

涉执房地产处置司法评估报告

**位于武汉市江岸区云林街31号中环大厦3层
(3M-1至3室、3M-8至11室)、4层(301-303
室、305室、306室)共12套
房地产市场价格评估**

武天评报房字【2023】046号

武汉天马房地产资产评估有限公司

2023年5月16日

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：位于武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）、4 层（301-303 室、305 室、306 室）共 12 套房地产市场价格评估

估价委托人：武汉市江岸区人民法院

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：2023 年 5 月 16 日

估价报告编号：武天评报房字【2023】046 号



致估价委托人函

武汉市江岸区人民法院：

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江岸区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 2023 年 4 月 19 日满足各项假设及限制条件下的**房地产市场总价（不含装修价值）：RMB2869.45 万元（大写人民币贰仟捌佰陆拾玖万肆仟伍佰元整）**。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	房屋登记用途	房屋实际用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	房地产市场单价 (元/m ²)	房地产市场总价 (万元)
1	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-1 室	***	其他	办公	3/32	200.11	12091	241.95
2	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-2 室		其他	办公	3/32	165.26	12091	199.82
3	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-3 室		其他	办公	3/32	244.48	12091	295.60
4	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-8 室		其他	办公	3/32	190.93	12091	230.85
5	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-9 室		其他	办公	3/32	190.93	12091	230.85



序号	估价对象	权利人	房屋登记用途	房屋实际用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	房地产市场单价 (元/m ²)	房地产市场总价 (万元)	
6	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-10 室		其他	办公	3/32	209.07	12091	252.79	
7	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-11 室		其他	办公	3/32	200.11	12091	241.95	
8	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 301 室		住宅	住宅	4/32	132.60	15313	203.05	
9	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 302 室		住宅	住宅	4/32	159.98	15161	242.55	
10	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 303 室		住宅	住宅	4/32	187.09	15159	283.61	
11	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 305 室		住宅	住宅	4/32	157.61	15313	241.35	
12	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 306 室		住宅	住宅	4/32	132.60	15466	205.08	
合计			---	---	---	---	2170.77	---	2869.45

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，以免因报告使用不当，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

2023 年 5 月 16 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	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	17
九、估价方法	21
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	24
十三、估价作业期	24
附 件	25
1、《湖北省武汉市江岸区人民法院委托书》（（2023）鄂 0102 执恢 873 号）复印件	25
2、估价对象位置图	25
3、估价对象照片	25
4、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	25
5、《武汉市房地产平面图》复印件	25
6、《不动产登记查询信息》复印件	25



7、《武汉市不动产抵押信息单》复印件	25
8、《武汉市不动产查封信息单》复印件	25
9、《房屋租赁合同》及补充协议复印件	25
10、房地产估价机构营业执照复印件	25
11、房地产估价机构资质证书复印件	25
12、注册房地产估价师资格证书复印件	25



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
吴锦霞	4220170016		
曾 琼	4220090001		



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、在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

4、估价委托人提供了估价对象的《武汉市不动产权登记信息查询单》、《武汉市房地产平面图》、《武汉市不动产抵押信息单》、《武汉市不动产查封信息单》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。

5、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。

6、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的条件下进行的。

7、本次评估中估价对象的建筑面积均来源于估价委托人提供的《武汉市不动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《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载的建筑面积大体相当。

8、估价对象中环大厦 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）房屋登



记用途为其他，房屋实际用途为办公，土地用途为城镇住宅用地；估价对象中环大厦 4 层（301-303 室、305 室、306 室）房屋登记用途为住宅，房屋实际用途为住宅（员工宿舍），土地登记用途为住宅用地；遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，本次评估估价对象中环大厦 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）以办公用途为估价前提，中环大厦 4 层（301-303 室、305 室、306 室）以住宅用途为估价前提。

9、根据估价委托人提供的部分购房合同资料复印件显示，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。

10、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。

11、假设在价值时点后，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。

13、注册房地产估价师吴锦霞及估价助理人员刘玲于 2023 年 4 月 19 日与相关当事人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）。

14、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。

15、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，其具体欠缴费用金额最终以其物业管理处出具证明材料为准，本次评估未考虑该欠缴物业服务费用对估价结果的影响。

（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《武汉市不动产权登记信息查询单》及《武汉市不动产抵押信息单》复印件记载，至价值时点估价对象均存在抵押情况，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《武汉市不动产权登记信息查询单》及《武汉市不动产查封信息单》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。

3、经实地查勘，本次估价对象中环大厦 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）现出租给“人民控股集团华中有限公司”作为办公使用；估价对象中环大厦 4 层（301-303 室、305 室、306 室）现出租给“人民控股集团华中有限公司”作为员工宿舍使用。估价委托人虽然提供了相关的《房屋租赁合同》复印件，经与估价委托方工作人员沟通，由于该租赁资料无法质证，本次评估暂不考虑该租约限制对估价结果的影响，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相关资料及估价人员实地查勘，估价对象中环大厦 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）房屋登记用途为其他，土地登记用途为城镇住宅用地，房屋实际用途为办公；房屋用途与土地登记用途二者不一致。遵循合法原则并进行最高最佳利用分析，估价对象 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）在合法前提下的最高最佳利用用途为



办公；本次评估以实际用途办公为估价前提，敬请报告使用者关注。

2、根据估价委托人提供的产权资料，估价对象 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）证载总建筑面积 1400.89 平方米（各套建筑面积详见《房屋及土地权属登记状况一览表》）。实地查勘时，估价对象 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）经装修改造与公共通道、露台及搭建的部分建筑物连通使用，各套房屋已改变其原始格局。根据本次委托书的要求，评估时不考虑其装修价值，故本次评估根据合法原则，各套房屋建筑面积以《武汉市不动产权登记信息查询单》证载房屋建筑面积为依据，不考虑其装修价值、以各套合法原始格局为评估前提，不考虑各套恢复其原始格局所需要费用对估价结果的影响，敬请报告使用者关注。

3、实地查勘时，估价对象 4 层（301-303 室、305 室、306 室）各套已改变原始的平面布置，现与公共通道及相邻 304 室连通使用，内部隔断成多间员工宿舍，现出租作为员工宿舍使用，估价对象各套房地产物理上难以分割。根据本次委托书的要求，评估时不考虑其装修价值，故本次评估根据合法原则，各套房屋建筑面积以《武汉市不动产权登记信息查询单》证载房屋建筑面积为依据，不考虑其装修价值、以各套合法原始格局为评估前提，不考虑各套恢复其原始格局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、本次估价对象的建成年代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 1998 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、根据估价委托人提供的《不动产登记查询信息》复印件，估价对象中环大厦 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）土地用途为城镇住宅用地、估价对象中环大厦 4 层（301-303 室、305 室、306 室）土地用途为



城镇单一住宅用地，土地使用权类型均为出让，但未记载土地终止日期；评估时其土地终止日期以我公司搜集到与估价对象同一楼栋其他房屋《不动产权证书》复印件记载的土地终止日期（2067 年 8 月 8 日）为准，并以此为估价前提，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，交易税费由转让人和买受人各自负担情况下的价格，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，也不包含室内可移动家具家电、办公设备等使用价值，敬请报告使用者关注。

5、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。

6、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可以使



用，敬请报告使用者关注。

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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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：武汉市江岸区人民法院

联系人：陶健

联系电话：027-82914017

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

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江岸区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江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）、4 层（301-303 室、305 室、306 室）共 12 套房地产，房屋登记用途部分为住宅、部分为其他；总建筑面积为 2170.77 平方米（各套建筑面积详见《建筑物实物状况一览表》）；土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为 2067 年 8 月



8 日，分摊土地使用权面积合计 81.17 平方米。

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，也不包含室内可移动家具家电、办公设备等使用价值。

(二) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

估价对象为位于武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）、4 层（301-303 室、305 室、306 室）共 12 套房地产，总建筑面积为 2170.77 平方米（各套建筑面积详见《建筑物实物状况一览表》）。所在楼栋入口有“中环大厦”标识，所在建筑物总楼层为 32 层，由裙楼及 A、B 座组成。外墙为涂料，建筑物建成时间约为 1998 年，房屋为钢混结构。本次估价对象均位于中环大厦 A 座，有 2 部电梯，经实地查勘，各估价对象实物状况详见下表：

建筑物实物状况一览表

序号	不动产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	所在楼层/总楼层	权利性质	房屋登记用途	房屋实际用途	朝向	现状使用状况	装饰装修状况
1	武汉市 2009027490	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层 3M-1 室	200.11	3/32	其他	其他	办公	整体朝向为西南	现出租给“中国人民控股集团华中有限公司”，各套相互打通作为办公使用，并与承租人搭建的部分建筑物连通使用	公共部位地面铺设地砖，墙面粉刷乳胶漆，天棚粉刷乳胶漆并有吊顶；室内办公区域地面铺设复合地板，墙面粉刷乳胶漆，天棚粉刷乳胶漆；茶水间地面铺设地砖，墙面瓷砖到顶，天棚粉刷乳胶漆
2	武汉市 2009027483	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层 3M-2 室	165.26	3/32	其他	其他	办公			
3	武汉市 2009020554	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层 3M-3 室	244.48	3/32	其他	其他	办公			
4	武汉市 2009020553	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层 3M-8 室	190.93	3/32	其他	其他	办公			
5	武汉市 2009020555	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层 3M-9 室	190.93	3/32	其他	其他	办公			
6	武汉市 2009027488	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层 3M-10 室	209.07	3/32	其他	其他	办公			



序号	不动产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	所在楼层/总楼层	权利性质	房屋登记用途	房屋实际用途	朝向	现状使用状况	装饰装修状况
7	武汉市 2009027487	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层 3M-11 室	200.11	3/32	其他	其他	办公			
8	武汉市 2007011898	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 A 座 4 层 301 室	132.60	4/32	市场化商品房	住宅	住宅 (宿舍)	整体朝向为西南	现出租给“中国人民控股集团华中有限公司”，各套改变原来的平面布置，隔断成多间员工宿舍使用，并与相邻房屋连通使用	公共部位地面铺设地砖，墙面粉刷乳胶漆，天棚粉刷乳胶漆；公寓内部地面铺设复合地板，墙面粉刷乳胶漆，天棚粉刷乳胶漆
9	武汉市 2007011896	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 A 座 4 层 302 室	159.98	4/32	市场化商品房	住宅	住宅 (宿舍)			
10	武汉市 2007011897	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 A 座 4 层 303 室	187.09	4/32	市场化商品房	住宅	住宅 (宿舍)			
11	武汉市 2007011894	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 A 座 4 层 305 室	157.61	4/32	市场化商品房	住宅	住宅 (宿舍)			
12	武汉市 2007011895	武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 A 座 4 层 306 室	132.60	4/32	市场化商品房	住宅	住宅 (宿舍)			
合计			2170.77	—	—	—	—	—	—	—
层高			室内净高均为 2.8 米							
完损状况			地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重构件完好，屋面、楼地面完好，门窗开关灵活，水卫设施完好通畅，电照绝缘良好，综合成新率 80%。							
空间布局			估价对象各套房地产已办理独立产权证，但实物上不可分割，单套物业独立使用性较差							
维护使用状况			估价对象所在大楼建筑物使用及维护状况一般							
设施设备状况			估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和电梯等设备的配置齐全，性能良好							

备注：根据本次委托书的要求，评估时不考虑其装修价值，以各套合法原始格局为评估前提，不考虑各套恢复其原始格局所需要费用对估价结果的影响。

2、土地实物状况

根据估价委托人提供的《不动产登记查询信息》，结合估价人员实地查勘，估价对象所在宗地位于武汉市江岸区云林街 31 号，所在小区东临云林街，南至台北一路，西临喷泉公园，北至建设大道。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（裙楼及塔楼组成）住宅综合楼，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《武汉市不动产权登记信息查询单》及《不动产登记查询信息》复印件记载，估价对象房屋权属状况如下表所示：

房屋登记状况一览表

序号	房屋坐落	不动产权证号	权利人	结构	所在楼层/ 总楼层	登记用途	建筑面积 (m ²)	登簿日期
1	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-1 室	市 2009027490	***	钢混	3/32	其他	200.11	2009/11/9
2	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-2 室	市 2009027483		钢混	3/32	其他	165.26	2009/11/9
3	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-3 室	市 2009020554		钢混	3/32	其他	244.48	2009/9/9
4	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-8 室	市 2009020553		钢混	3/32	其他	190.93	2009/9/9
5	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-9 室	市 2009020555		钢混	3/32	其他	190.93	2009/9/9
6	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-10 室	市 2009027488		钢混	3/32	其他	209.07	2009/11/9
7	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-11 室	市 2009027487		钢混	3/32	其他	200.11	2009/11/9
8	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 301 室	市 2007011898		钢混	4/32	住宅	132.60	2007/6/7
9	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 302 室	市 2007011896		钢混	4/32	住宅	159.98	2007/6/7
10	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 303 室	市 2007011897		钢混	4/32	住宅	187.09	2007/6/7
11	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 305 室	市 2007011894		钢混	4/32	住宅	157.61	2007/6/7
12	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 306 室	市 2007011895		钢混	4/32	住宅	132.60	2007/6/7
合计		---	---	---	---	---	2170.77	---

2、土地权属登记状况

根据估价委托人提供的《不动产登记查询信息》复印件记载，估价对象土地权属状况如下表所示：

土地登记状况一览表

序号	房屋坐落	土地证证号	权利人	土地用途	土地使用 权类型	宗地号	图号	分摊土地面 积 (m ²)
1	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-1 室	岸国用(商 2009) 第 5618 号	***	城镇住宅 用地	出让	A07010057	136	8.16
2	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-2 室	岸国用(商 2009) 第 5616 号		城镇住宅 用地	出让	A07010057	136	6.74



序号	房屋坐落	土地证证号	权利人	土地用途	土地使用 权类型	宗地号	图号	分摊土地面 积 (m ²)
3	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-3 室	岸国用(商 2009) 第 4427 号		城镇住宅 用地	出让	A07010057-1	136	9.97
4	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-8 室	岸国用(商 2009) 第 4425 号		城镇住宅 用地	出让	A07010057-1	136	7.78
5	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-9 室	岸国用(商 2009) 第 4426 号		城镇住宅 用地	出让	A07010057-1	136	7.78
6	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-10 室	岸国用(商 2009) 第 5615 号		城镇住宅 用地	出让	A07010057	136	8.52
7	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-11 室	岸国用(商 2009) 第 5617 号		城镇住宅 用地	出让	A07010057	136	8.16
8	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 301 室	岸国用(商 2007) 第 5197 号		城镇单一 住宅用地	出让	A07010057-1	136	4.14
9	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 302 室	岸国用(商 2007) 第 5196 号		城镇单一 住宅用地	出让	A07010057-1	136	5.00
10	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 303 室	岸国用(商 2007) 第 5195 号		城镇单一 住宅用地	出让	A07010057-1	136	5.85
11	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 305 室	岸国用(商 2007) 第 5194 号		城镇单一 住宅用地	出让	A07010057-1	136	4.93
12	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 306 室	岸国用(商 2007) 第 5193 号		城镇单一 住宅用地	出让	A07010057-1	136	4.14
合计		---	---	---	---	---	---	81.17

根据上述权属登记信息显示,估价对象中环大厦 3 层(3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室)土地用途为城镇住宅用地、估价对象中环大厦 4 层(301-303 室、305 室、306 室)土地用途为城镇单一住宅用地,土地使用权类型均为出让,但未记载土地终止日期;评估时其土地终止日期以我公司搜集到与估价对象同一楼栋其他房屋《不动产权证书》复印件记载的土地终止日期(2067 年 8 月 8 日)为准,并以此为估价前提。

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《武汉市不动产权登记信息查询单》及《武汉市不动产抵押信息单》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: 经实地查勘,本次估价对象中环大厦 3 层(3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室)现出租给“人民控股集团华中有限公



司”作为办公使用；估价对象中环大厦 4 层（301-303 室、305 室、306 室）现出租给“人民控股集团华中有限公司”作为员工宿舍使用。估价委托人虽然提供了相关的《房屋租赁合同》复印件，经与估价委托方工作人员沟通，由于该租赁资料无法质证，本次评估暂不考虑该租约限制对估价结果的影响。

⑤拖欠税款情况：无；

⑥其他特殊情况：根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》及《武汉市不动产查封信息单》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 3605 个。全市土地面积 8569.15 平方千米，建城区面积 812.39 平方千米。2021 年末全市常住人口



1364.89 万人，比上年末增加 120.12 万人。

江岸区隶属于湖北省武汉市，东邻黄陂区，南隔长江与武昌区和洪山区相望，西沿江汉路、三眼桥路与江汉区接壤，北接东西湖区，是武汉七个中心城区之一，中共武汉市委、武汉市人民政府、武汉市人大常委会和武汉市政协委员会所在地，区域总面积 80.28 平方公里（含水域）。截至 2020 年，江岸区常住人口超 100 万。江岸区是汉口的核心组成部分，曾作为全国的政治中心和对外交往中心，是中共中央武汉旧址和武汉国民政府旧址所在地。位于江岸区沿江地带的汉口租界是规模仅次于天津和上海的列强在华第三大租界区。自 1861 年汉口开埠起，先后有英、俄、法、美、德、日等 20 国在此设立领事馆。江岸还是二七大罢工发源地，拥有许多“红色文化”旧址，境内汉口江滩为亚洲最大的滨江公园。

估价对象为位于武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）、4 层（301-303 室、305 室、306 室）共 12 套房地产，其详细区位状况如下：

1、位置状况

估价对象为位于武汉市江岸区云林街 31 号中环大厦 3 层（3M-1 至 3 室、3M-8 至 11 室）、4 层（301-303 室、305 室、306 室）共 12 套房地产，其所在小区东临云林街，南至台北一路，西临喷泉公园，北至建设大道；根据《武汉市中心城区城镇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 II 级。

2、交通状况

（1）道路状况

估价对象主要通过东侧的云林街与外界联系，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：估价对象所在位置距离公交站“建设大道地铁取水楼站”约 440 米，有 46 路、208 路、509 路、550 路、560 路公交线路途径；

地铁：估价对象所在小区距地铁 7 号线“取水楼”站约 300 米，公共交通便捷度较优。

（3）交通管制情况

无交通管制情况。

（4）停车方便程度

估价对象所在楼栋配有地下停车位及少量地面停车位，停车便捷度一般。

3、环境状况

（1）自然环境

周边卫生状况、环境、空气质量状况等一般，轻度噪声污染，该区域内绿化一般，西侧紧邻喷泉公园，估计对象周边自然环境总体评价较优。

（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

估价对象西侧紧邻喷泉公园，区域内环境较优，所在小区内绿化一般，所在楼层西侧可直观湖景。

4、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），宗地红线内场地平整，能满足住宅、办公用房的需要。

（2）公共服务设施



估价对象所在小区周边分布有翠苗幼儿园、江汉区北湖幼儿园、武汉市艺术学校附属幼儿园等教育机构；有华中科技大学同济医学院附属协和医院、武汉市第六医院、湖北省中西医结合医院等医疗配套；有中国建设银行(武汉鄂城墩支行)、中国农业银行(金穗支行)、中国银联(湖北分公司)等金融机构；有新世界百货(建设店)、武汉 M+购物中心、中百仓储(台北路店)等便民设施；有喷泉公园、小南湖芬香园等休闲运动场所，周边公共配套设施齐全。

5、办公聚集度

估价对象周边以住宅、公寓、办公为主，与其档次相当的混合型办公物业有碧波大厦、中国电信进大厦、环亚大厦、登月大厦、小南湖大厦等；区域内有广发银行大厦、卓尔国际中心、华润置地大厦等甲级写字楼，办公聚集度较高。

五、价值时点

2023 年 4 月 19 日

根据估价目的要求，本次评估确定价值时点为 2023 年 4 月 19 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、《湖北省武汉市江岸区人民法院委托书》（（2023）鄂 0102 执恢 873 号）复印件。

（二）法律、法规和政策性文件

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) 《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，2021 年 9 月 1 日起施行)；

(6) 《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)；

(7) 《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)；

(8) 《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 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行)；

(9) 《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 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行)；

(10) 《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)；

(11) 《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)；

(12) 《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)；

(13) 《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划拨和转让实施办法》(湖北省人民政府令 1993 年第 45 号, 1993 年 6 月 17 日起施行);

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

(6) 《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);

(7) 武汉市房地产估价师协会文件关于印发《武汉市房屋重置价格标准》的通知(武估协字(2022)2 号);

(8) 《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6月28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、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；
- 2、《武汉市房地产平面图》复印件；
- 3、《不动产登记查询信息》复印件；
- 4、《武汉市不动产抵押信息单》复印件；
- 5、《武汉市不动产查封信息单》复印件；
- 6、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·统计》；



- 3、《国家统计局最新发布的 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》;
- 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较活跃，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中的多套物业，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/m²）；

A_i--未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i--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 2023 年 4 月 19 日满足各项假设及限制条件下的**房地产市场总价（不含装修价值）：RMB2869.45 万元**（大写人民币**贰仟捌佰陆拾玖万肆仟伍佰元整**）。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	房屋登记用途	房屋实际用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	房地产市场单价 (元/m ²)	房地产市场总价 (万元)
1	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-1 室	***	其他	办公	3/32	200.11	12091	241.95
2	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-2 室		其他	办公	3/32	165.26	12091	199.82
3	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-3 室		其他	办公	3/32	244.48	12091	295.60
4	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-8 室		其他	办公	3/32	190.93	12091	230.85
5	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-9 室		其他	办公	3/32	190.93	12091	230.85
6	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-10 室		其他	办公	3/32	209.07	12091	252.79
7	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 3 层 3M-11 室		其他	办公	3/32	200.11	12091	241.95
8	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 301 室		住宅	住宅	4/32	132.60	15313	203.05
9	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 302 室		住宅	住宅	4/32	159.98	15161	242.55
10	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 303 室		住宅	住宅	4/32	187.09	15159	283.61
11	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 305 室		住宅	住宅	4/32	157.61	15313	241.35
12	武汉市江岸区云林街 31 号 中环大厦 A 座 4 层 306 室		住宅	住宅	4/32	132.60	15466	205.08
合计		---	---	---	---	2170.77	---	2869.45

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
吴锦霞	4220170016		
曾琼	4220090001		



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 2023 年 4 月 19 日,即为实地查勘完成日。

十三、估价作业期

本次估价工作时间自 2023 年 4 月 19 日起至 2023 年 5 月 16 日出具估价报告时止。



附 件

- 1、《湖北省武汉市江岸区人民法院委托书》（（2023）鄂 0102 执恢 873 号）复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象照片
- 4、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 5、《武汉市房地产平面图》复印件
- 6、《不动产登记查询信息》复印件
- 7、《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- 8、《武汉市不动产查封信息单》复印件
- 9、《房屋租赁合同》及补充协议复印件
- 10、房地产估价机构营业执照复印件
- 11、房地产估价机构资质证书复印件
- 12、注册房地产估价师资格证书复印件