

估价技术报告目录

（一）估价对象描述与分析.....	1
（二）市场背景描述与分析.....	5
（三）估价对象最高最佳利用分析.....	13
（四）估价方法适用性分析.....	14
（五）估价测算过程.....	15
（六）估价结果确定.....	27

估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1、估价对象区位状况描述与分析

(1) 区域概况

湖北省葛店开发区是1990年7月经湖北省委、省政府批准成立的湖北省第一家省级经济技术开发区。1997年7月，省委、省政府批准依托葛店经济技术开发区设立湖北省葛店高新技术产业开发区。2001年12月被国家科技部批准为国家火炬计划葛店生物技术与新医药产业基地，并经国家工商总局批准注册“中国药谷”商标。2007年6月经国家发改委批准纳入武汉国家生物基地的核心区。2007年11月被评为全国20佳“跨国公司最佳投资开发区”。2009年获批成为武汉国家高新技术产业开发区组成部分，是武汉东湖国家自主创新示范区的拓展区。2008年、2010年连续两次被省政府评为“全省先进开发区”。区内建有湖北(葛店)信息产业园、湖北省太阳能产业基地、武汉城市圈(鄂州)职教园、中国中部电子商务基地。

葛店开发区地处长江黄金水道南岸，紧邻“九省通衢”的大武汉，是武汉城市圈中最紧密的核心层。与武汉光谷广场的距离仅30公里，约15分钟车程，高新大道和武鄂高速公路的建成大大缩短了与武汉的时空距离。葛店开发区属于我国经济地理中心，距离北京、上海、广州、重庆等特大城市都在1000公里左右，距离郑州、南昌、长沙等省会城市都在500公里以内，具有面向全国的市场辐射能力。

交通条件

公路：贯通中国东西南北的沪蓉、京珠两条高速公路在此交汇，并与 107 国道（北京至深圳）、316 国道（兰州至福州）构成交通网，武鄂高速公路横贯东西。

铁路：东联京九铁路、西接京广铁路武九铁路横穿开发区而过，并设有货运编组站。

城际铁路：武汉到黄石（武石城铁）与武汉到黄冈（武冈城铁）在葛店南站分流。

城际公交：301 由关山大道关南小区开往葛店开发区聚贤路仁慈路，全程 45 分钟。

水运：距湖北省最大的对外贸易港口——白浒山长江外贸港 7 公里路程，港内可停泊 5000 吨级货轮，直航中国香港地区、日本和东南亚主要港口，并设有保税仓库。

空运：距武汉天河国际机场约 68 公里。

（2）估价对象区位状况

区位状况：估价对象位于葛店开发区，属于住宅密集度较高区域。

道路通达度：估价对象紧临创业大道，道路通达性较好。

环境状况：估价对象所在小区内有一定绿化配套；周边其他环境状况较好。

交通状况：交通便利度一般。

配套设施：估价对象所在区域基础配套设施供电、供水、排水、通信、较完善。周边配套较完善。

类似物业集聚度：周边住宅小区有东谷特区互联网小镇、岳陂社区、东湖高新智慧城、比克花园、华山景都花园、光谷新都、中海锦城国际、

椅子山别墅山庄等，集聚度较高。

2、估价对象实物状况描述与分析

(1) 土地实物状况描述与分析

座落：鄂州市葛店开发区创业大道西侧(太武村)太子花苑12号楼1单元605号；

土地实际用途：住宅用地；

整宗地形状：估价对象宗地形状较规则；

四至：东临创业大道、南临武鄂高速、西临岳陂社区、北临人民西路。

地形地势：地形、地势基本平坦；

开发程度：宗地实际开发程度已达到红线外“六通”(即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气)及红线内“场地平整”。

利用现状：经估价师实地查勘，估价对象位于太子花苑小区内，估价所在楼为19层高层住宅楼。

区位状况：估价对象位于葛店开发区，属于住宅密集度较高区域。

道路通达度：估价对象紧临创业大道，道路通达性较好。

环境状况：估价对象所在小区内有一定绿化配套；周边其他环境状况较好。

交通状况：交通便利度一般。

配套设施：估价对象所在区域基础配套设施供电、供水、排水、通信、较完善。周边配套较完善。

类似物业集聚度：周边住宅小区有东谷特区互联网小镇、岳陂社区、东湖高新智慧城、比克花园、华山景都花园、光谷新都、中海锦城国际、椅子山别墅山庄等，集聚度较高。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

经估价师实地查勘，估价对象房屋坐落于鄂州市葛店开发区创业大道

西侧(太武村)太子花苑12号楼1单元605号。估价对象所在楼—太子花苑12号楼共19层,估价对象位于第6层。该单元为2梯8户,估价对象室内装修状况为毛坯,二室一厅一厨一卫。详见下图照片所示。



(3) 使用及保养

经估价师实地查勘,估价对象约2016年,钢混结构。估价对象建筑面积为80.29平方米。估价对象登记用途为住宅。估价对象地基有承载能力,无不均匀沉降。承重构件完好,非承重墙完好。屋面不渗漏、防水层、隔热层、保温层等较完好,排水通畅。整体面层完好平整。门窗完好。外粉刷完整。估价对象使用状况较好。本次评估根据现场勘察法结合年限法综合综合确定估价对象成新率约为95%。

3、估价对象权益状况描述与分析

(1) 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《湖北省鄂州市中级人民法院司法评估案件对外委托书》(案件编号:(2019)鄂07技鉴169号)、《不动产权情况表》记载,建筑物权益状况如下:

不动产证书(明)号:121304476;

产权人:喻静;

坐落:鄂州市葛店开发区创业大道西侧(太武村)太子花苑12号楼1单元605号;

所在层/房屋总层数：6/19；

建筑面积：80.29 平方米；

房屋用途：住宅；

房屋结构：钢混；

他项权利：根据估价委托人提供的《湖北省鄂州市鄂城区人民法院协助执行通知书》((2019)鄂0703执357号)显示估价对象已被查封，查封期限为三年，即自2019年7月30日至2022年7月29日；为鄂州市华容区人民法院查封。本次评估根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中关于“房地产拍卖、变卖估价”的规定“房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”，因本次估价为委托方司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，故均未考虑查封对其价值的影响。。

(2) 土地权益状况

根据委托方提供的《不动产产权情况表》未记载估价对象土地相关权属证明文件，本报告未对估价对象土地权益状况进行描述。

(二) 市场背景描述与分析

1、宏观经济政策

从国际层面来看，世界经济复苏不及预期，国际机构纷纷下调世界经济增长的预期。同时，美国加息预期进一步强化，造成世界大宗商品、股市、汇市价格出现大幅动荡，许多国家货币出现进一步贬值，加大了中国出口的压力。

从国内情况来看，我国仍处于结构调整的关键阶段，传统产业不仅在去库存，去产能。钢铁、水泥、建材等传统产能过剩行业增速都出现了下滑，短期来讲对工业下行产生压力。另外，前期增长较快的汽车、手机等行业市场容量也进入了调整期。而中国经济面临的下行压力也来自于这两个层面。一方面，世界经济总体上仍处在危机后的深度调整之中，呈现低

增长、低物价、低利率、不平衡且震荡加剧的特点，这种情况在短期内还难以改变。发达国家通过加快再工业化减少对发展中国家的进口；发展中国家经济今年以来经济普遍下行，市场的需求较弱，生产成本又较低。这两种情况部分挤占了我国外贸出口的空间。另一方面，经济下行的压力也来自国内的结构调整。中国目前正处于结构调整的爬坡过坎阶段，传统产业产能过剩的程度较深，多年积累的结构性矛盾需要调整，去库存、去产能化还需要一个过程，短期来讲对工业产生下行压力。

2、国家政策

住房保障家庭户均租赁补贴面积不超 60 平

1 月 10 日，据住建部网站消息，住房城乡建设部、财政部发布关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见。意见提出：各地要结合租赁补贴申请家庭的成员数量和本地区人均住房面积等情况，合理确定租赁补贴面积标准，原则上住房保障家庭应租住中小户型住房，户均租赁补贴面积不超过 60 平方米，超出部分由住房保障家庭自行承担。

楼市因城施策“促稳”

1 月 26 日获悉，近期地方两会陆续召开。从各地的政府工作报告看，楼市调控是 2017 年的工作重点。热点城市以挤泡沫为主，而库存较大的城市仍以去库存为主。业内人士表示，“促稳”（促进房地产市场平稳发展）成今年楼市关键词，但热点城市和高库存城市政策基调差异较大，因城施策、有保有压是总体特征。

防止借开发区大搞房地产 不合格将撤销

2 月 6 日，国家发改委网站发布国家发展改革委负责人就《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》答记者问，国家发展改革委负责人指出，要防止有些地方打着开发区建设的旗号，大量圈占土地大搞房地产开发。

2 月 6 日公开的国务院办公厅印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》(国办发[2017]7 号，以下简称《意见》)，涉及开发区的定位、

政策支持及设置和清理等情况。新制度之下的开发区将无法再充当建完即了事的面子工程。

央行首提稳健中性货币政策

2月21日获悉,近日,央行发布《2016第四季度中国货币政策执行报告》中显示,今年不仅要防通胀,还要严格限制信贷,防止经济脱实向虚。与以往“犹抱琵琶半遮面”的风格不同的是,这份报告直指各种风险和泡沫,尤其是楼市。

学区房问题突出 地方推进多校划片

2月23日教育部网站发布关于做好2017年义务教育招生入学工作的通知,明确2017年包括北京在内的19个大城市实现100%小学划片就近入学。“学区房”问题突出的地方积极推进多校划片。

住房保障服务清单发布 多举措保障“住有所居”

3月2日国务院近日印发《“十三五”推进基本公共服务均等化规划》,对住房保障等八大领域列出了基本公共服务清单。为更好保障民众住有所居,《规划》提出了两项发展目标:到2020年,城镇棚户区住房改造累计达到2000万套;建档立卡贫困户、低保户、农村分散供养特困人员、贫困残疾人家庭等4类对象农村危房改造达到585万户。

央行上调操作利率靶向治疗楼市

3月16日,央行分别上调逆回购和MLF操作利率10个基点。有分析称,房地产企业负债率较高,对于利率变动更为敏感,此举有助于抑泡沫、防风险,而央行应更多出于防范金融市场和资产价格泡沫的考虑。

全国各地银行房贷利率收紧

3月20日获悉,近日,央行加急下发了《中国人民银行办公厅关于做好2017年信贷政策工作的意见》,其中包括了银行适度调整房贷的内容。具体而言,要加强对商业银行窗口指导,督促其优化信贷结构,合理控制房贷比和增速等。

楼市限购1天内6城出手调控

3月28日晚,福州、厦门、杭州相继推出房地产市场调控新政。在北京“10天9策”的带动下,上述三个城市均开启“打补丁模式”:在短时间内多次加码政策。而跟随一二线城市的步伐,29日,长春、天水、湛江等三四线城市也加入调控大军。在这轮调控中,限购政策被普遍使用,这也说明了中央对于管控楼市的决心之强。

多地密集出台楼市秩序整治政策

在行政性整治的同时,多地调控政策收紧仍然继续。目前,全国已有超过45个城市发布140余次调控政策,包括珠三角、长三角、京津冀等城市圈投机行为被全面封堵。这也意味着,行政性整治、限购、限贷、限卖等调控新政,已成地方调控标配。

国土资源部再出“用地扶贫”新政

近日,国土资源部印发《关于进一步运用增减挂钩政策支持脱贫攻坚的通知》,明确省级扶贫开发工作县可以将增减挂钩节余指标在省域范围内流转使用。增减挂钩节余指标使用由集中连片特困地区和片区外国定贫困县扩展到省定贫困县,这将进一步释放政策红利,使脱贫攻坚向纵深推进。

分类压缩不动产登记办理时限

国土部近日印发通知,要求各地进一步简化登记流程,分类压缩不动产登记办理时限。通知指出,不动产登记资料是证明不动产权利归属的重要依据,是依法开展不动产登记的前提,做好资料移交才能支撑高效办理不动产登记手续、压缩办理时限。各地要积极推进“互联网+不动产登记”工作模式,推出异地办理、同城通办、绿色通道等多种服务举措。

超20城启动“最严调控”限售

媒体称,截至目前,已有成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、长乐、徐水、启东、白沟、东莞、西安、济南、郑州、高碑店等超过20个城市启动限售的调控政策。

商品房库存消化周期超3年应停止供地

在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位之下，住建部对房地产市场库存消化周期与土地供应之间的关系做出了明确界定，要求库存消化周期6个月以下要增加供地并加快供地节奏。

中介收费模式或调整

住建部5月19日晚间公布《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》公开征求意见，鼓励出租人与承租人签订3年以上的租赁合同，房租按月支付；同时拟严禁开发商捂盘惜售，要求买房中介服务费施行明码标价。

农垦国有土地直接纳入不动产登记

在近日召开的全国农垦国有土地使用权确权登记发证现场推进会上，国土资源部副部长王广华表示，农垦国有土地将直接纳入不动产登记，不设过渡期。

国家机关住房公积金缴存八项新服务措施

国家机关住房资金管理处发布《关于贯彻落实“放管服”改革精神做好住房公积金缴存有关工作的通知》，通知公布了住房公积金缴存服务八项新措施，为在京津冀协同发展、城乡发展一体化、就业创业、创新创造、国有资产管理等领域出台了一系列全面深化改革的政策举措提供配套服务。

全国住房公积金异地转移接续平台建成并投入使用

为适应住房公积金缴存职工异地流动，跨城市转移接续住房公积金的业务需求，推进“互联网+政务服务”，住房城乡建设部组织开发了全国住房公积金异地转移接续平台，自7月1日起，住房公积金异地转移接续业务已全部可以通过平台办理。

各地出台差异化住房租赁政策

目前我国租赁市场政策正处于加速推出的弥补阶段。不仅是一线城市，二三线城市如无锡推出的租赁房落户政策，反映了这些城市还处在继续城镇化阶段，希望留住人才。不过，住房租赁市场发展还需进一步出台配套细则，例如用于租赁的房子，对实际租住的用户有何要求，租户享受的福

利是否和自有房屋用户相同？这些都需要后续政策进一步明确完善。

不准办理涉不动产处分的全项委托公证的五项措施

从司法部获悉，司法部近日印发《关于公证执业“五不准”的通知》，提出包括不准为未查核真实身份的公证申请人办理公证、不准办理涉及不动产处分的全项委托公证等五项措施，对于进一步规范公证执业行为提出要求。

落实适当降低企业住房公积金缴存比例政策

意见指出，允许失业保险总费率为 1.5%的地方将总费率阶段性降至 1%，落实适当降低企业住房公积金缴存比例政策，推动各地出台或完善户口迁移政策和配套措施。

库存降至近 3 年新低 商品房去化周期仅 5.1 个月

国家统计局发布的 2017 年 1 至 8 月全国房地产开发投资和销售情况显示，房地产业去库存进度加快。8 月末，商品房待售面积同比下降 12%，降幅比上月末扩大 1 个百分点，楼市库存创下 2015 年 1 月以来的新低。

国土资源部表示解决不动产登记中梗阻问题

为避免重复建设，保证房屋交易与不动产登记使用电子数据的一致性，房屋登记的电子数据应完整地拷贝给不动产登记机构，并于 9 月底前全面完成。

多城发布限售新政

楼市新一轮调控升级，重庆、南昌、南宁、长沙等城先后发布楼市限售新政。

习近平提出坚持房子是用来住的 不是用来炒的

中国共产党第十九次全国代表大会开幕会上，习近平代表十八届常务委员会向大会作报告，在报告中习近平总书记提出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

我国将建全国征地信息共享平台

国土资源部副部长王广华 30 日在全国国土资源政务公开与新闻宣传工作研讨会上说, 征地信息公开涉及群众切身利益, 一直是政务公开的重点内容。

不动产登记资料查询非面向社会公众普遍查询

近日, 国土资源部相关负责人表示, 此次的不动产登记资料查询制度是针对特定主体设立的制度, 并非面向社会公众的普遍查询。

不得以退出宅基地使用权作为农民进城落户的条件

12 月 3 日, 继国家发布关于农村土地制度改革三项试点工作延期一年、宅基地制度改革拓展到 33 个试点地区决定后, 国土资源部对农村土地制度改革三项试点进行再部署, 国土资源部明确提出, 试点地区不得以退出宅基地使用权作为农民进城落户的条件。

推进公共资源配置信息公开土地出让等

12 月 6 日, 国务院总理李克强主持召开国务院常务会议, 确定推进公共资源配置领域政府信息公开的措施, 推动规范化透明化。

加快住房制度改革和长效机制建设

12 月 8 日召开的中共政治局会议分析研究 2018 年经济工作, 提出加快住房制度改革和长效机制建设是明年要着力抓好的一项重要工作。

住建部推行工程质量管理标准化 建立责任追溯制度

12 月 15 日, 据住建部网站消息, 住建部近日印发关于开展工程质量管理标准化工作的通知。通知要求, 建立质量责任追溯制度, 明确各分部、分项工程及关键部位、关键环节的质量责任人, 建立施工过程质量责任标识制度, 全面落实建设工程质量终身责任承诺和竣工后*性标牌制度, 保证工程质量的可追溯性。

3、黄冈市房地产政策(2017)

黄冈市住房公积金提取政策调整

3 月 30 日自我市住房公积金获悉, 为提升住房公积金服务质效, 加大对住房消费的支持力度, 充分发挥住房公积金的住房保障和推动房地产

去库存作用，日前我市结合实际调整住房公积金提取的有关政策，自 2017 年 3 月 20 日起执行。

提取住房公积金可偿还住房公积金装修贷款

提取金额由不超过 3 年累计还款额延至 5 年

取消购房或还贷提取使用公积金次数限制

购买住房(含异地购房)可提取住房公积金

取消辞职或下岗失业人员提取时间限制

十堰重拳整顿规范房地产市场

4 月 17 日，市房管局下发《关于进一步整顿规范房地产开发销售中介行为的通知》，整顿规范十堰房地产开发销售中介行为，对于违规收取定金预定款；自媒体公众号恶意炒作不实消息；发卡排号造成旺销假象；捂盘惜售囤积房源；销售不明码标价等行为均将严肃查处。

《通知》指出，各县市区要认真组织开展本行政区域房地产市场专项检查，加大执法力度，对存在违法违规行为的企业以及从业人员要依法严肃处理，采取责令限期整改、处以罚款、取消网上签约资格、停业整顿等措施，对顶风作案、屡查屡犯的，要从严从重处理。违法违规行为应当由其他部门处理的，及时移交有关部门依法处理。涉嫌犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

我市出台住房公积金新政 一个家庭可两次使用公积金贷款购房

6 月 16 日，自市住房公积金管理*获悉，即日起，十堰住房公积金贷款将全面施行新政。

新政一：取消家庭房产登记查询，允许一个家庭两次使用住房公积金贷款购房

新政二：取消异地缴存职工在十堰辖区内购房申请住房公积金贷款的户籍限制

新政三：缴存职工为父母、子女购房可使用住房公积金贷款

新政四：取消对个体工商户、自由职业者、进城务工人员、灵活就业

人员使用公积金的限制性条件

新政五：职工使用住房公积金贷款购房，对一次性付清房款的允许借款人用已有住房作抵押

新政六：缴存职工在异地购房，尊重本人的意愿可在十堰申请住房公积金贷款

新政七：装修自住住房可提取住房公积金，*提取额度为25万元

新政八：缴存职工购买住房可允许先提取住房公积金，再申请住房公积金贷款

新政九：实行委托按月划扣住房公积金用于偿还住房公积金贷款本息

新政十：对住房公积金贷款无逾期记录的职工再次购买住房、偿还商业住房贷款本息可提取住房公积金

新政十一：对住房公积金贷款无逾期记录的职工，提前全部或部分偿还住房公积金贷款本息的，可先提取住房公积金，后办理偿还住房公积金贷款手续。

十堰出台住房公积金支持服务棚户区改造新举措

8月11日获悉，加快推进我市棚户区改造工作进程，将棚改货币化安置与房地产市场去库存有机结合起来，切实增强棚改居民的住房消费能力，减少棚改矛盾，市房管局与市住房公积金*在深入细致调查研究与广泛征求意见建议的基础上，近日联合出台了《关于住房公积金支持服务棚户区改造工作的通知》文件。

据悉，《通知》的具体支持措施为，已建立住房公积金制度的棚改居民，如需购房或装修房屋的，可优先办理住房公积金提取和贷款业务。公积金管理部门同时可提供延时服务、上门服务、预约服务和VIP服务。

无工作单位的棚户区改造居民，可比照自由职业者、个体工商户、进城务工人员，按照自愿原则申请建立住房公积金账户，自主缴存住房公积金后，可享受住房公积金提取和贷款的政策支持。

根据棚改居民贷款需求，住房公积金承办银行可提供“住房公积金贷

款+商业贷款”组合贷款，解决住房公积金贷款无法覆盖的商铺和车库的贷款需求。

我市把高校学生纳为住房公积金缴存对象 支持人才留堰创新创业

10月27日十堰住房公积金管理*在湖北医药学院等四所市属高校宣传住房公积金政策。

允许高校大学生、研究生以个人自愿方式缴存住房公积金，目的是为了帮助其就业后解决住房困难。缴存按个人自愿原则，缴存时间越长、余额越多，将来可贷款额度也越高，对购房的支持作用就越大。把高校学生纳为住房公积金的缴存对象，是吸引高校毕业生留在十堰创新创业的一种方式。在十堰参加实习实训的大学生可享受“我选十堰 圆梦车城”有关政策，驻市高校大三、大四学生正常连续缴存住房公积金满6个月后，即可申请住房公积金贷款。

十堰启用新版商品房买卖合同

11月13日自房管局获悉，为进一步规范城区商品房交易行为，保障房屋买卖双方合法权益，切实维护公平公正的商品房交易秩序，根据住房城乡建设部、工商总局《关于印发商品房买卖合同示范文本的通知》(建房[2014]53号)精神，经研究决定，于2017年11月20日上午8:30分起停用旧版《商品房买卖合同》，启用我市在国家2014版基础上监制的新版《商品房买卖合同》。

我市明年起实施房地产行业信用信息披露制度

11月20日从市房管局获悉，该局日前印发《黄冈市房地产行业信用信息管理暂行办法》(以下简称《暂行办法》)、《黄冈市房地产行业信用信息征集与披露实施细则》(以下简称《实施细则》)，《暂行办法》自明年1月1日起施行。我市实施房地产行业信用信息披露制度，主要包括身份信息、业绩信息、警示信息，对于严重失信房地产企业将被列入“黑名单”。

据市房管局法规科负责人介绍，《暂行办法》适用于房地产行业信用信息的征集、披露、使用和利用信用信息开展相关服务及其管理活动。《暂

行办法》所称房地产行业是指在本市行政区域内从事房地产开发、物业管理、房地中介服务等单位或机构(以下统称企业)及其从业人员。市房管局负责全市房地产行业的信用信息管理工作。

(三) 估价对象最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用,是指法律上许可、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下:

1、法律上的许可性(规划及相关政策法规许可)。即不受现时使用状况的限制,而依照法律、城市规划发展的规定。

2、技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3、经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中,选择收入现值大于支出现值的方式,寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4、价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时,把建筑物与土地区位是否相匹配,是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调,能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7、可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用,即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

根据上述标准判定,估价对象房屋用途为工业厂房,综合估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境、区域规划、以及充分利用土地资源的情况,估价对象现状用途符合区域规划;估价对象约2014年建成使用,维护使用及保养一般。我们分析认为估价对象维持现状、继续利用符合最

高最佳利用原则。本次估价为湖北省黄冈市中级人民法院司法诉讼提供估价对象市场价值参考依据，故须按照维持现状前提进行估价。

(四) 估价方法适用性分析

1、方法选择

根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，遵照国家标准《房地产估价规范》，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，决定采用比较法和收益法进行估价。估价方法选择依据如下：

(1) 估价对象同类房地产有较多交易的，故本次估价宜采用比较法；

(2) 估价对象或其同类房地产有租金等经济收入，故本次估价宜采用收益法；

(3) 估价对象为整栋楼的其中一套单元式住宅，难以作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故本次估价未采用成本法；

(4) 估价对象已开发完成，为已投入使用的房地产，故本次估价未采用假设开发法。

2、方法原理

比较法

比较法的基本原理是，根据替代原则，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。其计算公式为：

$$\text{估价对象房地产价格} = \text{可比实例价格} \times (\text{估价对象交易情况指数} / \text{可比实例交易情况指数}) \times (\text{估价对象市场状况指数} / \text{可比实例市场状况指数}) \times (\text{估价对象价值时点房地产状况指数} / \text{可比实例价值时点房地产状况指数})$$

收益法

所谓收益法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。持有加转售模式基本计算公式为：

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

式中：V——收益价值（元或元/m²）；
A_i——期间收益（元或元/m²）；
V_t——期末转售收益（元或元/m²）；
Y_i——未来第i年的报酬率（%）；
Y_t——期末报酬率（%）
t——持有期（年）。

（五）估价测算过程

I、比较法

1、搜集交易实例并选取可比实例

选取的可比实例应符合下列要求：（1）可比实例应从交易实例中选取且不少于三个；（2）可比实例的交易方式应适合估价目的；（3）可比实例房地产应与估价对象房地产相似；（4）可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；（5）可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常；（6）在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

可比实例A：可比实例A位于太子花苑，房屋设计用途为住宅，钢混结构，建筑面积约为99平方米，房地产总价为54万元，房地产单价为5455元/平方米（54×10000/99=5455），成交日期为2019年8月。房屋总层数为19层，高层住宅，实例A位于第4层，毛坯装修，南北朝向，成新率约为85%。

可比实例B：可比实例B位于太子花苑，房屋设计用途为住宅，钢混结构，建筑面积为87平方米，房地产总价为50万元，房地产单价为5747元/平方米（50×10000/87=5747），成交日期为2019年8月。房屋总层数为19层，高层，实例B位于第15层，毛坯，南北朝向，成新率约为85%。

可比实例C: 可比实例C位于太子花苑, 房屋设计用途为住宅, 钢混结构, 建筑面积约为80平方米, 房地产总价为42万元, 房地产单价为5250元/平方米 ($42 \times 10000 / 80 = 5250$), 交日期为2019年7月。房屋总层数为19层, 高层, 实例C位于第3层, 毛坯, 南北朝向, 成新率约为85%。

2、根据估价对象与可比实例, 选取关于交易情况、市场状况、房地产状况(区位状况、实物状况、权益状况)的各可比因素进行修正调整。

(1) 交易情况调整

将交易情况分为正常交易与非正常交易两种情况, 调查不同交易类型, 地价的差别, 确定交易情况修正指数。

(2) 市场状况调整

比较案例挂牌成交日期与本次评估基准日相隔不远, 估价对象所在地区在价值时点市场波动不大, 故本次市场状况调整不用修正。

(3) 房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异, 包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。①区位状况调整: 根据住宅房地产的特点, 选取与价格构成影响较大的位置、交通、外部配套设施、周围环境、所处楼幢、楼层和朝向等因素进行比较。②实物状况调整: 选取土地面积、形状、地形、地势、地质、开发程度、建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、新旧程度等因素进行比较。③权益状况调整: 选取规划条件、土地使用期限、抵押租赁查封等限制权利情况等因素进行比较。

可比实例资料及可比因素调整说明

可比实例名称 可比因素	A 太子花苑	B 太子花苑	C 太子花苑	估价对象	可比因素调整说明
交易价格 (元/平方米)	5455	5747	5250	待估	/
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	可比实例 A、B、C 房屋规划用途与估价对象一致, 故不需进行用途修正。

交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	可比实例均为正常市场的交易案例。	
市场状况	2019年8月	2019年8月	2019年7月	2019年9月16日	估价对象估价期日与可比案例成交日期接近,市场状况变化不大,故不做市场状况修正。	
区位状况影响因素	地理位置	较优	较优	较优	较优	将地理位置确定为劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以估价对象的地理位置指数为100,将实例与估价对象地理位置进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
	临街状况	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道	将临街状况指标确定为临支路、临次干道、临主干道三个等级,以估价对象的临街状况指数为100,将实例与估价对象临街状况进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
	交通便捷度	交通便捷度较优	交通便捷度较优	交通便捷度较优	交通便捷度较优	将交通便捷度指标确定为劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以估价对象的交通便捷度指数为100,将实例与估价对象交通便捷度因素进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少3。
	环境状况	较好	较好	较好	较好	将环境状况指标确定为劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以估价对象的环境状况指数为100,将实例与估价对象环境状况因素进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
	公共配套设施完备程度	完备	完备	完备	完备	将公共设施配套完备程度指标确定为不完备、较不完备、一般、较完备、完备五个等级,以估价对象的公共设施配套完备程度指数为100,将实例与估价对象公共设施配套完备程度因素进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
	所处楼幢位置	较差	较优	较差	一般	将所处楼幢位置指标确定为劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以估价对象指数为100,将可比实例与估价对象进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
	所在楼层	4/19, 楼层较优	15/19, 楼层较优	3/19, 楼层较优	20/30, 楼层较优	将楼层指标确定为差、较差、一般、较好、好三个等级,以估价对象的楼层指数为100,将实例与估价对象楼层因素进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
	房屋朝向	南北	南北	南北	南北	将房屋朝向指标确定为南北、东西两个等级,以估价对象的房屋朝向指数为100,将实例与估价

						对象房屋朝向因素进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少 1。
实物状况影响因素	土地面积	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	面积对土地利用无不良影响	将土地面积指标确定为面积适中, 对土地利用极为有利; 面积对土地利用较为有利; 面积对土地利用无不良影响; 面积较小, 对土地利用有一定影响; 面积过小, 对土地利用产生严重影响五个等级, 以估价对象指数为 100, 将可比实例与估价对象进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少 1。
	土地形状	对土地利用无不良影响	对土地利用无不良影响	对土地利用无不良影响	对土地利用无不良影响	将土地形状指标确定为形状规则, 对土地利用合理; 对土地利用较为合理; 对土地利用无不良影响; 形状不规则, 对土地利用不合理; 形状不规则, 对土地利用产生严重的影响五个等级, 以估价对象指数为 100, 将可比实例与估价对象进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少 1。
	地形、地势	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦	将地形、地势指标确定为坡度较大; 有一定的坡度; 地势较平坦; 地势平坦四个等级, 以估价对象指数为 100, 将可比实例与估价对象进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少 2。
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	将土地开发程度指标确定为五通一平、六通一平、七通一平三个等级, 以估价对象指数为 100, 将可比实例与估价对象进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少 1。
	建筑面积	99 平方米, 面积较大	87 平方米, 面积较大	80 平方米, 面积较大	80.29 平方米, 面积较大	将估价对象建筑面积指标确定为大、较大、适中、较小、小五个等级, 以估价对象的建筑面积指数为 100, 将实例与估价对象建筑面积进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少 1。
	结构质量	钢混结构, 结构质量较优	钢混结构, 结构质量较优	钢混结构, 结构质量较优	钢混结构, 结构质量较优	将结构质量指标确定为为劣、较差、一般、较优、优五个等级, 以估价对象的结构质量指数为 100, 将实例与估价对象结构质量因素进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少 1。
	建筑类型	高层住宅	高层	高层	高层	将建筑结构指标确定为多层、小高层、高层三个等级, 以估价对象的建筑类型指数为 100, 将实例与估价对象建筑类型因素进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少

						2。 将设施设备指标确定为不完备、较不完备、一般、较完备、完备五个等级，以估价对象指数为100，将实例与估价对象进行比较，每上升或下降一个等级，其实例指数相应增加或减少1。
	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备	
	装修情况	毛坯装修	毛坯	毛坯	毛坯	将装修情况指标确定为毛坯、简装、精装、豪装四个等级，以估价对象的装修指数为100，将实例与估价对象装修情况因素进行比较，每上升或下降一个等级，其实例指数相应增加或减少3。
	通风采光	较差	一般	较差	一般	将估价对象通风采光指标确定为劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以估价对象的通风采光指数为100，将实例与估价对象通风采光进行比较，每上升或下降一个等级，其实例指数相应增加或减少1。
	空间布局设计	好	好	好	好	将空间布局设计指标确定为一般、好两个等级，以估价对象指数为100，将实例与估价对象进行比较，每上升或下降一个等级，其实例指数相应增加或减少2。
	新旧程度	成新率 85%	成新率 85%	成新率 85%	成新率 85%	以估价对象的新旧程度指数为100，将实例与估价对象新旧程度进行比较，每上升或下降5%，其实例指数相应增加或减少1。
权益状况影响因素	规划条件	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制	将规划条件指标确定为有规划限制、无规划限制二个等级，以估价对象指数为100，将实例与估价对象进行比较，每上升或下降一个等级，其实例指数相应增加或减少1。
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让	同一小区，类型相同。
	抵押租赁查封等限制权利情况	无限制	无限制	无限制	无限制	将抵押租赁查封等限制权利情况指标确定为有限制、无限制二个等级，以估价对象指数为100，将实例与估价对象进行比较，每上升或下降一个等级，其实例指数相应增加或减少1。

3、根据估价对象与可比实例各可比因素的对比进行修正。

比较因素调整指数表

	实例	A 太子花苑	B 太子花苑	C 太子花苑	估价对象
修正因素					

	用途	100	100	100	100
	交易情况	100	100	100	100
	市场状况	100	100	100	100
区位状况影响因素	地理位置	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	公共基础配套设施完备程度	100	100	100	100
	所处楼幢位置	100	100	100	100
	所在楼层	98	102	98	100
实物状况影响因素	房屋朝向	100	100	100	100
	土地面积	100	100	100	100
	土地形状	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	结构质量	100	100	100	100
	建筑类型	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	通风采光	98	100	98	100
	空间布局	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况影响因素	规划条件	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	抵押租赁查封等限制权利情况	100	100	100	100

4、比较因素修正系数的确定

将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较,得到各因素修正系数,据此编制比较因素修正系数表。

比较因素调整计算表

修正因素		可比实例			估价对象
		A太子花苑	B太子花苑	C太子花苑	
用途		100/100	100/100	100/100	—
交易情况		100/100	100/100	100/100	—
市场状况		100/100	100/100	100/100	—
区位	地理位置	100/100	100/100	100/100	—
	临街状况	100/100	100/100	100/100	—

状况影响因素	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	—
	环境状况	100/100	100/100	100/100	—
	公共基础配套设施完备程度	100/100	100/100	100/100	—
	所处楼幢位置	100/100	100/100	100/100	—
	所在楼层	100/98	100/102	100/98	—
	房屋朝向	100/100	100/100	100/100	—
实物状况影响因素	土地面积	100/100	100/100	100/100	—
	土地形状	100/100	100/100	100/100	—
	地形地势	100/100	100/100	100/100	—
	开发程度	100/100	100/100	100/100	—
	建筑面积	100/100	100/100	100/100	—
	结构质量	100/100	100/100	100/100	—
	建筑类型	100/100	100/100	100/100	—
	设施设备	100/100	100/100	100/100	—
	装修情况	100/100	100/100	100/100	—
	通风采光	100/98	100/100	100/98	—
	空间布局	100/100	100/100	100/100	—
	新旧程度	100/100	100/100	100/100	—
权益状况影响因素	规划条件	100/100	100/100	100/100	—
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100	—
	抵押租赁查封等限制权利情况	100/100	100/100	100/100	—
成交单价(元/m ²)		5455	5747	5250	—
比较价值(元/m ²)		5680	5634	5466	—

5、确定估价对象比较价值

根据比较因素修正系数计算表测算的结果,得出三个比较案例的比较价值分别为 5680 元/平方米、5634 元/平方米、5466 元/平方米,由于三者之间较为接近,取它们的简单算术平均值作为估价对象的比较价值(结果取整)。即:

$$\text{估价对象比较价值} = (5680 + 5634 + 5466) / 3 \approx 5593 \text{ (元/平方米)}$$

II、收益法

1、净收益的确定

估价对象物业类型为住宅,属于出租型房地产。本次估价比照有收益的类似房地产的市场客观租金计算出净收益。

净收益=有效毛收入-运营费用

=潜在毛收入×空置等造成的收入损失率-维修费-管理费-保险费-税金

(1) 潜在毛收入

潜在毛收入是指假定房地产在充分利用、无空置状态下获得的收入。

结合待估房地产的区位因素及个别因素,根据估价人员对同一供需圈内,位置、结构、用途相近物业的市场调查,采用市场法测算确定本次评估对象的月租金潜在毛收入水平为13元/平方米(租金取整)。

可比因素	可比实例1 (太子花苑)	可比实例2 (太子花苑)	可比实例3 (太子花苑)	估价对象	
实际用途	住宅	住宅	住宅	住宅	可比实例房屋规划用途与估价对象一致,故不需进行用途修正。
交易情况修正	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格	可比实例与估价对象交易情况相同。
市场状况调整	2019年7月	2019年7月	2019年7月	2019年8月	可比实例交易日期与价值时点较近,故不需进行交易日期修正。
地理位置	地理位置较优	地理位置较优	地理位置较优	地理位置较优	将地理位置确定为劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以估价对象的地理位置指数为100,将实例与估价对象地理位置进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少3。
临街状况	不临街	不临街	不临街	不临街	将临街状况指标确定为临支路、临次干道、临主干道三个等级,以估价对象的临街状况指数为100,将实例与估价对象进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
交通便捷度	交通便捷度较优	交通便捷度较优	交通便捷度较优	交通便捷度较优	将交通便捷度指标确定为劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以估价对象的交通便捷度指数为100,将实例与估价对象交通便捷度因素进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
环境状况	环境状况一般	环境状况一般	环境状况一般	环境状况一般	将环境状况指标确定为劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以估价对象的环境状况指数为100,将实例与估价对象环境状况因素进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
配套设施完备度	配套设施完备度较优	配套设施完备度较优	配套设施完备度较优	配套设施完备度较优	将公共设施配套完备程度指标确定为不完备、较不完备、一般、较完备、完备五个等级,以估价对象的公共设施配套完备程度指数为100,将实例与估价对象公共设施配套完备程度因素进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
新旧程度	成新率约85%	成新率约85%	成新率约85%	成新率约85%	以估价对象的新旧程度指数为100,将实例与估价对象新旧程度进行比较,每上升或下降5%,其实例指数相应增加或减少1。
通风采光	较好	较好	较好	较好	将房屋通风采光指标确定为好、较好、一般、较差、差五个等级,以估价对象的门面宽度指数为100,将实例与估价对象门面宽度因素进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
所在楼层	较低楼层	较低楼层	中间楼层	一般楼层	将楼层指标确定为好、一般、差三个等级,以估价对象的楼层指数为100,将实例与估价对象楼层因素进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
建筑面积(平方米)	120	130	100	77.78	将估价对象建筑面积指标确定为大、较大、适中、较小、小五个等级,以估价对象的建筑面积指数为100,将实例与估价对象建筑面积进行比较,每上升或下降一个等级,其实例指数相应增加或减少2。
层高	3米	3米	3米	3米	将估价对象层高指标确定为劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以估价对象的通风采光指数为100,将实例与

					估价对象通风采光进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少 2。
结构质量	一般	一般	一般	一般	将结构质量指标确定为为劣、较劣、一般、较优、优五个等级, 以估价对象的结构质量指数为 100, 将实例与估价对象结构质量因素进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少 1。
装修状况	简装	精装	简装	毛坯	将装修情况指标确定为毛坯、简单装修、中档装修、精装、高档装修五个等级, 以估价对象的装修指数为 100, 将实例与估价对象装修情况因素进行比较, 每上升或下降一个等级, 其实例指数相应增加或减少 5。
租金 (元/平方米)	13	17	14		/
修正系数	0.95	0.9	0.95		
比较修正后月租金 (元)	12	15	13	取三个可比案例的简单算术平均值	$(12+15+12) / 3=13$ (元/平方米)

则估价对象年潜在毛收入为： $13 \times 12 = 156$ (元/平方米)

(2) 有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后得到的即为有效毛收入。

① 租约限制

至价值时点, 估价对象为自用, 不存在租赁情况, 故本次估价采用市场客观租金进行测算。

② 可供出租面积的确定

类似房地产出租面积一般按其产权登记的建筑面积计算。

① 空置和租金损失率

根据对同类规模住宅物业的调查, 确定其空置率为 8%, 租金损失率为 2%。

⑤ 其他收入

其他收入主要是押金产生的利息, 由于押金所产生的利息较小, 估价时略而不计。

$$\begin{aligned}
 \text{则年有效毛收入} &= \text{潜在毛收入} \times \text{收入损失率} \\
 &= 156 \times (1 - 8\%) \times (1 - 2\%) \\
 &= 140.65 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

(3) 运营费用

为维护房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或运营的收入，即为运营费用。具体计算如下：

① 税金

《湖北省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(2015年第7号)与《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》规定，对个人出租住房按4%的税率征收房产税，免征印花税。同时根据《关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告》(国家税务总局公告2016年第16号)的规定：“对个人出租住房减按1.5%的税率征收增值税”。结合估价对象的实际情况，税金=4%+1.5%/(1+5%) \approx 5.5%，按照5.43%的综合征收率计征税费。

则税金为： $140.65 \times 5.43\% = 7.64$ (元/平方米)

② 管理费

管理费一般为租金收入的1-3%，本次确定为租金收入的2%。

则管理费为： $140.65 \times 2\% = 2.81$ (元/平方米)

③ 维修费

维修费按估价建筑物重置造价的2%计算。估价对象房屋结构为钢混结构，参照《湖北省2018年第2季度城市住宅建筑工程造价指数》结合估价对象实际状况估算确定估价对象建筑物房屋重置价格为1500元/平方米。

则维修费为： $1500 \times 2\% = 30.00$ (元/平方米)

④ 保险费

保险费确定为估价对象房屋现值的2‰，成新率为90%。

则保险费为： $1500 \times 90\% \times 2\text{‰} = 2.70$ (元/平方米)

(4) 年净收益

净收益 = 有效毛收入 - 运营费用
= $140.65 - 7.64 - 2.81 - 30.00 - 2.70$
= 97.5 (元/平方米)

2、报酬率的确定

报酬率是将房地产的年净收益转换成价值的比率，实质上是一种投资的收益率。本次评估采用两种方法进行综合确定。

第一种方法采用累加法，报酬率=安全利率+风险调整值，安全利率取1年定期存款法定利率1.5%，风险调整值取5%，则采用累加法推算报酬率=1.5%+5%=0.0650。

第二种方法采用投资组合：即抵押贷款与自有资金组合技术。也就是将房地产的抵押贷款收益率与自有资金收益率的加权平均数作为综合资本化率。根据鄂州市地区目前的水平，抵押贷款比例约50-70%，本报告按70%，贷款年利率1-5年期为4.75%；自有资金年收益率约在10%-15%左右，根据房地产用途本报告确定为12%，则估价对象房地产的报酬率为：

$$\begin{aligned} R &= M \cdot RM + (1-M) RE \\ &= 70\% \times 4.75\% + (1-70\%) \times 12\% \\ &\approx 0.0693 \end{aligned}$$

综合上述两种方法，根据估价对象的实际情况，最后采用算术平均法确定估价对象报酬率为 $(0.065+0.0693) / 2 = 0.0672$

3、房地产持有年限的确定

根据估价人员对鄂州市住宅房地产的市场行情的了解，投资者对一般住宅持有年限为5-10年，当长于此期限时，各年净收益较难确定且容易失真，故本次评估设定估价对象持有年限为5年。预计估价对象从价值时点起每年净收益递增3%。

4、房地产期末转售价格的确定

采用长期趋势法测算出估价对象持有期末的房地产价值。根据相同结果，相同地段等级同一供需圈内该类物业的销售价格。参考几年鄂州市房地产市场运行情况通报，同时结合鄂州市近几年受宏观调控政策影响下的

房地产市场发展趋势分析,目前鄂州市同类住宅房地产市场价格呈现稳步上升趋势,经综合分析,确定本次评估的住宅房产年平均增长速度为5%。

估价对象5年期后房地产价格为 $(1+0.05)^5V$ 元/平方米。

持有期末的转售成本主要为转让人负担的费用、销售税费等费用和税金。持有人转让房地产时涉及的主要税费为增值税、个人所得税和印花税等。

税种	税率	条件	估价对象
增值税	5.7%	①个人购买不足2年的住宅对外销售的,全额征收营业税,②个人将购买超过2年(含2年)的非普通住房,差额征收营业税,③个人将购买超过2年(含2年)的普通住宅对外销售的,免征营业税	0%
个人所得税	1%	个人转让唯一住宅免征	0%
土地增值税	0%	个人转让住宅免征	0%

$$\begin{aligned} \text{期末转售收益} &= \text{期末房地产转售价格} - \text{相关税金} = (1+0.05)^5V \times (1-0\%) \\ &= 1.2763V \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

4、收益价值的确定

持有加转售模式基本计算公式为:

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

式中: V——收益价值(元或元/m²);

A_i——期间收益(元或元/m²);

V_t——期末转售收益(元或元/m²);

Y_i——未来第i年的报酬率(%);

Y_t——期末报酬率(%)

t——持有期(年)。

将以上数据代入公式,则:

$$V = 97.5 / (0.0672 - 3\%) \times \{1 - [(1+3\%) / (1+0.0672)]^5\} + 1.2763V / (1+0.0672)^5$$

则 V=5460 (元/平方米)

III、房地产评估值确定

根据《房地产估价规范》及估价对象的具体情况,采用比较法测算得出的比较价值为 5593 元/平方米,采用收益法测算得出的收益价值为 5460 元/平方米。两种评估方法的评估价值较为接近,分析当地房地产市场价格水平,取两种方法的简单算术平均值作为最终评估结果。

$$\text{单价} = (5593 + 5460) / 2 = 5527 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{总价} = 5527 \times 80.29 / 10000 = 44.38 \text{ (万元)}$$

(六) 估价结果确定

估价师在实地查勘的基础上,根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、相关法律法规、我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验数据,结合贵院提供的资料和本次估价目的,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,选取市场法和收益法,综合分析影响房地产价格的各项因素,经过仔细的分析测算,最终确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 8 月 28 日满足本次估价全部假设和限制条件下的市场价值为 **RMB 44.38** 万元,大写金额人民币肆拾肆万叁仟捌佰元整。房地产平均单价为 5527 元/平方米。详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

(币种:人民币)

相关结果		估价方法	
		市场法	收益法
测算结果	总价(万元)	44.91	43.84
	单价(元/m ²)	5593	5460
评估价值	总价(万元)	44.38	
	单价(元/m ²)	5527	