

# 土地估价报告

## 第一部分 摘 要

### 一、估价项目名称

湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道以北、光谷五路以西地块住宿餐饮用地（旅馆用地）国有出让建设用地使用权正常市场价格评估

### 二、委托估价方

委托估价方：上海金融法院

### 三、估价目的

受上海金融法院的委托，我公司对贵院受理的（2021）沪 74 执 792 号一案标的物，[REDACTED]有限公司拥有的湖北省武汉市东湖新技术开发区高新大道以北、光谷五路以西地块国有出让建设用地使用权进行了市场价格评估。评估估价对象国有出让建设用地使用权正常市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价期日

依据现场踏勘日，确定为 2022 年 11 月 14 日

### 五、估价日期

2022 年 11 月 14 日至 2022 年 12 月 21 日

### 六、地价定义

根据《城镇土地估价规程》等要求，在本报告估价目的前提下，对本报告评估的估价对象地价内涵做如下设定：

1: 估价期日:

依据现场踏勘日, 确定为 2022 年 11 月 14 日;

2. 估价对象土地用途:

根据《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号: 鄂 WH(DHK)-2016-00027] 记载, 估价对象土地用途为住宿餐饮用地; 根据《规划设计条件》记载, 估价对象规划用地性质为旅馆用地; 根据《不动产权证书》[鄂(2017)武汉市东开不动产权第 0021939 号] 记载, 估价对象土地用途为住宿餐饮用地; 根据《武汉市不动产权登记信息查询单》记载, 估价对象土地用途为住宿餐饮用地; 根据《土地利用现状分类》[GB/T 210010-2017], 估价对象用途为商服用地中的旅馆用地; 根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》[自然资办发(2020)51 号], 估价对象用途为商业用地中的旅馆用地。

✕本次评估设定土地用途为住宿餐饮用地(旅馆用地)。

3. 估价对象土地面积:

根据委托方提供的《不动产权证书》[鄂(2017)武汉市东开不动产权第 0021939 号] 记载, 估价对象土地面积为 19317.38 平方米, 本次评估土地面积设定为 19317.38 平方米。

4. 土地开发程度:

根据估价人员现场查勘, 估价对象土地开发程度宗地外“六通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)及宗地内场地平整。

根据估价目的, 遵循《关于加大闲置土地处置力度的通知》[国土资电发(2007)36 号]“实行建设用地使用权‘净地’出让”规定, 本次估价设定土地开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、通电、

通讯、通上水、通下水、通燃气)及宗地红线内“一平”(即场地平整)。

#### 5. 土地使用权权属性质:

根据本次估价目的及《不动产权证书》，估价对象土地权属性质设定为国有出让。

#### 6. 估价对象使用年限:

根据《不动产权证书》记载估价对象土地使用期限为 2016 年 12 月 26 日至 2056 年 12 月 25 日止。至估价期日剩余使用年限为 34.10 年，故本次估价设定土地剩余使用年限为 34.10 年。

#### 7. 规划利用条件:

根据委托方提供的《规划设计条件》记载，估价对象规划净用地面积为 19317.38 平方米，规划用地性质为旅馆用地，用地位置为高新大道以北，光谷五路以西，建筑面积不超过按净用地与容积率的乘积计算，容积率不大于 3.1，绿地率不小于 20%，建筑高度不大于 42.65 米。

#### 8. 价格类型:

根据估价目的，本次评估的国有建设用地使用权价格类型为公开市场条件下的国有出让建设用地使用权正常市场价格。

综上所述

本次估价的地价定义是指在估价期日 2022 年 11 月 14 日，设定土地用途为住宿餐饮用地（旅馆用地），土地面积为 19317.38 平方米，容积率为 3.1，规划建筑面积 59883.88 平方米；设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及宗地红线内“一平”（即场地平整），土地剩余使用年限为 34.10 年，满足以上条件并按估价目的求得的公开市场条件下的国

有出让建设用地使用权正常市场价格。

### 七、估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细查勘、了解其周边地区的房地产市场现状，并在认真分析现有资料的基础上，采用适宜的估价方法，并结合估价师的专业经验，评估出估价对象（土地面积 19317.38 平方米）于估价期日 2022 年 11 月 14 日，设定土地用途为住宿餐饮用地（旅馆用地），设定土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及宗地红线内“一平”（即场地平整），土地剩余使用年限为 34.10 年，容积率为 3.1，并在满足估价报告中“估价结果和估价报告使用条件”的前提下的公开市场条件下的国有出让建设用地使用权正常市场价格。

国有出让建设用地使用权正常市场价格：

总价格：RMB29762 万元

大写：人民币贰亿玖仟柒佰陆拾贰万元整

折合每平方米楼面单价：RMB4970 元/平方米

折合每平方米土地单价：RMB15407 元/平方米

（合人民币 1027 万元/亩）

注：估价结果受估价报告的假设和限制条件的制约。

### 八、土地估价师签字

土地估价师： 殷 旻                      证书号                      2013310012

土地估价师： 蒋俊强                      证书号                      2014310036

### 九、估价机构

估价机构法定代表人签字：

上海国城土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年十一月二十一日



## 土地估价结果一览表

估价机构：上海国城土地房地产资产评估有限公司 估价报告编号：国城估字 2022-10046 号

估价日期：2022 年 11 月 14 日

估价目的：评估估价对象国有建设用地使用权正常市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价期日的土地使用权性质：国有出让

估价期日 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	权属证 明编号	估价期日的用途			容积率			估价期日 实际土地开 发程度	估价设定土 地开发程 度	土地使 用期 限	土地面 积 (M <sup>2</sup> )	楼面单 价(元 /M <sup>2</sup> )	土地单 价(元 /M <sup>2</sup> )	土地单 价(万 元/亩)	总地价 (万元)
				规划	实际	设定	规划	实际	设定								
有限公司	/	东湖新技术开 发区高新大道 以北、光谷五 路以西地块	鄂(2017) 武汉市东开 不动产权第 0021939号	住宿餐 饮用地 (旅馆 用地)	-	住宿餐 饮用地 (旅馆 用地)	3.1	-	3.1	红线外“六 通”，红线内 场地平整	红线外“六 通”，红线内 场地平整	剩余 34.10年	19317.38	4970	15407	1027	29762

### 一、上述土地估价结果的限定条件

#### 1. 土地权利限制：

抵押状况：

抵押人	有限公司
抵押人证件号	91
抵押权人	有限公司上海分行



## 2. 基础设施条件:

根据估价人员现场查勘, 估价对象土地开发程度宗地外“六通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)及宗地红线内“一平”(即场地平整)。本次设定土地开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)及宗地红线内“一平”(即场地平整)。

## 3. 规划限制条件:

根据委托人提供的《规划设计条件》记载, 估价对象规划净用地面积为 19317.38 平方米, 规划用地性质为旅馆用地, 用地位置为高新大道以北, 光谷五路以西, 建筑面积不超过按净用地与容积率的乘积计算, 容积率不大于 3.1, 绿地率不小于 20%, 建筑高度不大于 42.65 米。

4. 影响土地价格的其他限定条件: 无。

## 二、其他需要说明的事项

1. 本次估价所涉及的用途、使用权类型、土地使用权面积、容积率等信息以《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号: 鄂 WH(DHK)-2016-00027]、《不动产权证书》[鄂(2017)武汉市东开不动产权第 0021939 号]、《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市城镇地籍测量面积成果资料》[工程编号: 2017 登 058]等记载为准。

2. 委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号: 鄂 WH(DHK)-2016-00027]、《不动产权证书》[鄂(2017)武汉市东开不动产权第 0021939 号]、《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市城镇地籍测量面积



成果资料》[工程编号：2017 登 058]等资料经核实是真实可靠的，并以此作为估价的重要依据之一。

3. 根据《国有建设用地使用权出让合同》中记载：受让人造成土地闲置，闲置满一年不满二年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

4. 本次估价假定按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担。

5. 因委托人人民法院未明确估价对象于价值时点存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象于估价期日不存在欠缴税金及相关费用。

6. 本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

7. 根据相关规定，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，故本次估价结果未扣除上述费用。

8. 本报告提供的估价结果以估价对象设定条件为前提。

9. 未经估价单位同意，本估价报告的全部或任何部分均不得以任何形式公开运用或公开发表。本估价报告对任何除估价目的用途之外第三者使用均不承担责任。

10. 估价对象土地用途、开发程度和利用方式若发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托估价方应及时聘请土地估价机构重新估价。

11. 本估价报告自估价报告提交之日起一年内有效。



估价机构: 上海国城土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年十二月三十一日

