---				3454.44	---	---		
6	柴瀚江	1201	1201	03-0048-0183-031201	126.18	钢混	12/17	办公	办公
7		1202	1202	03-0048-0183-031202	137.12		12/17	办公	办公
8		1401	1401	03-0048-0183-031401	126.18		14/17	办公	办公
小计	---				389.48	---	---		
合计		---		3843.92		---	---	---	---

注：相关信息来源于《评估委托书》、《查档证明》。

3、估价对象实物状况：

（1）建筑物实物状况

估价对象 1 位于宜昌市东山大道 45 号。该房屋结构为混合结构，据估价人员现场勘查，房屋总层数为 5 层，估价对象位于 1-5 层，房屋地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重砖墙及非承重墙完好，屋面不渗漏，楼地面整体面层完好，能满足酒店功能。房屋装修情况为普通装修，据估价人员现场查勘，结合有关经验综合判断估价

对象为混合结构 8 成新。

估价对象 2 位于宜昌市沿江大道 189-1 号。该房屋结构为钢混结构，据估价人员现场勘查，房屋总层数为 17 层，估价对象位于 12、14 层，房屋地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重砖墙及非承重墙完好，屋面不渗漏，楼地面整体面层完好，能满足办公功能。房屋装修情况为普通装修，据估价人员现场查勘，结合有关经验综合判断估价对象为钢混结构 8.5 成新。

（2）土地实物状况

估价对象分别位于宜昌市东山大道 45 号、沿江大道 189-1 号，地处宜昌市繁华地段，宗地土地面积适中，形状规则，所在宗地抗震能力均一般，自然排水状况较好，基础土壤无污染，地基承载力较好、较为稳定，地质较好，无不良地质现象，土地实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）和宗地红线内场地平整。

（五）价值时点（基准日）

2018 年 08 月 13 日

（六）价值类型

本报告的评估价值为估价对象在估价时点的现行公开市场价值。本次评估时遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场调节和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

（七）估价原则

本次评估在公正、公平、公开的前提下，遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

1、合法原则：

房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前

提进行估价。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制为依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

2、最高最佳使用原则：

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提，同时最高最佳使用原则也受到合法原则的约束。

3、替代原则：

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原则。具体到房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值。

4、估价时点原则：

估价时点原则强调估价结果具有很强的时间相关性和时效性，时间相关性主要是考虑到资金的时间价值，时效性主要是考虑到房地产市场价格的波动。房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理的价格或价值，估价时点即估价结果所对应的日期。

（八）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号）；
- 6、其他与估价相关的国家和地方的法律、法规；
- 7、《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；
- 8、《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】；
- 9、委托书、《查档证明》；

- 10、委托方提供的其他有关资料；
- 11、委估对象的现场实测资料；
- 12、本公司库存房地产价格资料。

（九）估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查看、调查后，根据估价对象的特点和实际状况，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，经过反复研究，采取收益法求取商业、办公房地产市场价值。由于估价对象周边区域相同条件的商业办公房地产租金收益案例较多，因此采用收益法求取房地产价值。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，采用房地产评估中的收益法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，最后综合考虑确定估价对象的房地产市场价值为：**2597.84 万元**，大写：**贰仟伍佰玖拾柒万捌仟肆佰元整（人民币）**。具体明细见下表：

估价结果汇总表

序号	估价对象名称	估价方法及结果	测算结果			估价结果（元/m ² ）
			市场法	收益法	权重	
1	101	总价（万元）		335.95		
		单价（元/m ² ）		13185	100%	13185
2	201	总价（万元）		198.56		
		单价（元/m ² ）		7576	100%	7576
3	301	总价（万元）		733.96		
		单价（元/m ² ）		6110	100%	6110
4	401	总价（万元）		733.96		
		单价（元/m ² ）		6110	100%	6110

5	501	总价 (万元)		316.38		
		单价 (元/m ²)		5913	100%	5913
6	1201	总价 (万元)		90.40		
		单价 (元/m ²)		7164	100%	7164
7	1202	总价 (万元)		98.23		
		单价 (元/m ²)		7164	100%	7164
8	1401	总价 (万元)		70.40		
		单价 (元/m ²)		7164	100%	7164

估价结果一览表

序号	所有权人	坐落	产籍号	建筑面积 (m ²)	楼层	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	柴瀚江、龚经为	101	01-0041-0136-000101	254.8	1/5	13185	335.95
2		201	01-0041-0136-000201	262.09	2/5	7576	198.56
3		301	01-0041-0136-000301	1201.25	3/5	6110	733.96
4		401	01-0041-0136-000401	1201.25	4/5	6110	733.96
5		501	01-0041-0136-000501	535.05	5/5	5913	316.38
小计	——			3454.44	——	6713	2318.81
6	柴瀚江	1201	03-0048-0183-031201	126.18	12/17	7164	90.4
7		1202	03-0048-0183-031202	137.12	12/17	7164	98.23
8		1401	03-0048-0183-031401	126.18	14/17	7164	90.4
小计	——			389.48	——	7164	315.99
合计		——		3843.92	——	——	2597.84

(十一) 估价人员

注册房地产估价师 注册证书号 签名日期

郭江阳 4220110053 2018年09月03日

余融冰 4220180046 2018年09月03日

(十二) 实地查勘期

本次估价实地查勘日期为 2018 年 08 月 13 日。

(十三) 估价作业期

本次估价作业期为 2018 年 08 月 13 日至 2018 年 09 月 03 日。

(十四) 估价报告应用的有效期

随着国家政治、经济、社会以及房地产市场供求关系等状况的变化，房地产价格亦可能会发生较大变化。因此，本估价报告应用的有效期定为一年（2018 年 09 月 03 日至 2019 年 09 月 02 日）。

宜昌捷博房地产评估咨询有限公司

二〇一八年九月三日

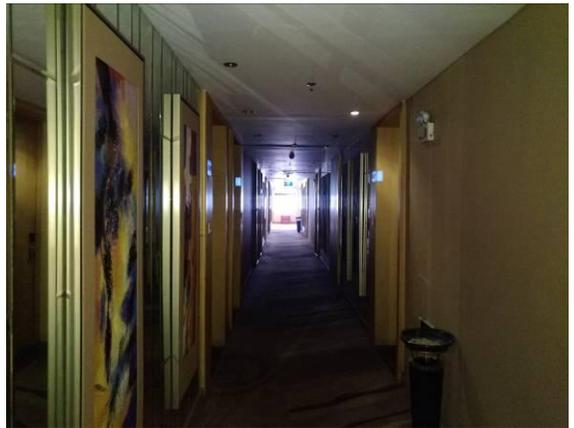
四、有关附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象《查档证明》复印件
- (三) 估价对象区位示意图及现场勘查照片
- (四) 估价对象其他相关资料复印件
- (五) 房地产评估机构营业执照复印件
- (六) 房地产价格评估机构资格证书复印件
- (七) 房地产估价师资格证书复印件

估价对象 1 区位示意图



估价对象 1 现场勘查照片



估价对象 2 区位示意图



估价对象 2 现场勘查照片

