

房地产估价报告

估价项目名称：武汉鑫成置业有限公司位于江岸区大智街南京路180号鑫成大厦2栋2层16室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：武汉市江岸区人民法院

房地产估价机构：武汉华汉房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：唐娟（注册号：4220140020）
张子强（注册号：4220040011）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月三日

估价报告编号：武华评司鉴2019字第1203018号

致估价委托人函

武汉市江岸区人民法院：

我公司于 2019 年 11 月 14 日接受贵院委托，对武汉鑫成置业有限公司所属位于江岸区大智街南京路 180 号鑫成大厦 2 栋 2 层 16 室住宅房地产进行评估。我公司指派注册房地产估价师于 2019 年 11 月 27 日对估价对象进行了实地查勘及必要的市场调查。

根据估价委托人提供的《武汉市江岸区人民法院委托书》、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载：估价对象位于江岸区大智街南京路 180 号鑫成大厦 2 栋 2 层 16 室。房屋建筑面积为 68.75 平方米，土地使用权面积为 3.71 平方米。房屋规划用途住宅，土地规划用途城镇住宅用地。所在楼宇总层数 19 层的第 2 层；建筑结构为钢混；权利人为武汉鑫成置业有限公司。经估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅（已出租）。

本次估价目的为武汉市江岸区人民法院司法处置提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值，我公司依据《房地产估价规范》及相关法律法规，遵守各项估价原则，结合运用比较法和收益法，以进行实地查勘日 2019 年 11 月 27 日为价值时点，价值类型为市场价值，求得估价对象在满足本次估价全部假设和限制条件下的估价结果为人民币 **110.02 万元**，大写金额：人民币**壹佰壹拾万零贰佰元整**。估价对象房地产评估单价为 RMB 16003 元/平方米。（见估价结果明细表）

估价结果明细表

房屋所有权人	房屋坐落	房屋用途	结构	评估层/总层楼	建筑面积()	分摊土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
武汉鑫成置业有限公司	江岸区大智街南京路 180 号鑫成大厦 2 栋 2 层 16 室	住宅	钢混	2/19	68.75	3.71	16003	110.02

特别提示:

1. 本次估价结果包含已考虑与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施及室内墙地顶面无法移动的装饰装修对估价对象房地产价值的影响。

2. 经我公司实地查勘及估价委托人提供的《武汉市江岸区人民法院公告》记载: 至价值时点, 估价对象已被查封且存在租赁情况。因本次估价目的是为估价委托人司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值, 故未考虑抵押权对其价值的影响。

3. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请见附后的《房地产估价结果报告》。

特此函告!

武汉华汉房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人: 贾莉

二〇一九年十二月三日

目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、房地产估价结果报告	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价依据.....	9
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业日期.....	13
四、附 件	14
(一) 估价对象位置图及周围环境和现场照片;	
(二) 《武汉市江岸区人民法院委托书》复印件;	
(三) 《房屋所有权证》复印件;	
(四) 《国有土地使用证》复印件;	
(五) 《武汉市江岸区人民法院公告》复印件;	
(六) 房地产估价机构营业执照复印件;	
(七) 房地产估价机构资质证书复印件;	
(八) 房地产估价人员资格证书复印件。	

一、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：

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. 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)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我公司注册房地产估价师唐娟、张子强于2019年11月27日对估价对象进行了实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
唐 娟	4220140020		年 月 日
张子强	4220040011		年 月 日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载：估价对象房屋规划用途为住宅，土地规划用途为城镇住宅用地，经估价人员实地查勘，估价对象现状用途为住宅（已出租），符合房地产评估合法原则和最高最佳利用原则，故本次估价以估价对象为住宅用途持续使用为假设前提。

2. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4. 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。

5. 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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

(二) 未定事项假设

1. 我公司注册房地产估价师于2019年11月27日对估价对象进行了实地查勘并拍照，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，我们并未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行检测；并对估价对象房

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，本次估价假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患、环境状况符合国家 and 地区相关标准，并能正常安全使用。

2. 本次估价无法确定估价对象是否存在物业费等相关税费的滞交情况及处置过程中发生的税费转嫁情况，本次估价假设无税费滞纳及处置过程中的税费转嫁情况。

3. 估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，委托方亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象所在项目建成于 2005 年。估价对象建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

(三) 背离事实假设

经我公司实地查勘及估价委托人提供的《武汉市江岸区人民法院公告》记载：至价值时点，估价对象已被查封且存在租赁情况。因本次估价目的是为估价委托人司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值，故未考虑抵押权对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

由于估价委托人原因，本次估价未能查看到估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等权属证书原件，其提供的相关评估资料为影印件，估价人员不保证其与原件的一致性。本次评估以估价委托人提供的相关权属资料真实、合法、完整、有效为假设前提。

(六) 估价报告使用限制

1. 本估价目的为武汉市江岸区人民法院司法处置提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值，不得用于其他用途。

2. 本次估价结果包含已考虑与估价对象功能相匹配的附着在建筑物

上的、不可移动的设备设施及室内墙地顶面无法移动的装饰装修对估价对象房地产价值的影响。

3. 本次评估，受托估价方仅对评估技术应用的正确性负责，本评估报告结论系为委托方提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价师只对结论本身符合要求负责，而不对房地产定价决策负责。

4. 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导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。本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、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 本次估价未考虑未来处置、变现中应承担的相关费用、税金及可能存在的税费转嫁等问题。

7. 本报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。即自2019年12月03日起至2020年12月02日止。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，应重新评估。

8. 本报告由武汉华汉房地产评估咨询有限责任公司负责解释。

9. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

三、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：胡 钢

联系电话： 13986169696

(二) 房地产估价机构

名称：武汉华汉房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：贾莉

住所：武汉市江岸区安静后街 13 号 1 层 1 室

资质等级：国家壹级

行政许可决定书号：鄂建住房许（2016）022

资质证书编号：鄂建房估证字第 37 号

企业法人营业执照注册号：420102000096781

(三) 估价目的

为武汉市江岸区人民法院司法处置提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象位于江岸区大智街南京路 180 号鑫成大厦 2 栋 2 层 16 室住宅房地产。房屋建筑面积为 68.75 平方米，土地使用权面积为 3.71 平方米。估价对象房屋规划用途为住宅，土地使用权类型为出让，土地规划用途为城镇住宅用地，经估价人员实地查勘，实际用途为住宅（已出租）。估价对象位于楼栋总层数 19 层的第 2 层，建筑结构为钢混。估价对象权利人为武汉鑫成置业有限公司。本估价结果包含能充分体现和发挥估价对象现状用途价值的，且与建筑物不可分离或分离会造成建筑物价值减损的相关设备、设施、管道以及相关的公共基础配套设施。

2. 项目概况

武汉市江岸区人民法院受理了中国农业银行股份有限公司武汉长江支行与武汉鑫成置业有限公司、田玲英金融借款合同纠纷一案，因需确定财产的处置参考价的需要现委托我公司对武汉鑫成置业有限公司所属位于江岸区大智街南京路180号鑫成大厦2栋2层16室住宅房地产进行评估。

3. 估价对象区位状况（见表2所示）

表2 估价对象区位状况表

坐落位置	估价对象位于江岸区大智街南京路180号鑫成大厦2栋2层16室，所在小区四至：东临铭新街；南临南京路；西邻汇通社区；北临汇通路。其所在小区距循礼门大润发和武汉M+购物中心约0.3公里，距武汉市中心医院约0.8公里；距中山公园约1.7公里。其所在地理位置较优。
交通条件	估价对象所在区域道路网较密集，所在小区周边道路有京汉大道、南京路、汇通路、铭新街等多条道路。交通便利度好，道路通达程度较高。所在小区距离地铁循礼门站约200米，距离最近公交站点铭新街南京路站约50米，周边有402路、520路、707路等多条公交线路。公共交通便捷程度优。
基础、公共配套情况	估价对象所在地块基础配套设施供电、供水、排水、通信、通气等比较完善。周围分布有武汉市第六中学、红领巾小学、武汉市十九中学，武汉市中心医院、胜利生鲜市场、武汉剧院、加油站等各类公用配套及商服设施，各项配套设施较为完善。
环境状况	估价对象所在片区属于汉口老城区，周边有德润大厦、铭新大厦、建华大厦、安静社区等居住小区。因片区居住人口密集、复杂且正在进行旧城改造，其宜居环境一般；但社区内商服配套、公共配套设施完善，如学校、医院、银行邮政电信、运动场、大型超市等服务场所，可满足居住者的居住需求。

4. 估价对象权益状况

① 估价对象范围及产权登记概况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载：估价对象权利人为武汉鑫成置业有限公司，房屋坐落江岸区大智街南京路180号鑫成大厦2栋2层16室。本次估价范围内房地产建筑面积为68.75，土地使用权面积为城镇住宅用地。房屋规划用途为住宅。具体产权登记信息见下表（表3）

表 3 估价对象产权登记状况一览表

权属人	武汉鑫成置业有限公司			
房地坐落	江岸区大智街南京路 180 号鑫成大厦 2 栋 2 层 16 室			
土地状况	《国有土地使用证》证号		岸国用(2011)第2291号	
	使用权类型	出让	批准土地用途	城镇住宅用地
	地号	A14020020	图号	152
	土地终止日期	2042年10月15日	土地使用权面积	3.71m ²
房屋状况	《房屋所有权证》证号		武房权证岸字第2011012783号	
	批准房屋用途	住宅	实际用途	住宅(已出租)
	建筑面积	68.75m ²	建筑结构	钢混
	所在楼层/总楼层	2/19	房屋性质	其它房产

②估价对象权益状况

估价对象权属人为武汉鑫成置业有限公司。根据《武汉市江岸区人民法院公告》及估价人员实地查勘：至价值时点，估价对象存在租赁和查封情况。估价对象所分摊的土地属于国家所有，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期至 2042 年 10 月 15 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 22.88 年。本次估价目的是为估价委托人司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值，故未考虑租赁和查封情况对其价值的影响。

6. 估价对象实物状况

1) 建筑物实物状况

本次估价对象所在鑫成大厦小区位于江岸区大智街南京路 180 号，所在小区由 5 栋商住楼组成。本次估价对象位于江岸区大智街南京路 180 号鑫成大厦 2 栋 2 层 16 室。所在建筑物总楼层 19 层，钢混结构，估价对象规划用途为住宅，经估价人员实地查勘，目前作为住宅(宿舍)用途使用。建筑物具体状况见下表(表 5)：

表 5 估价对象建筑物实物状况

估价对象概况	估价对象为江岸区大智街南京路180号鑫成大厦2栋2层16室住宅房地产，建筑面积为68.75平方米。
房屋用途	房屋证载用途为住宅，现状用途为住宅(已出租)
结构	钢混
层高	层高约为3米
房屋建成时间	2005年
设施设备	地上停车场、步梯、消防、水电、燃气。

现状使用状况	所在楼宇建筑物总楼层19层，钢混结构，楼户比为两梯16户。但第1-4层电梯尚未能通达，仅靠步梯上下通行。所在建筑物外墙贴马赛克，估价对象室内进行了简单装修。现出租作为宿舍使用，其装修状况：地面铺地砖，内墙、顶棚乳胶漆刷白。卫生间内墙瓷砖，扣板吊顶，安装有台盆，简易淋浴房，蹲坑。
维护使用状况	至价值时点，估价整体出租作为宿舍使用，室内户型为一室一卫。室内无厨房且燃气尚未入户（须报装尚可安装）。现仅有水、电等设施设备。使用状况一般，建筑内外保养维护状况一般。综合确定估价对象成新率为八五成新。

2) 土地实物状况

估价对象土地坐落于江岸区大智街南京路 180 号鑫成大厦 2 栋 2 层 16 室，所在小区四至为：东临铭新街；南临南京路；西邻汇通社区；北临汇通路。依据《武汉市中心城区住宅用地级别与基准地价图》（2018），估价对象所占用范围内土地属武汉市住宅 I-汉 03 级。根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载：土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2042 年 10 月 15 日。至价值时点，土地剩余使用年限为 22.88 年。土地使用权面积为 3.71 平方米。

估价对象宗地红线外开发程度为“六通一平”即通给水、通排水、通电、通讯、通路、通气及场地平整。估价对象所在宗地形状规则，对土地利用合理，土地面积适中，对土地利用极为有利，所处宗地内地形平坦，小区内地面比小区外路面略高，自然排水通畅，积水的可能性小，不存在地质对地上建筑物无不良影响。

(五) 价值时点

本项目价值时点为 2019 年 11 月 27 日，与估价人员实地查勘日一致。

(六) 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

本次估价市场价值内涵如下：

在价值时点设定利用条件下，建筑面积为 68.75 平方米，分摊土地面积为 3.71 平方米，房地产设定用途为住宅、土地使用权类型为出让条件下房地产市场价格。

(七) 估价依据

1. 法律、法规和政策依据

- (1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- (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）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- (4) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和市场暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；
- (5) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和市场实施办法》（湖北省人民政府令第 133 号）；
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- (7) 《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税[2016]23 号）；
- (8) 《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；
- (9) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国主席令第 656 号，2014 年 11 月 24 日公布，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；
- (10) 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）；
- (11) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国主席令第 256 号，2014 年 7 月 29 日第二次修订）；
- (12) 《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》（法释[2004]16 号）[2005 年 1 月 1 日起实施]；
- (13) 《司法鉴定程序通则》（2007 年 8 月 7 日司法部第 107 号令）[2007 年 10 月 1 日起施行]。

2. 有关估价标准

- (1) 《房地产估价规范》，GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和

城乡建设部发布、2015 年 12 月 1 日实施；

(2) 《城镇土地估价规程》GB/T 18508 - 2014、中国国家标准化管理委员会、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2014 年 12 月 1 日实施；

(3) 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；

(4) 《武汉市造价管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇一九年三季度造价指数的通知》（武建标定（2019）14 号）；

(5) 《市人民政府关于实施武汉市中心城区土地级别与基准地价标准（2018）的通知》（武政（2019）39 号），2019 年 11 月 1 日起实施；

(6) 《武汉市中级人民法院关于印发〈关于涉讼资产委托评估、拍卖、变卖工作规定（试行）〉的通知》（武中法[2010]169 号）。

3. 委托方提供的有关资料

(1) 《武汉市江岸区人民法院委托书》（2019 鄂 0102 执 1060 号）复印件；

(2) 《房屋所有权证》复印件；

(3) 《国有土地使用证》复印件；

(4) 《江岸区人民法院公告》复印件。

4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 估价人员实地查勘记录、调查、收集的资料；

(2) 估价人员市场调查搜集整理的相关资料；

(3) 估价机构搜集、整理、掌握的房地产市场信息资料。

(八) 估价原则

本次估价遵循以下原则：

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。“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，

在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

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。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的地产的正常价格过低的价格，这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

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。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最

大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(九) 估价方法

1. 估价方法的选用：

估价人员严格按照估价原则和估价程序，在认真分析研究了所掌握的资料，进行了实地查勘（包括对估价对象地理位置、周围环境、建筑结构及配套等的勘察），并对该项目的全过程进行了解。估价人员根据估价委托人提供的相关资料，根据估价对象建筑物为住宅房地产这一特点，选用了比较法和收益法进行评估。

2. 估价方法的定义：

①比较法是在求取待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房地产在价值时点房地产价值的方法。

②收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。

3. 估价方法的公式及步骤

①比较法的公式：评估值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

比较法的运用步骤：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基准→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值

②收益法的公式：估价对象剩余收益期较长，难以准确预测该期限内各年的租金水平，另一方面，根据调查了解的情况，估价对象所在区域类似房地产的租金水平一直呈上涨态势，预计在未来一定时间仍会继续保持这种上涨的态势。结合上述两方面，故采用净收益按一定比率递增且先持有后转售的收益价格测算公式。

$$V = \frac{A}{r-s} \times \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] + \frac{P}{(1+r)^n}$$

式中：V 为估价对象收益价值；A 为房地产年净收益；r 为报酬率；s

为净收益逐年递增的比率；n 为持有期（年）；P 为持有期末转售收益。

收益法法的运用步骤：选择具体估价方法 → 设定收益期或持有期 → 测算期末转售收益 → 确定报酬率或资本化率 → 计算收益价值

(十) 估价结果

按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 27 日的估价结果为人民币 110.02 万元，大写金额：人民币壹佰壹拾万零贰佰元整。估价对象房地产评估单价为 RMB 16003 元/平方米。（见估价结果明细表）。

估价结果明细表

房屋所有权人	房屋坐落	房屋用途	结构	评估层/总层楼	建筑面积（ m^2 ）	分摊土地面积（ m^2 ）	评估单价（元/ m^2 ）	评估总价（万元）
武汉鑫成置业有限公司	江岸区大智街南京路 180 号鑫成大厦 2 栋 2 层 16 室	住宅	钢混	2/19	68.75	3.71	16003	110.02

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐娟	4220140020		
张子强	4220040011		

(十二) 实地查勘期

本次估价的实地查勘时间为 2019 年 11 月 27 日。

(十三) 估价作业日期

二〇一九年十一月二十七日至二〇一九年十二月三日。

四、附 件

- (一) 估价对象位置图及周围环境和现场照片；
- (二) 《武汉市江岸区人民法院委托书》复印件；
- (三) 《房屋所有权证》复印件；
- (四) 《国有土地使用证》复印件；
- (五) 《武汉市江岸区人民法院公告》复印件；
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (七) 房地产估价机构资质证书复印件；
- (八) 房地产估价人员资格证书复印件。