

# **涉执房地产处置司法评估报告**

**武汉市青山区和平大道 1284 号中银大厦  
14A 号、14B 号、14C 号、14D 号、14E 号  
共 5 套合计建筑面积 818.18 平方米住宅房  
地产市场价值评估**

---

**武天评报房字【2022】042 号**

**武汉天马房地产资产评估有限公司**

**2022 年 2 月 15 日**

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：武汉市青山区和平大道 1284 号中银大厦 14A 号、14B 号、14C 号、14D 号、14E 号共 5 套合计建筑面积 818.18 平方米住宅房地产市场价值

估价委托人：武汉市中级人民法院

房地产估价机构：武汉天马房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴锦霞 4220170016  
曾琼 4220090001

估价报告出具日期：2022 年 2 月 15 日

估价报告编号：武天评报房字【2022】042 号



## 致估价委托人函

武汉市中级人民法院：

受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》以及最高人民法院关于《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）等相关规定，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和贵方提供的相关资料，遵循房地产估价原则，首先听取办案法官关于案件情况的介绍，了解司法鉴定工作对本次评估的要求，并对估价对象进行了实地查勘，查阅了有关文件、产权资料和其他相关资料，完成了在现时条件下可以进行的评估工作程序。

估价目的是为武汉市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，我们采用比较法和收益法评估确定，估价对象在价值时点 2022 年 1 月 24 日满足各项假设及限制条件下的结果如下：

**房地产市场总价：RMB1142.70 万元（大写人民币壹仟壹佰肆拾贰万柒仟元整）。**具体各套房地产市场价值详见下页《估价结果明细表》。



估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	总层/所在 楼层	登记 用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
1	青山区和平大道 1284 号中银大厦 14A 号	湖北建源 房地产开发有 限责任公司	14/22	成套住 宅	139.78	14406	201.37
2	青山区和平大道 1284 号中银大厦 14B 号		14/22		251.64	13542	340.77
3	青山区和平大道 1284 号中银大厦 14C 号		14/22		117.39	14400	169.04
4	青山区和平大道 1284 号中银大厦 14D 号		14/22		181.97	13830	251.66
5	青山区和平大道 1284 号中银大厦 14E 号		14/22		127.4	14118	179.86
合计	——	——	——	——	<b>818.18</b>	——	<b>1142.70</b>

本报告使用者在使用本报告之前须完整阅读报告全文，尤其是其中的“估价假设和限制条件”部分内容，避免因报告使用不当，造成损失！估价的详细结果和有关说明，请见以下《房地产估价结果报告》。

特此函告！

武汉天马房地产资产评估有限公司

法定代表人：马小军

2022 年 2 月 15 日



## 目录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	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 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	19
十、估价结果 .....	21
十一、注册房地产估价师 .....	21
十二、实地查勘期 .....	22
十三、估价作业期 .....	22
附 件 .....	23
1、《武汉市人民法院司法鉴定委托书》（（2021）鄂 01 执 4519 号）复印件 .....	23
2、《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》（（2022）鄂 01 鉴评转 003 号）复印件 .....	23
3、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》（编 号： <b>【2022】</b> 第 0030 号）复印件 .....	23



4、 《工作联系函》 复印件 .....	23
5、 《关于对金长军案房产评估事项确认的函》 复印件 .....	23
6、 估价对象位置图 .....	23
7、 估价对象照片 .....	23
8、 《武汉市房屋产权登记信息查询单》 复印件 .....	23
9、 《武汉市房地产平面图》 复印件 .....	23
10、 《土地分割登记审批表》 复印件 .....	23
11、 《武汉市不动产登记管理信息平台查询单》 复印件 .....	23
12、 《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》（（2010）武 刑初字第 166 号） 复印件 .....	23
13、 房地产估价机构营业执照复印件 .....	23
14、 房地产估价机构资质证书复印件 .....	23
15、 注册房地产估价师资格证书复印件 .....	23



## 注册房地产估价师声明

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）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、估价委托人及利害关系人没有偏见。

（四）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行工作，撰写本估价报告。

（五）我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
曾 琼	4220090001		
吴锦霞	4220170016		



## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、本次评估是以估价对象在价值时点时的房地产状况为依据进行的。

2、我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

3、估价委托人提供了估价对象的《武汉市房屋产权登记信息查询单》、《武汉市房地产平面图》、《武汉市不动产登记管理信息平台查询单》、《土地分割登记审批表》、《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》（（2010）武刑初字第 166 号）等产权资料复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，本次评估以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、准确、合法为前提。

4、本次评估假定估价对象已经处在交易过程中，可以模拟市场状况进行估价。

5、本次评估假定估价对象所处市场为公开市场，在该市场上交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

6、本次评估中估价对象的建筑面积来源于估价委托人提供的《产权登记信息查询单》复印件。注册房地产估价师不对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象各套房屋建筑面积与《产权登记信息查询单》复印件记载的建筑面积大体相当。

7、估价对象共计 5 套房屋，登记用途均为成套住宅，实际用途为整体打通办公格局空置，遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象在合法前提下的最高最佳利用用途为住宅。本次评估以估价对象能以



登记用途持续使用为前提。

8、估价对象土地使用权类型为出让，估价结果已考虑该因素对房地产价格的影响。

9、注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况的一般性查看，未对主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

10、假设在估价报告使用期限内，国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定；估价对象现时状况和内外部条件无重大变化。

11、注册房地产估价师于 2022 年 1 月 24 日与估价委托人委派代表、所在物业物管人员共同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）。

12、估价对象由估价委托人现场指认，估价人员根据估价委托人提供的产权资料进行了必要的审慎核实。本次估价以估价委托人领勘准确无误为估价前提。若与实际不符，应重新估价。

13、实地查勘时，根据小区物业管理处工作人员介绍，估价对象于价值时点存在欠缴物业费情况，经与估价委托人现场沟通，本次评估不考虑该欠缴费用情况对估价结果的影响，提醒报告使用人引起注意。

## （二）未定事项假设

无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记管理信息平台查询单》复印件记载，估价对象至价值时点均存在抵押情况，由于本次估价目的是为法院确定财产处置参考价提供参考，故估价中未考虑估价对象抵押



情况对估价结果的影响，并以此为估价前提，敬请报告使用者关注。

2、根据估价委托人提供的《武汉市不动产查封信息单》、《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》（（2010）武刑初字第 166 号）复印件记载，至价值时点估价对象均存在查封情况，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考，故估价中未考虑估价对象查封情况对估价结果的影响，并以此为估价前提，敬请报告使用者关注。

#### （四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》及《武汉市房地产平面图》复印件显示，本次估价对象房屋登记用途为成套住宅；实地查勘时，估价对象 14A 号、14B 号、14C 号、14D 号、14E 号共 5 套房产整体连通、与 14 层部分公共通道打通使用，为整体办公格局，与原始住宅格局不一致，经现场与本案工作人员现场沟通确认，本次评估以其各套房屋原始住宅格局为估价前提、并考虑由现状恢复至原状所需要费用对估价结果的影响，敬请报告使用者关注。

#### （五）依据不足假设

1、根据委托人提供产权资料及估价师现场调查，估价对象建成时间约为 2003 年，若与实际不符，最终以相关政府部门认定为准，并对估价结果作相应调整。

2、估价委托人提供的估价对象《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件未记载估价对象土地用途、权利性质等其他土地权属信息，评估时其土地状况以委托方提供的《土地分割登记审批表》复印件记载的土地信息为依据，合理设定其所在宗地土地使用权类型为出让，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权终止日期为至 2071 年 9 月 13 日，假设其土地使用权能合法分摊，本次评估以此为估价前提，敬请报告使用者关注。



## （六）估价报告使用限制

1、本报告所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，敬请报告使用者关注。

2、本次估价结果按照法律法规规定，交易税费正常负担情况下的价格，敬请报告使用者关注。

3、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估。

4、本次估价结果包含估价对象的房屋所有权、所分摊的土地使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的公共配套及附属设施、不含室内现状装饰装修的权利价值，不包含室内可移动家具家电等室内物品的价值，敬请报告使用者关注。

5、本次评估的估价对象为多套房地产，实地查勘时，征询人民法院意见，本次评估以估价对象原始住宅格局按套处置，评估时已考虑该处置方式对评估结果的影响。

6、本报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允评估意见，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，也不应当被视为估价机构和估价师对估价对象处置成交价格的保证。

7、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。

8、本次估价未考虑因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。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、欠缴税费状况等于财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用，敬请报告使用者关注。

9、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

10、本报告的使用期限自估价报告出具之日起为一年。在使用期限内实现估价目的时，可以评估结果作为价格参考依据。超过使用期限范围或在使用期限范围内估价对象的状况或房地产市场有较大变化的，需另行评估。

11、本报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

12、本次估价涉案当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

13、本报告由武汉天马房地产资产评估有限公司负责解释。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：武汉市中级人民法院

联系人：严继雄

联系电话：88931642

### 二、房地产估价机构

单位名称：武汉天马房地产资产评估有限公司

住 所：武汉东湖新技术开发区高新大道 770 号光谷科技大厦 4 层 402 室 KJDSB2021012

法人代表：马小军

资格等级：国家一级

资格证号：建房估证字【2012】067 号

联系人：侯敬羽

联系电话：13808645704

### 三、估价目的

估价目的是为武汉市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

#### 1、实物范围：

估价对象为位于武汉市青山区和平大道 1284 号中银大厦 14A 号、14B 号、14C 号、14D 号、14E 号共 5 套住宅房地产，房屋登记用途均为成套住宅，总建筑面积为 818.18 平方米；所在宗地土地使用权类型为出让，土地面积为 1165.85 平方米，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权终止日期为 2071 年 9 月 13 日，至价值时点估价对象土地使用



权尚未进行分摊，本次评估假设估价对象土地能合法分摊。

## 2、房地产权利价值范围：

本次估价结果包含估价对象的房屋所有权、所分摊的土地使用权，以及确保其正常使用功能不可分割的公共配套及附属设施、不含室内现状装饰装修的权利价值，不包含室内可移动家具家电等室内物品的价值。

### (二) 估价对象实物状况

#### 1、建筑物实物状况

估价对象为武汉市青山区和平大道 1284 号中银大厦 14A 号、14B 号、14C 号、14D 号、14E 号共 5 套住宅房地产，其所在楼栋外墙有“中国银行”标识，所在建筑物证载总楼层 22 层，其中，1-5 层为商业裙楼，6-22 层为住宅。建筑物外墙为面砖及涂料，建成时间约为 2003 年，房屋结构为钢混结构，2 梯 5 户；本次评估的估价对象位于第 14 层 A、B、C、D、E 室，共 5 套，总建筑面积为 818.18 平方米，实地查勘时，估价对象现 5 套整体连通、与 14 层部分公共通道打通使用，为办公格局，现空置，室内无维护保养，室内为满足办公的一般装修，结合估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》及《武汉市房地产平面图》复印件，整理估价对象实物状况如下表：

估价对象实物状况一览表

序号	房屋坐落	楼栋号	房屋用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	实地查勘时室内状况
1	青山区和平大道 1284 号中银大厦	中银大厦 14A	成套住宅	14/22	139.78	室内原格局为 3 房 2 厅 1 厨 1 卫，单面朝南，室内净高为 2.8 米，实地查勘时室内地面为地板，墙面为乳胶漆刷白，天棚为石膏板造型吊顶；室内为塑钢窗。
2		中银大厦 14B	成套住宅	14/22	251.64	室内原格局为 4 房 2 厅 1 厨 1 卫，西南朝向，室内净高为 2.8 米，实地查勘时室内地面为地板，墙面及天棚均为乳胶漆刷白，卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，天棚为塑料扣板吊顶；室内为塑钢窗。
3		中银大厦 14C	成套住宅	14/22	117.39	室内原格局为 2 房 2 厅 1 厨 1 卫，单面朝北，室内净高为 2.8 米，实地查勘时室内地面为地板，墙面及天棚均为乳胶漆刷白，卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，天棚为塑料扣板吊顶；室内为塑钢窗。



4		中银大厦 14D	成套住宅	14/22	181.97	室内原格局为 4 房 2 厅 1 厨 1 卫，西南朝向，室内净高为 2.8 米，实地查勘时室内地面已被拆除，墙面为乳胶漆刷白，天棚为石膏板造型吊顶；室内为塑钢窗。
5		中银大厦 14E	成套住宅	14/22	127.4	室内原格局为 2 房 2 厅 1 厨 1 卫，单面朝北，室内净高为 2.8 米，可看和平大道，实地查勘时室内地面已被拆除，墙面为乳胶漆刷白（部分脱落），天棚为石膏板造型吊顶（部分脱落）；室内为塑钢窗。
合计	——	——	——	——	818.18	——

备注：经现场与本案工作人员现场沟通确认，由于该 5 套均已办理独立产权证的存量房，可单套分别处置，评估时以单套原始住宅格局为评估前提，并考虑由现状恢复至原始住宅格局所需要费用对估价结果的影响。

估价对象所在房屋承重构件完好无损，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载力，无不均匀沉降，楼地面平整。门窗完好。所在楼栋上下水管道通畅，电梯等设备使用正常，维护、保养较好。

## 2、土地实物状况

根据估价委托人提供的《土地分割登记审批表》复印件及估价人员实地查勘，本次评估估价对象所在宗地位于武汉市青山区和平大道 1284 号，所在位置东临区间路，南临静安社区，西临工业一路，北临和平大道。地势较平坦，地质状况良好；宗地红线内、外六通（通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气）一平（宗地红线范围内土地平整）；地上已建成 1 栋商住楼，已投入使用。

### （三）估价对象权益状况

#### 1、房屋权属登记状况

根据估价委托人提供《武汉市房屋产权登记信息查询单》及《武汉市房地产平面图》复印件记载，本次估价对象为位于武汉市青山区和平大道 1284 号中银大厦 14A 号、14B 号、14C 号、14D 号、14E 号共 5 套住宅房地产，总建筑面积 818.18 平方米，各套房屋权属登记状况整理



如下表：

房屋登记状况一览表

序号	房屋坐落	商品房权属证明书	权利人	结构	总层/所在楼层	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	核准登记日期
1	青山区和平大道 1284 号 中银大厦 14A 号	青 2006000637	湖北建源 房地产开发有限 责任公司	钢混	14/22	成套 住宅	139.78	2006/12/12
2	青山区和平大道 1284 号 中银大厦 14B 号	青 2006000648		钢混	14/22		251.64	2006/12/12
3	青山区和平大道 1284 号 中银大厦 14C 号	青 2006000659		钢混	14/22		117.39	2006/12/12
4	青山区和平大道 1284 号 中银大厦 14D 号	青 2006000670		钢混	14/22		181.97	2006/12/12
5	青山区和平大道 1284 号 中银大厦 14E 号	青 2006000681		钢混	14/22		127.4	2006/12/12
合计		——	——	——	——	——	<b>818.18</b>	——

## 2、土地权属登记状况

根据估价委托人提供的《土地分割登记审批表》复印件记载，估价对象所在宗地土地登记状况如下：

- ①土地使用者：湖北建源房地产开发有限责任公司；
- ②土地座落：武汉市青山区和平大道 1284 号；
- ③宗地号：E-02-16-003；
- ④图号：260、261；
- ⑤土地用途：城镇混合住宅用地；
- ⑥使用权类型：出让；
- ⑥土地面积：1165.85；
- ⑦终止日期：2071 年 9 月 13 日。

由于估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，评估时其土地状况以委托方提供的《土地分割登记审批表》复印件记载的土地信息为依据，合理设定其所在宗地土地使用权类型为出让，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权终止日期为至 2071 年 9 月 13 日，假设其土地使用权能合法分摊。



### 3、他项权利状况

①用益物权设立情况：无用益物权设立情况；

②担保物权设立情况：根据估价委托人提供的《武汉市不动产登记管理信息平台查询单》复印件记载，估价对象至价值时点均存在抵押情况；

③土地使用管制：无土地使用管制；

④房屋出租或者占用情况：无出租、占用情况；

⑤拖欠税款情况：实地查勘时，根据小区物业管理处工作人员介绍，估价对象于价值时点存在欠缴物业费情况；

⑥其他特殊情况：根据估价委托人提供的《武汉市不动产查封信息单》及《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》（（2010）武刑初字第 166 号）复印件记载，至价值时点估价对象均存在查封情况。

#### （四）估价对象区位状况

武汉，简称“汉”，别称江城，是湖北省省会，特大城市，中部六省唯一的副省级市，国务院批复确定的中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。地处江汉平原东部、长江中游，长江及其最大支流汉江在城中交汇，形成武汉三镇隔江鼎立的格局，市内江河纵横、湖港交织，水域面积占全市总面积四分之一。作为中国经济地理中心，武汉素有“九省通衢”之称，是中国内陆最大的水陆空交通枢纽和长江中游航运中心，其高铁网辐射大半个中国，是华中地区唯一可直航全球五大洲的城市。2020 年，辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南 13 个行政区及武汉经济技术开发区（汉南区）、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区（2018 年与青山区合并）、武汉临空港经济技术开发区（东西湖区）和武汉新港等 6 个功能区。区下辖 156 个街道办事处、1 个镇、3 个乡、2 个办事处。全市群众自治组织 3214 个，



其中，社区居委会 1409 个，村民委员会 1805 个。全市土地面积 8569.15 平方千米，建城区面积 812.39 平方千米。截至 2020 年末，常住人口 1232.65 万人。

青山区，隶属湖北省武汉市。是湖北省武汉市中心城区之一、武昌的重要组成部分，地处长江中游南岸，东与洪山区接壤，西与武昌区毗邻，南倚东湖风景区，北濒万里长江，与天兴洲隔江相望。下辖 10 个街道办事处和钢都花园管理委员会。青山区(化工区)土地面积 152.22 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，青山区常住人口 463295 人。青山区是华中地区工业重镇，是“一五”计划时期国家投资建设的新型工业基地，素有“十里钢城”之美誉。因钢而兴，因钢而荣，曾经为新中国的发展挺起脊梁。如今，“四水共治”、海绵城市、绿色生态等关键词，逐渐成为“十里钢城”的新名片。境内驻有武汉科技大学青山校区、武汉钢铁集团公司、中国第一冶金建设公司、武汉石油化工厂、中冶集团武汉钢铁设计研究总院等 10 多个大型企业和科研机构。

估价对象位于武汉市青山区和平大道 1284 号中银大厦 14A 号、14B 号、14C 号、14D 号、14E 号共 5 套住宅房地产，其详细区位状况如下：

### 1、位置状况

估价对象位于武汉市青山区和平大道 1284 号，所在位置东临区间路，南临静安社区，西临工业一路，北临和平大道；根据《武汉市中心城区住宅用地级别与基准地价图（2018）》，本次估价对象所在位置地处住宅用地 III 级，位置状况较优。

### 2、交通状况

#### （1）道路状况

估价对象所在小区两面临街，可通过西侧的工业一路及与北侧的和平大道与外界联系，形成该区域内外连接的交通网络，交通网络较优，



车流量较大，道路状况较优。

### (2) 出入可利用的交通工具

自驾车：周边道路通达，可自驾车出入。

公交车：价对象所在位置距离“和平大道和平公园”公交站约 150 米，有 201 路、511 路、514 路、542 路 551 路、555 路、617 路、807 路、YX511 路等 9 条公交线路途径，距离地铁 5 号线“和平公园”站约 550 米，交通便捷度较优。

### (3) 交通管制情况

无交通管制情况。

### (4) 停车方便程度

估价对象仅设有地面少量停车场，停车便捷度一般。

## 4、环境状况

### (1) 自然环境

周边卫生状况、环境、空气质量状况等较优，轻度噪声污染，区域自然环境一般。

### (2) 人文环境

该区域内无特殊人文建筑，人文环境一般。

### (3) 景观

估价对象所在位置临近和平公园和长江水系，区域内景观较优，估价对象所在楼层无特殊景观。

## 5、外部配套设施情况

### (1) 基础设施情况

区域已达到宗地红线内、外六通（通给水、通排水、通电、通路、通讯、通燃气），土地平整，能满足住宅用房的需要。

### (2) 公共服务设施



周边分布有青山区第一幼儿园、青山区第二幼儿园、武汉市钢城第四中学、武钢实验学校等教育机构；有武汉印象城-武汉大学口腔医院青山门诊部、青山区儿童医院(冶金一街)等医疗机构；有中国银行(武汉青山支行)、中国工商银行(武钢支行)、中国邮政储蓄银行等金融机构；有中国移动(八大家营业厅)、中国联通(建设四路营业厅)、印象城购物中心、沃尔玛购物广场(武汉青山印象城店)、丽华超市(冶金一街店)、武汉和平公园花鸟市场、滨江综合市场等便民设施，周边公共配套设施较齐全。

## 五、价值时点

2022 年 1 月 24 日

根据估价目的要求，本次评估确定价值时点为 2022 年 1 月 24 日，与实地查勘完成日一致。

## 六、价值类型

根据估价目的，本次估价采用的价值类型为市场价值，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

本次估价过程中，遵循的主要原则为：

### 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。即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

#### (一) 行为依据

1、《武汉市人民法院司法鉴定委托书》（（2021）鄂 01 执 4519 号）复印件；

2、《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》（（2022）鄂 01 鉴评转 003 号）复印件；

3、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》（编号：【2022】第 0030 号）复印件；

4、《工作联系函》复印件；

5、《关于对金长军案房产评估事项确认的函》复印件。

#### (二) 法律、法规、规章及政策性文件

##### 1、国家法律、法规、规章及政策性文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2004 年 8 月 28 日第二次修正、2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号、自 1995 年 1 月 1 日起施行、2009 年 8 月 27 日第二次修正、



2019 年 8 月 26 日第三次修正)；

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

(4) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令 13 届第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行)；

(5) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发〔1985〕19 号、1985 年度起施行)；

(6) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号、自 1986 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订)；

(7) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行)；

(8) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行)；

(9) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

(10) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98 号、2010 年 11 月 7 日起施行)；

(11) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

(12) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)。

## 2、地方法规、规章及政策性文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法(1999)》(1999 年 9 月 27 日湖北省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

(2) 《湖北省契税征收管理实施办法》(修订)(湖北省人民政府



令 2000 年第 190 号、2000 年 2 月 21 日起施行)；

(3)《湖北省城镇土地使用税实施办法》(湖北省人民政府令第 302 号、2007 年 5 月 19 日起施行)；

(4)《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府令 1993 年第 45 号，1993 年 6 月 17 日起施行)；

(5)《武汉市土地登记管理办法(2003)》(武汉市人民政府令第 146 号、2003 年 10 月 20 日起施行)；

(6)《武汉市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(武汉市人民政府[92]50 号令、1992 年 6 月 9 日起施行)；

(7)《湖北省地方税务局、湖北省国家税务局关于不动产销售和出租代征增值税若干问题的通知》(鄂地税发(2016)58 号、2016 年 4 月 7 日施行)；

(8)武汉市标准定额管理站《关于发布武汉地区建筑安装工程 2021 年 4 季度造价指数的通知》(武建标定【2022】1 号)；

(9)《武汉市中心城区住宅用地级别与基准地价图(2018)》。

(三)技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

2、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；

3、《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T 50353-2013)；

4、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施)；

5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015



年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施)；

6、《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》（法释〔2009〕16 号，自 2009 年 11 月 20 日起施行）；

7、《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，自 2012 年 1 月 1 日起施行）

8、《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号，最高人民法院与中国资产评估协会、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，2018 年 12 月 10 日印发）；

10、《对外委托司法鉴定、评估工作操作指引》（武中法〔2021〕12 号，武汉市中级人民法院，自 2021 年 5 月 27 日实行）；

11、《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）>的通知》（中房学〔2021〕37 号，中国房地产估价师与房地产经纪人学会，自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

#### （四）估价委托人提供的资料

1、《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件；

2、《武汉市不动产登记管理信息平台查询单》复印件；

3、《武汉市不动产查封信息单》复印件；

4、《武汉市房地产平面图》复印件；

5、《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》（（2010）武刑初字第 166 号）复印件；

6、《土地分割登记审批表》复印件；

7、估价委托人提供的其它有关资料。



### （五）估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- 1、实地查勘记录的影像资料和文字记录资料；
- 2、《武汉年鉴》；
- 3、《武汉市房地产市场运行情况通报》；
- 4、人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 5、注册房地产估价师调查收集的武汉市同类房地产销售数据资料；
- 6、注册房地产估价师调查收集的武汉市同类房地产租赁数据资料；
- 7、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行房地产的估价方法有比较法、收益法、成本法以及假设开发法等四种方法。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等适当选择，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。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

### （一）估价思路

根据本次评估的特定目的，注册房地产估价师严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，经过反复研究决定，本次估价采用比较法和收益法两种估价方法分别对估价对象价值进行评估，最后将两种估价方法求得的估价结果进行综合分析处理，确定估价对象最终评估价值。

### （二）方法选择依据

- 1、估价对象所在区域存在类似房地产交易案例，故可采用比较法进



行估价。

2、估价对象属于收益性房地产，预期收益较易确定，故可采用收益法进行估价。

3、估价对象属于已建成房地产，且不存在重新开发、更新改造或改变用途的可能，故无法采用假设开发法进行估价。

4、成本法适用于很少发生交易且无潜在经济收入的房地产或可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产，估价对象为整栋建筑物单套物业，不可独立重新开发建设；同时估价对象周边有类似成交案例，故本次评估不适用于采用成本法进行估价。

### （三）方法定义及公式

#### 1、比较法

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。其公式为：

估价对象房地产价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

#### 2、收益法

所谓收益法，是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率（还原利率）将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>——未来第 i 年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>——未来第 i 年的报酬率（%）



$n$ ——收益期（年）

## 十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，我们采用比较法和收益法评估确定，估价对象在价值时点 2022 年 1 月 24 日满足各项假设及限制条件下的**房地产市场总价：RMB1142.70 万元**（大写人民币**壹仟壹佰肆拾贰万柒仟元整**）。具体各套房地产市场价值详见如下《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	总层/所在楼层	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
1	青山区和平大道 1284 号中银大厦 14A 号	湖北建源房地产开发有限责任公司	14/22	成套住宅	139.78	14406	201.37
2	青山区和平大道 1284 号中银大厦 14B 号		14/22		251.64	13542	340.77
3	青山区和平大道 1284 号中银大厦 14C 号		14/22		117.39	14400	169.04
4	青山区和平大道 1284 号中银大厦 14D 号		14/22		181.97	13830	251.66
5	青山区和平大道 1284 号中银大厦 14E 号		14/22		127.4	14118	179.86
合计					<b>818.18</b>		<b>1142.70</b>

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
曾 琼	4220090001		
吴锦霞	4220170016		

助理估价人员

姓名	签名	日期
刘 玲		



## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘时间为 2022 年 1 月 24 日,即为实地查勘完成日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业期自 2022 年 1 月 13 日起至 2022 年 2 月 15 日出具估价报告时止。



## 附 件

- 1、《武汉市人民法院司法鉴定委托书》（（2021）鄂 01 执 4519 号）  
复印件
- 2、《武汉市中级人民法院司法鉴定案件转办单》（（2022）鄂 01 鉴  
评转 003 号）复印件
- 3、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》（编号：  
**【2022】**第 0030 号）复印件
- 4、《工作联系函》复印件
- 5、《关于对金长军案房产评估事项确认的函》复印件
- 6、估价对象位置图
- 7、估价对象照片
- 8、《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件
- 9、《武汉市房地产平面图》复印件
- 10、《土地分割登记审批表》复印件
- 11、《武汉市不动产登记管理信息平台查询单》复印件
- 12、《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》（（2010）武刑  
初字第 166 号）复印件
- 13、房地产估价机构营业执照复印件
- 14、房地产估价机构资质证书复印件
- 15、注册房地产估价师资格证书复印件