

房地产估价报告

估价项目名称：竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101 商业房地
产司法鉴定评估

估价委托人：嘉鱼县人民法院

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：管 华 注册号 5020150020

成汝龙 注册号 4220110009

估价报告出具日期：2019 年 11 月 21 日

估价报告编号：苏天房估咸字（2019）第 118 号

致估价委托人函

嘉鱼县人民法院:

我公司于 2019 年 11 月 11 日接受贵院的委托,根据《房地产估价规范》(GB /T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日)、《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)等法律法规,以及贵院提供的相关资料,遵循估价原则,按照估价程序,完成了本次评估。

估价目的: 因司法鉴定需要,为估价委托人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。

估价对象: 本次评估估价对象为黄飞、王善宁共同共有的位于竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101 商业房地产,包括房屋及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施。房屋建筑面积:240.99 m²,分摊土地使用权面积:36.15 m²。

价值时点: 2019 年 11 月 11 日

价值类型: 市场价值

估价方法: 比较法、收益法

估价结果: 经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,通过分析、测算和判断,确定估价对象于价值时点在满足本次估价假设和限制条件前提下的市场总价值约为 RMB169.39 万元,大写:人民币壹佰陆拾玖万叁仟玖佰元整,单价为 RMB7029 元/平方米。

特别提示: 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《估价结果报告》。

估价结果一览表

权利人	《不动产权证书》证书	坐落	用途	所在层数	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
黄飞、王善宁	鄂(2017)竹山县不动产权第0000679号	竹山县城关镇民族路37号1幢101	商业服务	1/6	240.99	36.15	7029	169.39
合计			--	--	240.99	36.15	--	169.39

特别提示:

1、根据估价人员实地查勘及估价委托人相关人员介绍,估价对象目前出租经营“星胜私房菜馆”。根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》记载,租赁房产为“竹山县城关镇民族路自有房屋(原万福源酒店)”;租赁期限约定为三年“从2019年7月10日至2022年7月9日止”;租金支付方式为“第一年租金柒万元(¥70000.00元),第二年、第三年租金分别为玖万元(¥90000.00元),租金按先付后用的支付方式,后期租金在第一年租金到期后的20日内支付”。考虑到本次评估因司法鉴定需要,为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格,应估价委托人要求,未考虑估价对象租赁情况对房地产价值的影响。

2、本次评估价值包含应分摊的土地使用权价值及室内装修,但不含家具、电器及其他动产价值。

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人:

二〇一九年十一月二十一日



目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
估价技术报告.....	17
一、估价对象描述与分析.....	17
二、市场背景描述与分析.....	21
三、估价对象最高最佳利用分析.....	30
四、估价方法适用性分析.....	33
五、估价测算过程.....	35
六、估价结果确定.....	52
附件.....	53
1、《湖北省嘉鱼县人民法院司法鉴定委托书》（（2019）嘉鉴委字第 108 号）复印件.....	53
2、《不动产权证书》复印件.....	53
3、竹山县国土资源局不动产登记出具的《查档证明》复印件.....	53
4、《房屋租赁合同》复印件.....	53
5、估价对象位置图.....	53
6、估价对象内、外部状况与周围环境和景观照片.....	53
7、房地产估价机构营业执照复印件.....	53
8、房地产估价机构资质证书复印件.....	53
9、注册房地产估价师注册证书复印件.....	53

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、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。

2、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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照国家标准《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、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

表 1 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名
管 华	5020150020	
成汝龙	4220110009	

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、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。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》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，在无合理理由怀疑其合法性、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。本次评估所依据的建筑面积、结构、用途、层次等以《不动产权证书》复印件记载为准。

3、根据《湖北省嘉鱼县人民法院司法鉴定委托书》（（2019）嘉鉴委字第 108 号）委托日期为 2019 年 11 月 11 日，实地查勘期为 2019 年 11 月 12 日，本次估价，价值时点设定为委托日期 2019 年 11 月 11 日，并假设估价对象实地查勘期与价值时点的物理状况、公共设施、基础设施、周边环境一致，并以此为估价假设前提条件完成本次评估。

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，在无合理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，假定估价对象能正常安全使用。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑面积与《不动产权证书》复印件记载的建筑面积大致相当。

6、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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7、估价对象享有公共部分的通行权及水电等公用设施的使用权。

8、根据估价人员实地查勘，估价对象目前出租经营“星胜私房菜馆”，经与估价委托人提供的《竹山县房产分层分户图》核对，实际经营面积大于证载房屋建筑面积，本次评估以证载建筑面积为准，不包含证载范围以外的面积。提请相关报告使用人注意。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离实际情况假设

1、根据估价委托人提供的竹山县国土资源局不动产登记出具的《查档证明》复印件记载及估价委托人告知，至价值时点，估价对象存在抵押权。由于估价委托人未提供估价对象的《他项权利证书》，相关的抵押权人、抵押期限、债权数额等不详。根据有关规定，担保物权有效期内处置房地产时，抵押权人有法定优先受偿权。考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，未考虑估价对象抵押权对房地产价值的影响。提请相关报告使用人对抵押权引起特别关注。

2、根据估价委托人提供的竹山县国土资源局不动产登记出具的《查档证明》复印件记载及估价委托人告知，至价值时点，估价对象已被查封。但估价委托人未提供估价对象查封资料，与查封相关的财产内容不详。考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，未考虑估价对象查封情况对房地产价值的影响。提请相关报告使用人对查封情况引起特别关注。

3、根据估价人员实地查勘及估价委托人相关人员介绍，估价对象目前出租经营“星胜私房菜馆”。根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》记载，租赁房产为“竹山县城关镇民族路自有房屋（原万福源酒店）”；租赁期限约定为三年“从 2019 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 9 日止”；租金支付方式为“第一年租金柒万元（¥70000.00 元），第二年、第三年租金分别为玖万元（¥90000.00 元），租金按先付后用

的支付方式，后期租金在第一年租金到期后的 20 日内支付”。考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，应估价委托人要求，未考虑估价对象租赁情况对房地产价值的影响。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

本次评估无依据不足事项假设。

六、估价报告使用限制

1、本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，本估价报告他用无效。

2、本估价报告自出具之日起使用期限为一年（自 2019 年 11 月 21 日起至 2020 年 11 月 20 日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新评估。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价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、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司负责解释。

5、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，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件五部分，必须完整使用方为有效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：嘉鱼县人民法院
住所：嘉鱼县迎宾大道 19 号
联系人：肖翠丽
联系电话：18995817809

二、房地产估价机构

估价机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司
机构地址：南京市秦淮区洪武路 359 号 409、410 室
法定代表人：张琪
联系地址：湖北省咸宁市银泉大道 506 号 1+8 时代广场 3 号楼 2 单元 2202 室
备案等级：壹级（分支机构）
证书编号：咸房估备字第 005 号
联系电话：19972919618

三、估价目的

因司法鉴定需要，为估价委托人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

1、估价对象范围

本次评估估价对象为黄飞、王善宁共同共有的位于竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101 商业房地产，包括房屋及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施。房屋建筑面积：240.99 m²，分摊土地使用权面积：36.15 m²。

2、估价对象区位状况

(1) 位置

坐落：竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101

方位：阳明花园以北

与重要场所（设施）的距离：距竹山县诉前人民调解委员会约 50 米

临街（路）状况：南至民族路

所在楼层/房屋总层数：1F/6F

(2) 交通状况

道路状况：估价对象所在位置南至民族路。主要由施洋路、纵横大道等构成其对外交通路网。

出入可利用交通工具：附近有 2、11 路公交车及出租车经过。

交通管制情况：白天货车禁行，无其他交通管制。

停车方便程度：周边物业以商住综合楼为主，所在区域有地面停车位。

(3) 周围环境

自然环境：周边环境一般，有少量噪音污染。

人文环境：估价对象所在区域内一般为常住人口，居民受教育程度较高，居民收入水平较高，治安状况良好。

景观环境：估价对象周边房屋成新度一般，道路两侧有树木绿化。

(4) 外部配套设施

基础设施：估价对象共用地块开发程度达到宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”及宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”及场地平整“一平”。

公共服务设施：估价对象附近有中国移动、国人大药房、中国农业银行、竹山县实验小学等。

3、估价对象实物状况

(1) 建筑物

名称：竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101 商业用房

建筑规模：建筑面积 240.99 平方米

用途：商业

总层数：6 层

建筑结构：混合结构

设施设备：消防系统、通水电等。

装饰装修：估价对象房屋外墙刷涂料；入户推拉门，室内装修情况如下：地面铺地砖，内墙贴墙纸，安装有无框玻璃窗等。

层高：约 4.2 米

空间布局：较好

宽深比：约 2：1

建筑功能：用作商业，通风、采光、保温、隔热、防渗漏效果较好。

工程质量：较好

建筑年代：2013 年

外观：估价对象房屋外墙刷涂料，外观效果较好。

新旧程度：较新

(2) 土地

名称：竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101 分摊土地使用权

四至：东、西均临人行通道，南、北均邻其他住宅楼。

土地面积：分摊土地使用权面积 36.15 平方米

用途：商服用地

形状：多边形

地形：平原

地势：平缓

地质：估价对象宗地地面地基较好，承载力较大，进行建设时只需作简单的基础处理；基本不受洪涝、地质等自然灾害影响，连续大雨后基本无淹水现象。

土壤：未发现土壤被地上污染物、金属物质、地下水污染情况。

开发程度：宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”和宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”及场地平整“一平”，地上商住楼已建成并投入使用。

4、估价对象权益状况

(1) 不动产权属登记

根据估价委托人提供的《不动产权证书》内容摘录见表 2。

表 2 《不动产权证书》内容一览表

《不动产权证书》 证号	鄂(2017)竹山县不动产权第 0000679 号
权利人	黄飞、王善宁
共有情况	共同共有
坐落	竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101
不动产单元号	420323001004GB00003F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 234.49 m ² /房屋建筑面积 240.99 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2017-04-01 起 2057-03-31 止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:36.15 m ² 独用土地面积:24.1 m ² 房屋结构:混合结构 套内建筑面积:m ² , 分摊建筑面积:m ² 房屋总层数:6, 所在层数:第 1 层 房屋竣工时间:2013-08-16
附记	原不动产权证号:鄂(2017)竹山县不动产权第 0000674 号

(2) 土地所有权状况:未记载,根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规,确定为国家所有。

(3) 用益物权设立情况:至价值时点估价对象未设定有用益物权。

(4) 担保物权设立情况:根据估价委托人提供的竹山县国土资源局不动产登记出具的《查档证明》复印件记载及估价委托人告知,至价值时点,估价对象存在抵押权。由于估价委托人未提供估价对象的《他项权利证书》,相关的抵押权人、抵押期限、债权数额等不详。

(5) 租赁或占用情况:根据估价人员实地查勘及估价委托人相关人员介绍,估价对象目前出租经营“星胜私房菜馆”。根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》记载,租赁房产为“竹山县城关镇民族路自有房屋(原万福源酒店)”;租赁期限约定为三年“从 2019 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 9 日止”;租金支付方式为“第一年租金柒万元

(¥70000.00 元), 第二年、第三年租金分别为玖万元(¥90000.00 元), 租金按先付后用的支付方式, 后期租金在第一年租金到期后的 20 日内支付”。

(6)拖欠税费情况: 至价值时点估价对象未发现有拖欠税费情况。

(7)查封等形式限制情况: 根据估价委托人提供的竹山县国土资源局不动产登记出具的《查档证明》复印件记载及估价委托人告知, 至价值时点, 估价对象已被查封。但估价委托人未提供估价对象查封资料, 与查封相关的财产内容不详。

(8)权属清晰情况: 权属清晰, 无债权债务纠纷。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《湖北省嘉鱼县人民法院司法鉴定委托书》((2019)嘉鉴委字第 108 号)委托日期为 2019 年 11 月 11 日, 本次评估, 价值时点设定为委托日期 2019 年 11 月 11 日。

六、价值类型

估价对象房地产的市场价值。

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

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。所谓“最高最佳利用”，是指法律上允许、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）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）

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，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修订，2007 年 8 月 30 日公布并施行）

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，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过修订，2004 年 8 月 28 日公布并施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

5、《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）

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15 号）

7、《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）

8、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）

（二）估价技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施）

2、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，自 2014 年 2 月 1 日起实施）

3、《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第 678 号）

4、《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》（湖北省地方税务局公告 2015 年第 7 号）

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《湖北省嘉鱼县人民法院司法鉴定委托书》（（2019）嘉鉴委字第 108 号）

2、《不动产权证书》复印件

3、竹山县国土资源局不动产登记出具的《查档证明》复印件

4、《房屋租赁合同》复印件

5、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象基础设施、建筑物状况、宗地条件等方面的资料

2、估价人员实地拍摄的估价对象现状照片

3、估价对象实地查勘记录

4、本公司掌握的房地产市场信息和交易行情

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），经过反复研究，结合估价对象本身的特性，进行综合分析，决定对估价对象采用比较法、收益法进行评估。

比较法，是通过市场调查，以在价值时点近期有过交易的类似房地

产价格为参照，并对估价对象客观因素加以考虑，对参照价格进行修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为：

估价对象房地产价格=可比实例价格×(估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(估价对象估价期日房地产价格指数/可比实例估价期日房地产价格指数)×(估价对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数)

收益法, 是对于那些已出租或能够出租的以获取收益的房产, 根据本地区类似房产的社会平均收益, 预测该房产未来的正常净收益, 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。其基本公式为:

$$V=A \div (Y-g) \times [1- [(1+g) / (1+Y)]^n]$$

式中: V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

n—收益期

g—净收益年增长率

十、估价结果

本公司根据估价目的, 遵循估价原则, 在详实研究现有资料和仔细分析影响估价对象价值的相关市场因素的基础上, 选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断, 并结合长期的估价实践经验, 确定估价对象于价值时点在满足本次估价假设和限制条件前提下的市场总价值约为 RMB169.39 万元, 大写: 人民币壹佰陆拾玖万叁仟玖佰元整, 单价为 RMB7029 元/平方米, 详见表 3。

表 3 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m ²)		7447	6581
房地产	单价 (元/m ²)		7029	
	总价 (万元)		169.39	
评估总价值			RMB169.39 万元 大写：人民币壹佰陆拾玖万叁仟玖佰元整	

十一、注册房地产估价师

表 4 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名
管 华	5020150020	
成汝龙	4220110009	

十二、实地查勘期

2019 年 11 月 12 日

十三、估价作业期

2019 年 11 月 11 日至 2019 年 11 月 21 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况描述与分析

(1) 位置

坐落：竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101

方位：阳明花园以北

与重要场所（设施）的距离：距竹山县诉前人民调解委员会约 50 米

临街（路）状况：南至民族路

所在楼层/房屋总层数：1F/6F

(2) 交通状况

道路状况：估价对象所在位置南至民族路。主要由施洋路、纵横大道等构成其对外交通路网。

出入可利用交通工具：附近有 2、11 路公交车及出租车经过。

交通管制情况：白天货车禁行，无其他交通管制。

停车方便程度：周边物业以商住综合楼为主，所在区域有地面停车位。

(3) 周围环境

自然环境：周边环境一般，有少量噪音污染。

人文环境：估价对象所在区域内一般为常住人口，居民受教育程度较高，居民收入水平较高，治安状况良好。

景观环境：估价对象周边房屋成新度一般，道路两侧有树木绿化。

(4) 外部配套设施

基础设施：估价对象共用地块开发程度达到宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”及宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”及场地平整“一平”。

公共服务设施：估价对象附近有中国移动、国人大药房、中国农业银行、竹山县实验小学等。

(5) 区位状况分析

估价对象位于竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101，周边生活配套设施和公共配套设施完备程度优，所在区域环境一般，交通状况一般，商业繁华程度较高，与区域发展规划相协调。区位状况对估价对象房地产价值不会产生不良影响。

2、实物状况描述与分析

(1) 建筑物

名称：竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101 商业用房

建筑规模：建筑面积 240.99 平方米

用途：商业

总层数：6 层

建筑结构：混合结构

设施设备：消防系统、通水电等。

装饰装修：估价对象房屋外墙刷涂料；入户推拉门，室内装修情况如下：地面铺地砖，内墙贴墙纸，安装有无框玻璃窗等。

层高：约 4.2 米

空间布局：较好

宽深比：约 2：1

建筑功能：用作商业，通风、采光、保温、隔热、防渗漏效果较好。

工程质量：较好

建筑年代：2013 年

外观：估价对象房屋外墙刷涂料，外观效果较好。

新旧程度：较新

(2) 土地

名称：竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101 分摊土地使用权

四至：东、西均临人行通道，南、北均邻其他住宅楼。

土地面积：分摊土地使用权面积 36.15 平方米

用途：商服用地

形状：多边形

地形：平原

地势：平缓

地质：估价对象宗地地面地基较好，承载力较大，进行建设时只需作简单的基础处理；基本不受洪涝、地质等自然灾害影响，连续大雨后基本无淹水现象。

土壤：未发现土壤被地上污染物、金属物质、地下水污染情况。

开发程度：宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”和宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”及场地平整“一平”，地上商住楼已建成并投入使用。

(3) 实物状况分析

估价对象位于竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101，设施设备较齐全，房屋工程质量较好，成新度较新，外观较好，室内空间布局较好。区域内各区域因素协调性、均衡性较好，适合用作商业用途。

3、权益状况描述与分析

(1) 不动产权属登记

根据估价委托人提供的《不动产权证书》内容摘录见表 2。

表 5 《不动产权证书》内容一览表

《不动产权证书》证号	鄂(2017)竹山县不动产权第 0000679 号
权利人	黄飞、王善宁
共有情况	共同共有
坐落	竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101
不动产单元号	420323001004GB00003F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 234.49 m ² /房屋建筑面积 240.99 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2017-04-01 起 2057-03-31 止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:36.15 m ² 独用土地面积: 24.1 m ² 房屋结构: 混合结构 套内建筑面积: m ² , 分摊建筑面积: m ² 房屋总层数: 6, 所在层数: 第 1 层 房屋竣工时间: 2013-08-16
附记	原不动产权证号: 鄂(2017)竹山县不动产权第 0000674 号

(2) 土地所有权状况：未记载，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，确定为国家所有。

(3) 用益物权设立情况：至价值时点估价对象未设定有用益物权。

(4) 担保物权设立情况：根据估价委托人提供的竹山县国土资源局不动产登记出具的《查档证明》复印件记载及估价委托人告知，至价值时点，估价对象存在抵押权。由于估价委托人未提供估价对象的《他项权利证书》，相关的抵押权人、抵押期限、债权数额等不详。

(5) 租赁或占用情况：根据估价人员实地查勘及估价委托人相关人员介绍，估价对象目前出租经营“星胜私房菜馆”。根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》记载，租赁房产为“竹山县城关镇民族路自有房屋（原万福源酒店）”；租赁期限约定为三年“从 2019 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 9 日止”；租金支付方式为“第一年租金柒万元（¥70000.00 元），第二年、第三年租金分别为玖万元（¥90000.00 元），租金按先付后用的支付方式，后期租金在第一年租金到期后的 20 日内支付”。

(6) 拖欠税费情况：至价值时点估价对象未发现有拖欠税费情况。

(7) 查封等形式限制情况：根据估价委托人提供的竹山县国土资源局不动产登记出具的《查档证明》复印件记载及估价委托人告知，至价值时点，估价对象已被查封。但估价委托人未提供估价对象查封资料，与查封相关的财产内容不详。

(8) 权属清晰情况：权属清晰，无债权债务纠纷。

(9) 权益状况分析

估价对象位于竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101，已办理《不动产权证书》，权属清晰。至价值时点估价对象已出租、已抵押，且已被查封，考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，估价人员未考虑估价对象租赁、抵押、查封情况对其房地产价值的影响。

二、市场背景描述与分析

(一) 城市地理位置

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区，与河南西部、陕西南部、重庆东部等 3 省市边境交界。东与湖北襄阳市的保康、谷城、老河口 3 县市接壤，东北与河南南阳市的淅川县相连，北与陕西商洛市的商南、山阳、镇安 3 县相接，西与陕西安康市的白河、旬阳、平利、镇坪 4 县毗邻，南与湖北神农架和重庆市的巫溪县交界。大巴山东段逶迤于南，秦岭余脉屏障其北，汉江自西向东穿越全境，地跨北纬 $31^{\circ} 30'$ 至 $33^{\circ} 16'$ ，东经 $109^{\circ} 29'$ 至 $111^{\circ} 16'$ ，东西长约 200 公里，南北长约 195.5 公里，国土面积 23680 平方公里。独特的地理位置，使十堰地域自古有“南跨荆襄、北枕商洛、东抚南阳、西掖汉中”之誉，并“南船北马、川陕咽喉、四省通衢”之称。

(二) 房地产政策

1、房地产政策

描述：2018 年的楼市调控主要还是延续了 2017 年的主要特征，一是因城施策，另一个是根据市场的表现，只要价格上行，必然会有调控。从全国来看，今年截至目前，主流城市总的调控措施共有 115 次，比去年同期涨了 30% 左右。从过去 4 个多月的情况看来，调控城市以三四线城市为主，基本上也是因为房价有所上涨。据国家统计局最新 3 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况的数据，3 月我国二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨，涨幅有所回落；三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨，涨幅比前一月有所回落。对于我国房地产市场调控的总体态势，行业专家表示，目前延续了 2017 年的情况，而未来在短期内也将不会有大的波动，总体还是以去库存、维持房地产市场健康平稳发展为主，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位和目标。在去年底，住房和城乡建设部召开的工作会议中就提到，2018 年，要抓好房地产市场分类调控。

坚持调控力度不放松，并且要保持房地产市场调控政策的连续性、稳定性。针对各类需求，实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。加强市场的监测分析，提高精准调控的能力和水平，进一步强化地方政府主体责任。自 2019 年 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。加点数值应符合全国和当地住房信贷政策要求，体现贷款风险状况，合同期限内固定不变；首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加 60 个基点；2019 年 10 月 8 日前，已发放的商业性个人住房贷款和已签订合同但未发放的商业性个人住房贷款，仍按原合同约定执行。

分析：近期国家发布政策为了改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。

2、土地政策

描述：2018 年 3 月 26 日，国务院办公厅发布了这样一则通知：《国务院办公厅关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知》，该通知公布了以下两项新规：《跨省域补充耕地国家统筹管理办法》、《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》。

《跨省域补充耕地国家统筹管理办法》（一）耕地后备资源严重匮乏的直辖市，由于城市发展和基础设施建设等占用耕地、新开垦耕地不足以补充所占耕地的，可申请国家统筹补充。（二）资源环境条件严重约束、补充耕地能力严重不足的省，由于实施重大建设项目造成补充耕地缺口的，可申请国家统筹补充。重大建设项目原则上限于交通、能源、水利、军事国防等领域。运用经济手段约束耕地占用，发挥经济发达地区和资源丰富地区资金资源互补优势，建立收益调节分配机制，助推脱贫攻坚和乡村振兴。经国务院批准补充耕地由国家统筹的省、直辖市，应缴纳跨省域补充耕地资金。以占用的耕地类型确定基准价，以损失的耕地粮食产能确定产能价，以基准价和产能价

之和乘以省份调节系数确定跨省域补充耕地资金收取标准。跨省域补充耕地资金，全部用于巩固脱贫攻坚成果和支持实施乡村振兴战略。其中，一部分安排给承担国家统筹补充耕地任务的省份，优先用于高标准农田建设等补充耕地任务；其余部分由中央财政统一安排使用。国土资源部做好国家统筹涉及省份耕地变化情况台账管理，在新一轮土地利用总体规划编制或实施期内适时按程序调整有关省份规划耕地保有量。

《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》中本办法所称城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂，是指“三区三州”及其他深度贫困县城乡建设用地增减挂钩节余指标（以下简称节余指标）由国家统筹跨省域调剂使用。主要帮扶省份应当全额落实调入节余指标任务，鼓励多买多用。鼓励其他有条件的省份根据自身实际提供帮扶。人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。增加的规划建设用地规模原则上不得用于特大城市和超大城市的中心城区。国家统一制定跨省域调剂节余指标价格标准。节余指标调出价格根据复垦土地的类型和质量确定，复垦为一般耕地或其他农用地的每亩 30 万元，复垦为高标准农田的每亩 40 万元。节余指标调入价格根据地区差异相应确定，北京、上海每亩 70 万元，天津、江苏、浙江、广东每亩 50 万元，福建、山东等其他省份每亩 30 万元；附加规划建设用地规模的，每亩再增加 50 万元。

分析：国家政策近期要求合理安排住宅用地供应，希望各地尽快编制公布住宅用地供应三年滚动计划和中期规划，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

3、十堰市房地产和土地政策

描述：十堰市政府办印发《十堰市城区房地产开发项目联合验收办法》，建立规划、住建、房管、国土等部门参加的房地产开发项目预验收、竣工验收工作机制，通过联合验收层层把关，从根本上防控

超面积、超容积率、擅自改变用途等楼盘“带病”入市交易，为净化十堰房地产市场，维护群众合法权益和维护社会稳定拧紧“安全阀”。

2018年7月3日，十堰市公租房配建管理中心发布新新的《申请公租房须知》，《须知》指出，三类人群可申请公租房，即十堰城区中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和外来务工人员。

2018年10月，十堰市政府办印发《十堰市征地补偿标准调整工作方案》，基本要求为：十堰市全域的征地补偿标准由统一年产值变更为区片综合地价，以鄂政发〔2014〕12号文件公布标准为基础实施调整，各县、市区可参照上轮统一年产值标准，结合区域实际情况，划定不同区片，确定合理的区片价标准。考虑现行征地统一年产值的执行情况，可在现行等级区域的基础上，以村行政界线为依据适当归并调整等级区域，征地区片覆盖测算范围内所有集体土地。

分析：十堰市政府在房地产开发项目验收、申请公租房、征地补偿等方面的政策，促进了房地产市场的供需平衡，拉动需求。

（三）房地产市场状况描述

1、全国房地产市场状况

描述：①房地产开发投资完成情况

2019年1—10月份，全国房地产开发投资109603亿元，同比增长10.3%，增速比1—9月份回落0.2个百分点。其中，住宅投资80666亿元，增长14.6%，增速回落0.3个百分点。

1—10月份，东部地区房地产开发投资57615亿元，同比增长8.4%，增速比1—9月份回落0.2个百分点；中部地区投资22822亿元，增长10.0%，增速持平；西部地区投资24588亿元，增长15.7%，增速回落0.5个百分点；东北地区投资4579亿元，增长9.5%，增速回落0.4个百分点。

1—10月份，房地产开发企业房屋施工面积854882万平方米，同比增长9.0%，增速比1—9月份加快0.3个百分点。其中，住宅施工面积598802万平方米，增长10.4%。房屋新开工面积185634万平方米，增长10.0%，增速加快1.4个百分点。其中，住宅新开工面积136937

万平方米，增长 10.5%。房屋竣工面积 54211 万平方米，下降 5.5%，降幅收窄 3.1 个百分点。其中，住宅竣工面积 38474 万平方米，下降 5.5%。

1—10 月份，房地产开发企业土地购置面积 18383 万平方米，同比下降 16.3%，降幅比 1—9 月份收窄 3.9 个百分点；土地成交价款 9921 亿元，下降 15.2%，降幅收窄 3.0 个百分点。

②商品房销售和待售情况

1—10 月份，商品房销售面积 133251 万平方米，增速今年以来首次由负转正，同比增长 0.1%，1—9 月份为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 11.9%，商业营业用房销售面积下降 14.0%。商品房销售额 124417 亿元，增长 7.3%，增速加快 0.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 11.5%，商业营业用房销售额下降 13.4%。

1—10 月份，东部地区商品房销售面积 52415 万平方米，同比下降 2.1%，降幅比 1—9 月份收窄 0.8 个百分点；销售额 65844 亿元，增长 6.8%，增速加快 0.8 个百分点。中部地区商品房销售面积 37960 万平方米，增长 0.6%，增速加快 0.1 个百分点；销售额 27118 亿元，增长 6.8%，增速回落 0.4 个百分点。西部地区商品房销售面积 36786 万平方米，增长 3.8%，增速回落 0.8 个百分点；销售额 26611 亿元，增长 10.1%，增速回落 0.5 个百分点。东北地区商品房销售面积 6090 万平方米，下降 5.0%，降幅收窄 0.9 个百分点；销售额 4844 亿元，增长 3.3%，增速加快 0.8 个百分点。

10 月末，商品房待售面积 49323 万平方米，比 9 月末减少 23 万平方米。其中，住宅待售面积减少 125 万平方米，办公楼待售面积增加 9 万平方米，商业营业用房待售面积减少 17 万平方米。

③房地产开发企业到位资金情况

1—10 月份，房地产开发企业到位资金 145151 亿元，同比增长 7.0%，增速比 1—9 月份回落 0.1 个百分点。其中，国内贷款 21288 亿元，增长 7.9%；利用外资 131 亿元，增长 63.2%；自筹资金 46996 亿

元，增长 3.3%；定金及预收款 49163 亿元，增长 9.4%；个人按揭贷款 22137 亿元，增长 14.1%。

④房地产开发景气指数

10 月份，房地产开发景气指数(简称“国房景气指数”)为 101.14，比 9 月份提高 0.06 点。

分析：需求方面，全国商品房销售面积延续稳中有增态势，带动 2019 年以来商品房累计销售面积下调幅度进一步收窄，销售额同比增幅继续扩大。供应方面，受销售持续回温影响，房企开工保持一定积极性，新开工继续提速增长，进而支撑开发投资额增速维持高位。资金方面，房企各项资金来源中，除利用外资外，其余各项同比增幅均扩大，其中销售回款相关指标增幅较为显著，较大程度上推动了房企到位资金增速继续提升。展望未来，短期受市场热度传导影响，需求仍存一定释放空间，但在经济下行存压及房地产市场调控政策保持连续性稳定性的大背景下，需求持续高位释放的可能性较低，加之 4 月中共中央政治局会议再次强调“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，结合中国人民银行“把好货币供给总阀门”的定调，市场预期将逐渐归于理性，商品房销售规模仍将处于调整通道，房企资金面压力也将逐渐显现。供应端，短期内受销售回温影响，预计在下季度新开工增速仍可保持高位运行，但后期销售调整对房企开工积极性的负面效应将逐渐显现，投资增速也将有所放缓。

2、十堰市经济社会发展状况

描述：（1）主要指标稳中有进

农业生产保持稳定。2019 年上半年，十堰市农林牧渔及其服务业总产值 98.3 亿元，同比增长 3.6%；实现增加值 57.1 亿元，增长 3.5%。夏收粮食产量 24.1 万吨，增长 2.3%。油菜籽产量 8.6 万吨，增长 0.8%。蔬菜产量 77.4 万吨，增长 4%。生猪出栏 67.6 万头，下降 8.8%。牛出栏 3.4 万头，增长 0.6%。羊出栏 44.8 万只，增长 1.3%。家禽出笼 996.3 万只，增长 8.8%。水产品产量 1.5 万吨，增长 0.8%。

工业经济渐趋平稳。2019 年上半年，十堰市规模以上工业总产值

同比增长 1.8%，规模以上工业增加值增长 1.0%，其中汽车制造业产值下降 0.5%，增加值增长 0.1%。34 个行业大类中，21 个行业保持增长。898 家规上工业企业中，571 家保持增长，增长面为 63.6%。工业用电量增长 3.8%。汽车产量 24.13 万辆，下降 20.4%；改装车 5.83 万辆，下降 11.9%；轮胎外胎 185.4 万条，下降 37.4%。

投资增速连续加快。2019 年上半年，十堰市固定资产投资同比增长 11.7%，比 1-5 月加快 0.7 个百分点，高于全省 0.9 个百分点。第一、二、三产业投资分别增长 6.9%、15.6%、10.3%。从投资规模看，5000 万元以上项目投资增长 12.1%，占总投资的 88.2%，比去年同期提升 0.4 个百分点。省市级重点项目稳步有力推进。

市场消费持续活跃。2019 年上半年，十堰市实现社会消费品零售总额 482.6 亿元，同比增长 12.5%，增幅居全省第一位，高于全省 2.1 个百分点。城镇实现 393.3 亿元，增长 12.4%；乡村实现 89.3 亿元，增长 12.8%。限上批发业商品销售总额 239.8 亿元，增长 20.5%，零售业增长 19%；限上住宿业营业额增长 23.3%，餐饮业增长 22%。

财政收入逆势增收。2019 年上半年，十堰市实现财政总收入 100.3 亿元，同比增长 0.2%；地方一般公共预算收入 66 亿元，增长 5.5%，其中税收收入 47.5 亿元，增长 7.9%，非税收入 18.5 亿元，下降 0.2%。税收收入占地方一般公共预算收入的 71.9%。地方一般公共预算支出 198.2 亿元，同比下降 2.9%。

金融存贷规模加速扩大。6 月末，十堰市金融机构本外币各项存款余额 2554 亿元，同比增长 6.5%，比一季度提高 2.1 个百分点，比年初增加 188.1 亿元。金融机构本外币贷款余额 1544.8 亿元，同比增长 13%，比一季度提高 3.3 个百分点，比年初增加 126.4 亿元。

居民消费价格涨幅逐月上升。2019 年上半年，十堰市居民消费价格指数上涨 2.8%，涨幅比 1-5 月扩大 0.2 个百分点。食品烟酒上涨 5.0%，医疗保健上涨 5.2%，教育文化和娱乐增长 1.8%。其中 6 月上涨 3.3%，比 5 月扩大 0.2 个百分点，物价呈逐月扩大的态势。

(2) 经济运行质效增

工业多点支撑能力增强。地方工业支撑持续稳定。2019 年上半年，地方工业增加值同比增长 6.5%，高于十堰市 5.5 个百分点，拉动十堰市工业增长 4.5 个百分点，地方工业持续稳定地弥补核心板块生产回落的缺口。新进规企业增势强劲。2019 年上半年，十堰市新增规上企业 51 家，加上去年下半年新建投产入库 33 家企业，共计新增 84 家，累计完成产值 62.3 亿元，净增产值 55.3 亿元，拉动十堰市工业产值增长 5.1 个百分点，有效弥补缺口。新兴技术行业增势强劲。2019 年上半年，电气机械和器材制造业产值增长 23%，计算机、通信和电子设备制造业增长 24.2%，废弃资源综合利用业增长 59.3%，仪器仪表制造业增长 125.4%。

第三产业支撑强贡献足。第三产业贡献份额提升。2019 年上半年，第三产业增加值增长 9.0%，快于 GDP 增速 2.5 个百分点，占 GDP 的 41.5%，比去年同期提升 3.5 个百分点。第三产业重要行业支撑较好。2019 年上半年，第三产业中营利性服务业增加值增长 24.6%，交通运输、仓储和邮政业增长 5.3%；批发和零售业增长 6.4%，比一季度提高 0.6 个百分点；住宿和餐饮业增长 6.7%，比一季度提升 0.3 个百分点。规模以上服务业企业营业收入增长 6.9%，比一季度提高 1.1 个百分点。

投资结构持续改善优化。产业投资结构逐步调整。2019 年上半年，十堰市三次产业投资结构比 3.6:29.8:66.6，相比去年同期，第二产业投资占比上升 1 个百分点，工业投资同比增长 17.6%，增幅居全省第 2 位，资金加快投向实体领域。结构性投资短板加快补强。2019 年上半年，民间投资同比增长 10.2%，占总投资的 49.2%，比去年同期提高 1.5 个百分点；工业技改投资增长 21.1%，占总投资的 12.4%，比去年同期提高 1.3 个百分点。基础设施投资增长 16.1%。

消费升级趋势日渐增强。升级类商品消费大幅增长。2019 年上半年，代表消费升级方向的家用电器和音像器材类增长 11.3%，文化办公用品类增长 32.9%，中西药品类增长 70.4%，建筑装潢材料增长 29.9%，体育、娱乐用品类零售额增长 49.2%，通讯器材类增长 29.9%。旅游消费持续保持繁荣。上 2019 年上半年，十堰市旅游接待总人次

3955.1 万人次，同比增长 16.7%，比一季度提高 1.1 个百分点；实现旅游总收入 405.1 亿元，增长 30.9%，保持快速增长。

财税收入质量稳中提质。第三产业税收贡献提升。2019 年上半年，十堰市第三产业实现税收 42.3 亿元，同比增长 5.4%，占税收收入的 50.9%，比去年同期提高 3.0 个百分点。租赁和商务服务业取代电力、热力、燃气及水的生产的供应业成为十堰市第六大纳税行业。减税降费政策落地见效。2019 年上半年，十堰市新增减税 14.2 亿元，其中增值税减税 3.4 亿元，企业所得税 5.7 亿元，个人所得税 2.8 亿元，“六税两费”及其他减税 2.3 亿元。从行业看，制造业税收同比下降 5.5%，批发和零售业下降 9.5%，交通运输、仓储和邮政业下降 4.1%，金融业下降 12.3%。

金融机构资金流动性增强。银行资金回流充实存款篮子。6 月末，十堰市住户存款余额比年初增加 185 亿元，同比增长 47%，住户资金回流，有力扩充存款规模；非金融企业存款余额在 6 月份实现止跌回升，比年初增加 14.4 亿元，增长 125.9%。金融资金加大放贷力度。6 月末，金融机构本外币贷款余额比年初增加 126.4 亿元，比去年同期增长 68.6%，其中非金融企业及机关团体贷款比年初增加 105.9 亿元，比去年同期增长 92.9%，有效反映出金融资金加大了支持实体经济力度，有助于改善实体企业资金难题。

居民收入增速持续好于 GDP 增速。2019 年上半年，十堰市城镇常住居民人均可支配收入 15083 元，同比增长 8.5%，比一季度加快 0.2 个百分点；农村常住居民人均可支配收入 5348 元，同比增长 10.3%，比一季度加快 0.3 个百分点；城乡居民收入增速好于 GDP 增速，城乡居民人均可支配收入比值为 2.82，比上年同期缩小 0.05。

分析：从上述情况看，2019 年上半年，十堰市上下坚持稳中求进工作总基调，围绕全省“一芯两带三区”区域和产业战略布局，积极应对经济下行压力和克服多重风险因素，强化经济高质量发展导向，强化对重点产业、重点行业 and 重点企业的监测、调度，强化抓项目促投资举措，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、强

生态工作，促进经济社会持续健康稳定发展。总体上看，2019 年上半年十堰市经济呈现出“稳中有进”的态势。

3、十堰市房地产市场状况

描述：（1）供应情况

2019 年 1 至 10 月，十堰城区（不含郧阳区，下同）新建商品房批准预售 18168 套，批准预售面积商品房 195.55 万平方米，同比增长 74.33%；其中新建商品住房批准预售 16406 套，批准预售面积 184.97 万平方米，同比增长 95.02%。住房租赁企业 4 家，租赁项目 6 个。租赁企业及租赁项目名单详见附表 1。

1-10 月份，城区房地产开发用地供应 28 宗，总面积 87.3852 公顷，同比减少 1.95%；其中，住宅用地供应 12 宗，总面积 47.3195 公顷，同比减少 42.5%。

（2）交易情况

2019 年 1 至 10 月，城区新建商品房销售 17914 套，销售面积 189.07 万平方米，同比增长 6%；其中新建商品住房销售 15126 套，销售面积 165.89 万平方米，同比增长 3.88%。存量房成交 7214 套，成交面积 66.65 万平方米，同比增长 10.07%；其中存量住房成交 7071 套，成交面积 64.77 万平方米，同比增长 16.7%。

（3）库存情况

截至 2019 年 10 月末，城区已批准预售尚未售出的商品住房 7083 套，面积 66.16 万平方米。

分析：2019 年以来，在全国楼市“稳”字当先的大背景下，十堰楼市基本延续了 2018 年上半年十堰的房地产市场平稳的走势，也进入了整体相对平稳的时期。无论从成交量，还是从房价、政策、市场表现上来讲，都可以明显的感受到楼市正在逐渐回归稳定。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，

这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

(一) 最高最佳使用分析的前提条件

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，并应符合下列规定：

(1) 当估价对象的权利人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利不同时，应先根据估价目的确定从估价对象的权利人角度或意向取得者角度进行估价，再根据其对估价对象依法享有的开发利用权利，确定估价对象的最高最佳利用状况；

(2) 当估价对象已为某种利用时，应在调查了解及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断和选择，并应在估价报告中说明：

1) 维持现状、继续利用最为合理的，应选择维持现状前提进行估价；

2) 更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；

3) 改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价；

4) 改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；

5) 重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价；

6) 上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

当估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致时，应按下列规定确定估价所依据的用途，并应作为估价假设中的不相一致假设在估价报告中说明及对估价报告和估价结果的使用作出相应限制：

(1) 政府或其有关部门对估价对象的用途有认定或处理的, 应按其认定或处理结果进行估价;

(2) 政府或其有关部门对估价对象的用途没有认定或处理的, 应按下列规定执行:

1) 登记用途、规划用途之间不一致的, 可根据估价目的或最高最佳利用原则选择其中一种用途;

2) 实际用途与登记用途、规划用途均不一致的, 应根据估价目的确定估价所依据的用途。

当根据估价目的不以最高最佳利用状况为估价前提时, 可不进行估价对象最高最佳利用分析。

(二) 最高最佳利用原则分析

最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑:

1、法律上允许

对于每一种潜在的使用方式, 首先检查其是否为法律所允许。如果法律是不允许的, 应被淘汰。

估价对象规划用途为商业, 《不动产权证书》用途为商业服务, 实际用作商业, 符合合法性原则。

2、技术上可能

对于法律所允许的每一种使用方式, 要检查它在技术上是是否能够实现, 包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果是技术上达不到的, 应被淘汰。

估价对象建筑物为混合结构多层房屋, 目前的建筑材料性能及施工工艺能满足要求, 技术上可行。

3、经济上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式, 还要进行经济可行性检验, 只有收入价值大于支出现值的使用方式才具有经济可行性, 否则应被淘汰。

估价对象为商业用房, 周边均以商业为主要利用类型, 交通出行

便利度一般，基础设施良好，比较利于生活与出行，在经济上是可行的。

4、价值最大化

即使用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。

估价对象作为商业用房，商业用途体现了其价值最大化。

（三）最高最佳利用原则经济学原理分析

有三个经济学原理有助于把握最高最佳利用原则：收益递增递减原理、均衡原理、适合原理。

收益递增递减原理揭示的第一种投入产出关系叫做收益递减规律（边际收益递减原理），以仅有一种投入量可变为假设前提；收益递增递减原理揭示的第二种投入产出关系叫做规模的收益（规模报酬规律）以相同的比例来增加所有的投入量为假设前提。

均衡原理是以房地产内部各构成要素的组合是否均衡，来判定是否为最高最佳利用。如旧城改造中的拆迁费用，要做减价修正；建筑物档次过高或过低，与土地的组合不均衡，也要作减价修正。

适合原理是以房地产与其外部环境是否协调来判定是否为最高最佳利用。

根据上述标准判定，估价对象作为商业的现状用途并维持现状继续使用应为最高最佳利用途径。

四、估价方法适用性分析

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了委估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

1、采用的估价方法

(1) 比较法

比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅（特别是数量较多、可比性较好的存量成套住宅）、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等。

通过对估价对象的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析，估价对象类似房地产市场较活跃，能够收集到较为完整的可比实例资料，因此可采用比较法进行评估。

(2) 收益法

收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

估价对象为商业用房，在同一供需圈内，类似房地产租赁较多，且有持续稳定的收益，因此本次采用收益法评估。

2、排除的估价方法

(1) 成本法

成本法适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产以及很少进行交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。

估价对象为商业用房，在同一供需圈内，类似房地产交易和租赁较多，且有持续稳定的收益，故不宜采用成本法进行评估。

(2) 假设开发法

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房等。

估价对象为已建成房屋并已投入使用，不具有开发或再开发潜力，故不适宜采用假设开发法进行评估。

(二) 估价方法定义与技术路线

1、估价方法定义

比较法,是通过市场调查,以在价值时点近期有过交易的类似房地产价格为参照,并对估价对象客观因素加以考虑,对参照价格进行修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为:

估价对象房地产价格=可比实例价格×(估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(估价对象估价期日房地产价格指数/可比实例估价期日房地产价格指数)×(估价对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数)

收益法,是对于那些已出租或能够出租的以获取收益的房产,根据本地区类似房产的社会平均收益,预测该房产未来的正常净收益,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。其基本公式为:

$$V=A \div (Y-g) \times [1 - [(1+g) / (1+Y)]^n]$$

式中: V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

n—收益期

g—净收益年增长率

2、技术路线

- (1) 采用比较法测算估价对象商业房地产比较价值
- (2) 采用收益法测算估价对象商业房地产收益价值
- (3) 综合确定估价对象商业房地产评估单价和评估总价

五、估价测算过程

(一) 采用比较法测算估价对象商业房地产比较价格

1、基本原理

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作

适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。其公式为：

估价对象房地产价格=可比实例价格×(估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(估价对象估价期日房地产价格指数/可比实例估价期日房地产价格指数)×(估价对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数)

2、搜集并选择可比实例

搜集及选择的原则为：

(1) 是估价对象的类似房地产

所谓类似房地产，即与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

(2) 成交日期与价值时点相近，不超过一年

(3) 成交价格为正常价格或可修正为正常价格

有下述情形之一的交易实例不宜选为可比实例：

- ①有利害关系人之间的交易；
- ②急于出售或购买情况下的交易；
- ③受债权债务关系影响的交易；
- ④交易双方或一方对市场行情缺乏了解的交易；
- ⑤交易双方或一方有特别动机或特别偏好的交易；
- ⑥相邻房地产的合并交易；
- ⑦特殊方式的交易；
- ⑧交易税费非正常负担的交易；
- ⑨其他非正常的交易。

遵循上述原则，考虑到估价对象的实际情况，在评估人员广泛搜集交易实例资料的基础上，经过对所掌握现场调查的大量交易实例，比较分析，从中选取三个可比实例，基本情况如下：

可比实例 1：位于人民路，成交单价为 6780 元/m²，一次性付款，成交价格不含交易税费，交易情况正常，成交日期为 2019 年 9 月 26 日；周边繁华程度较好，交通条件较好，环境状况一般，基础设施状

况齐全，公用设施状况齐全，1层商铺，一面临街；建筑面积 59 m²，混合结构，设施设备较齐全，工程质量较好，空间布局较好，宽深比差，建筑功能较好，外观一般，新旧程度一般，室内装修较差，层高约 3.6 米；证件齐全，权属清晰，四至明确。

可比实例 2：位于体育路，成交单价为 5970 元/m²，一次性付款，成交价格不含交易税费，交易情况正常，成交日期为 2019 年 11 月 6 日；周边繁华程度一般，交通条件一般，环境状况一般，基础设施状况齐全，公用设施状况较齐全，1层商铺，一面临街；建筑面积 67 m²，混合结构，设施设备较齐全，工程质量较好，空间布局较好，宽深比差，建筑功能较好，外观一般，新旧程度一般，室内装修一般，层高约 3.5 米；证件齐全，权属清晰，四至明确。

可比实例 3：位于西关街，成交单价为 6060 元/m²，一次性付款，成交价格不含交易税费，交易情况正常，成交日期为 2019 年 11 月 11 日；周边繁华程度一般，交通条件一般，环境状况较优，基础设施状况齐全，公用设施状况较齐全，1层商铺，一面临街；建筑面积 30.69 m²，混合结构，设施设备较齐全，工程质量较好，空间布局较好，宽深比差，建筑功能较好，外观一般，新旧程度一般，室内装修一般，层高约 3.5 米；证件齐全，权属清晰，四至明确。

3、建立比较基础

本次估价所选可比实例财产范围明确，无附加财产，付款方式均为一次性付款，成交价格均不包含税费，计价单位均为人民币，故本次评估以可比实例成交价格作为比较基础。

4、修正因素说明

本次评估选择的可比实例，需对其交易情况进行修正，对市场状况、区位状况、实物状况及权益状况进行调整。

其中，区位状况调整包括：繁华程度、交通条件、环境状况、基础设施状况、公用设施状况、楼层位置、临街状况；

实物状况调整包括：建筑规模、建筑结构、设施设备、工程质量、空间布局、宽深比、建筑功能、外观、新旧程度、室内装修、层高。

权益状况调整包括有：权属清晰情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况。

5、比较修正

(1) 交易情况修正：可比实例均为正常的交易实例（即不存在上述 9 种交易情况之一），其交易价格无异常，故无需修正。

(2) 市场状况调整：可比实例交易日期与价值时点相差较近，近期房地产市场价格波动不大，故无需修正。

(3) 区位状况调整：

①繁华程度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-5%

①交通条件：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%；

②环境状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%；

③基础设施状况：分为齐全、较齐全、一般、不齐全四个等级，以估价对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%；

④公用设施状况：分为齐全、较齐全、一般、不齐全四个等级，以估价对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%；

⑤楼层位置：可比实例与估价对象均为 1 层商铺，不进行楼层位置调整；

⑦临街状况：分为一面临街、两面临街、不临街三个等级，以估价对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%

(4) 实物状况修正：

①建筑规模：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，其中 < 70 m²为优，[70, 150) m²为较优，[150, 300) m²为一般，[300, 500) m²为较劣，≥500 m²为劣，以估价对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%；

②建筑结构：分为钢混、混合、砖木三个等级，以估价对象状况

为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%；

③设施设备：分为齐全、较齐全、一般、较不齐全、不齐全五个等级，以估价对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价调整+/-1%；

④工程质量：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象状况为基准（100%），每相差一个等级，价格调整+/-1%；

⑤空间布局：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象状况为基准（100%），每相差一个等级，价格调整+/-2%；

⑥宽深比：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象状况为基准（100%），每相差一个等级，价格调整+/-2%；

⑦建筑功能：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象状况为基准（100%），每相差一个等级，价格调整+/-1%；

⑧外观：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象状况为基准（100%），相差一个等级，房价调整+/-2%；

⑨新旧程度：分为新、较新、一般、较差、差五个等级，以估价对象状况为基准（100%），每相差一个等级，房价调整+/-2%；

⑩室内装修：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象状况为基准（100%），每相差一个等级，价格调整+/-2%；

⑩层高：分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中 ≥ 6.1 米为优，4.6-6.0米为较优，3.6-4.5米为一般，3.0-3.5米为较劣， ≤ 3.0 米为劣，以估价对象状况为基准（100%），每相差一个等级，房价调整+/-2%；

（5）权益状况调整：

①权属清晰情况：可比实例与估价对象均已办理《不动产权证书》，权属清晰，不进行权属清晰情况调整。

②用益物权设立情况：可比实例与估价对象均未设定有用益物权，不进行用益物权设立情况调整；

③担保物权设立情况：可比实例均未设定有担保物权，而根据估价委托人告知，至价值时点，估价对象已设定了抵押他项权利，考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供

参考依据而评估房地产市场价格，未考虑估价对象抵押权对房地产价值的影响，因此不进行担保物权设立情况调整；

④租赁或占用情况：可比实例与估价对象均存在出租或者占用情况，不进行租赁或占用情况调整；

⑤拖欠税费情况：可比实例与估价对象均未发现有拖欠税费情况，不进行拖欠税费情况调整；

⑥查封等形式限制权利情况：可比实例未发现有查封等形式限制权利情况，而根据估价委托人提供的竹山县国土资源局不动产登记出具的《查档证明》复印件记载及估价委托人告知，至价值时点，估价对象已被查封，考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，未考虑估价对象查封情况对房地产价值的影响，因此不进行查封等形式限制权利情况调整；

6、编制可比实例条件说明表（见表 6）、可比实例比较因素指数表（见表 7）、可比实例修正系数表（见表 8）。

表 6 可比实例条件说明表

可比实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
项目位置	民族路 37 号	人民路	体育路	西关街	
成交价格（元/m ² ）	待估	6780	5970	6060	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
市场状况	2019. 11. 11	2019. 9. 26	2019. 11. 6	2019. 11. 11	
区位因素	繁华程度	较好	较好	一般	一般
	交通条件	较好	较好	一般	一般
	环境状况	一般	一般	一般	较优
	基础设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	公用设施状况	齐全	齐全	较齐全	较齐全
	楼层位置	1 层商铺	1 层商铺	1 层商铺	1 层商铺
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
实物因素	建筑规模	240.99 平方米	59 平方米	67 平方米	30.69 平方米
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	工程质量	较好	较好	较好	较好
	空间布局	较好	较好	较好	较好
	宽深比	较好	差	差	差
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	外观	较好	一般	一般	一般

	新旧程度	较新	一般	一般	一般
	室内装修	较好	较差	一般	一般
	层高	4.2 米	3.6 米	3.5 米	3.5 米
权益因素	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰
	用益物权设立情况	无	无	无	无
	担保物权设立情况	有	无	无	无
	租赁或占用情况	有	有	有	有
	拖欠税费情况	无	无	无	无
	查封等形式限制权利情况	有	无	无	无

表 7 可比实例比较因素指数表

可比实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
项目位置	民族路 37 号	人民路	体育路	西关街	
成交价格 (元/m ²)	待估	6780	5970	6060	
交易情况修正系数	100	100	100	100	
市场状况修正系数	100	100	100	100	
区位因素	繁华程度	100	100	95	95
	交通条件	100	100	98	98
	环境状况	100	100	100	102
	基础设施状况	100	100	100	100
	公用设施状况	100	100	98	98
	楼层位置	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
实物因素	建筑规模	100	102	102	102
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	宽深比	100	94	94	94
	建筑功能	100	100	100	100
	外观	100	98	98	98
	新旧程度	100	98	98	98
	室内装修	100	96	98	98
	层高	100	100	98	98
权益因素	权属清晰情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封等形式限制权利情况	100	100	100	100

表 8 可比实例修正系数表

可比实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目位置	民族路 37 号	人民路	体育路	西关街
成交价格 (元/m ²)	待估	6780	5970	6060
交易情况调整	---	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	---	100/100	100/100	100/100
区位因素	繁华程度	---	100/100	100/95
	交通条件	---	100/100	100/98
	环境状况	---	100/100	100/100
	基础设施状况	---	100/100	100/100
	公用设施状况	---	100/100	100/98
	楼层位置	---	100/100	100/100
	临街状况	---	100/100	100/100
实物因素	建筑规模	---	100/102	100/102
	建筑结构	---	100/100	100/100
	设施设备	---	100/100	100/100
	工程质量	---	100/100	100/100
	空间布局	---	100/100	100/100
	宽深比	---	100/94	100/94
	建筑功能	---	100/100	100/100
	外观	---	100/98	100/98
	新旧程度	---	100/98	100/98
	室内装修	---	100/96	100/98
	层高	---	100/100	100/98
权益因素	权属清晰情况	---	100/100	100/100
	用益物权设立情况	---	100/100	100/100
	担保物权设立情况	---	100/100	100/100
	租赁或占用情况	---	100/100	100/100
	拖欠税费情况	---	100/100	100/100
	查封等形式限制权利情况	---	100/100	100/100
可比价格 (元/m ²)	---	6780	5970	6060
比准价格 (元/m ²)	7477	7670	7399	7363
综合调整幅度	---	13.13%	23.94%	21.50%
比准价格高低比	---	1.04		

7、计算比较价值

根据《比较因素修正系数表》中列举的各因素修正系数，运用比较法公式可分别计算出估价对象房地产的三个试算修正价格如下：

可比实例 1 计算：比准价格为 7670 元/平方米

可比实例 2 计算：比准价格为 7399 元/平方米

可比实例 3 计算:比准价格为 7363 元/平方米

从测算结果来看,三个可比实例调整后的价格水平差别不大,则取三个实例修正价格的简单算术平均数作为估价对象的比较价值为 7477 元/平方米((7670+7399+7363)/3)。

(二)采用收益法(报酬资本化法-全剩余寿命模式)测算估价对象商业房地产收益价值

1、基本原理

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估估价对象用途为商业,一般此类房地产均为长期持有,且比较容易预测收益期内各年净收益,所以本次评估采用收益法中报酬资本化法,具体采用全剩余寿命模式。其基本公式为:

$$V = A \div (Y-g) \times [1 - [(1+g)/(1+Y)]^n]$$

式中:V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

n—收益期

g—净收益年增长率

2、测算年净收益

本次评估年净收益采用房地产出租方式计算,公式为:

房地产年净收益=有效毛收入-出租人负担的运营费用

有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入

年运营费用=管理费+房屋维修费+房屋保险费+应缴税金+不可预见费

(1) 测算有效毛收入

①租金标准

估价人员通过对周边类似的房地产租金价格的现场调查,并对相关资料进行搜集和筛选,选取待估宗地周边较近的 3 个可比实例测算未来市场租金,基本情况如下:

可比实例 1：位于车站路，租金为 20 元/m²·月，一年内租金水平不变，一次性付款，水电费及物业管理费由承租人承担，交易情况正常，成交日期为 2019 年 9 月 26 日；周边繁华程度较优，交通条件较好，环境状况一般，基础设施状况齐全，公用设施状况齐全，1 层商铺，一面临街；建筑面积 200 m²，钢混结构，设施设备齐全，工程质量较好，空间布局较好，宽深比一般，建筑功能较好，外观较好，新旧程度较新，室内装修一般，层高约 4 米；证件齐全，权属清晰，四至明确。

可比实例 2：位于明清大道，租金为 18 元/m²·月，一年内租金水平不变，一次性付款，水电费及物业管理费由承租人承担，交易情况正常，成交日期为 2019 年 11 月 6 日；周边繁华程度一般，交通条件一般，环境状况一般，基础设施状况齐全，公用设施状况较齐全，1 层商铺，一面临街；建筑面积 125 m²，混合结构，设施设备较齐全，工程质量较好，空间布局较好，宽深比差，建筑功能较好，外观一般，新旧程度一般，室内装修一般，层高约 3.5 米；证件齐全，权属清晰，四至明确。

可比实例 3：位于广电路，租金为 16 元/m²·月，一年内租金水平不变，一次性付款，水电费及物业管理费由承租人承担，交易情况正常，成交日期为 2019 年 10 月 24 日；周边繁华程度一般，交通条件一般，环境状况一般，基础设施状况齐全，公用设施状况较齐全，1 层商铺，一面临街；建筑面积 125 m²，混合结构，设施设备较齐全，工程质量较好，空间布局较好，宽深比差，建筑功能较好，外观一般，新旧程度一般，室内装修一般，层高约 3.0 米；证件齐全，权属清晰，四至明确。

编制可比实例条件说明表（见表 9）、可比实例比较因素指数表（见表 10）、可比实例修正系数表（见表 11）。

表 9 可比实例条件说明表

可比实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目位置	民族路 37 号	车站路	明清大道	广电路
租赁价格（元/m ² ·月）	待估	20	18	16

交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		2019. 11. 11	2019. 9. 26	2019. 11. 6	2019. 10. 24
区位因素	繁华程度	较好	较优	一般	一般
	交通条件	较好	较好	一般	一般
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	基础设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	公用设施状况	齐全	齐全	较齐全	较齐全
	楼层位置	1 层商铺	1 层商铺	1 层商铺	1 层商铺
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
实物因素	建筑规模	240.99 平方米	200 平方米	125 平方米	125 平方米
	建筑结构	混合	钢混	混合	混合
	设施设备	较齐全	齐全	较齐全	较齐全
	工程质量	较好	较好	较好	较好
	空间布局	较好	较好	较好	较好
	宽深比	较好	一般	差	差
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	外观	较好	较好	一般	一般
	新旧程度	较新	较新	一般	一般
	室内装修	较好	一般	一般	一般
	层高	4.2 米	4 米	3.5 米	3.0 米
权益因素	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰
	用益物权设立情况	无	无	无	无
	担保物权设立情况	有	无	无	无
	租赁或占用情况	有	无	无	有
	拖欠税费情况	无	无	无	无
	查封等形式限制权利情况	有	无	无	无

表 10 可比实例比较因素指数表

可比实例	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
项目位置	民族路 37 号	车站路	明清大道	广电路	
租赁价格 (元/㎡·月)	待估	20	18	16	
交易情况修正系数	100	100	100	100	
市场状况修正系数	100	100	100	100	
区位因素	繁华程度	100	100	95	95
	交通条件	100	100	98	98
	环境状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	公用设施状况	100	100	98	98
	楼层位置	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100

实物因素	建筑规模	100	100	101	101
	建筑结构	100	101	100	100
	设施设备	100	101	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	宽深比	100	98	94	94
	建筑功能	100	100	100	100
	外观	100	100	98	98
	新旧程度	100	100	98	98
	室内装修	100	98	98	98
	层高	100	100	98	96
权益因素	权属清晰情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封等形式限制权利情况	100	100	100	100

表 11 可比实例修正系数表

可比实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目位置		民族路 37 号	车站路	明清大道	广电路
租赁价格 (元/m ² ·月)		待估	20	18	16
交易情况调整		---	100/100	100/100	100/100
市场状况调整		---	100/100	100/100	100/100
区位因素	繁华程度	---	100/100	100/95	100/95
	交通便利度	---	100/100	100/98	100/98
	周围环境	---	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	---	100/100	100/100	100/100
	公用设施状况	---	100/100	100/98	100/98
	楼层位置	---	100/100	100/100	100/100
	临街状况	---	100/100	100/100	100/100
实物因素	建筑规模	---	100/100	100/101	100/101
	建筑结构	---	100/101	100/100	100/100
	设施设备	---	100/101	100/100	100/100
	工程质量	---	100/100	100/100	100/100
	空间布局	---	100/100	100/100	100/100
	宽深比	---	100/98	100/94	100/94
	建筑功能	---	100/100	100/100	100/100
	外观	---	100/100	100/98	100/98

	新旧程度	---	100/100	100/98	100/98
	室内装修	---	100/98	100/98	100/98
	层高	---	100/100	100/98	100/96
权益因素	权属清晰情况	---	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	---	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	---	100/100	100/100	100/100
	租赁或占用情况	---	100/100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	---	100/100	100/100	100/100
	查封等形式限制权利情况	---	100/100	100/100	100/100
	租赁价格 (元/m ²)	---	20	18	16
	比准租赁价格 (元/m ²)	21	20	23	20

确定估价对象商业租金标准为 21 元/平方米·月。

②空置和租金损失

估价对象位于竹山县城关镇民族路 37 号 1 幢 101，该地段房屋出租率高，估价人员根据估价对象的面积、层次、区域环境、交通便利度的因素，房屋年空置约在 12 天左右，空置率约为 3%，而租金损失一般在 2%，综合确定商业一层空置率及租金损失率合计为 5%。则空置和租金损失为：

空置和租金损失=年潜在毛租金收入×可出租面积比率×空置和租金损失率

$$=21 \times 12 \times 100\% \times 5\%$$

$$=13 \text{ (元/平方米)}$$

③年有效毛租金收入

年有效毛租金收入=年潜在毛租金收入-空置和收租损失

$$=21 \times 12 - 13$$

$$=239 \text{ (元/平方米)}$$

④其他收入

其他收入包括租赁保证金或押金的利息等各种其他收入。据估价人员实地查勘了解，估价对象属于商业用房，合同期后存在租赁保证金，一般情况租金保证金为一个月租金，利率采用价值时点同期中国人民银行公布的一年期的贷款利率 4.35% 计算。则其他收入为：

$$\begin{aligned} \text{其他收入} &= \text{租赁保证金利息收入} \\ &= \text{租赁保证金} \times \text{中国人民银行一年期贷款利率} \\ &= 21 \times 4.35\% \\ &= 1 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑤年有效毛收入

根据前述公式，得出：

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{年有效毛租金收入} + \text{其他收入} \\ &= 239 + 1 \\ &= 240 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(2) 测算年运营费用

运营费用应包括管理费、房屋维修费、房屋保险费、应缴税金、不可预见费等维持房地产正常使用或营业的必要支出。

①管理费

经营管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用。包括两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；二是管理人员工资的支出。经营管理费一般按年有效毛租金收入的 2%—5% 确定，本次评估结合估价对象具体情况确定为 2%，则年经营管理费为：

$$\text{管理费} = 239 \times 2\% = 5 \text{ (元/平方米)}$$

②房屋维修费

经营维修费是指维持出租房屋正常使用所需投入的费用。经营维修费一般按房屋重置价格的 1%—2% 计算，本次评估按 1% 计算。参考十堰市房屋重置价格标准，取估价对象房屋重置价格为 850 元/平方米。则房屋维修费为：

$$\text{维修费} = 850 \times 1\% = 9 \text{ (元/平方米)}$$

③房屋保险费

保险费是房屋所有者投保的费用，主要是房屋火灾和意外损失保险。保险费一般按房屋重置价格的 1%—2% 计算，本次评估按 2% 计算。则房屋年保险费为：

$$\text{保险费} = 850 \times 1\% = 1 \text{ (元/平方米)}$$

④应缴税金

根据《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》（湖北省地方税务局公告 2015 年第 7 号）规定，对个人出租非住房月租金小于 30000 元按 12.1% 的税率征收房产税。则：

$$\text{应缴税金} = 239 \times 12.1\% = 29 \text{ (元/平方米)}$$

⑤不可预见费

不可预见费是指为无法预知情况的发生而提前准备的费用预算。参考估价对象房地产的实际情况，按年有效毛租金收入的 2% 计算，则不可预见费为：

$$\text{不可预见费} = 239 \times 2\% = 5 \text{ (元/平方米)}$$

房地产年运营费用 = ① + ② + ③ + ④ + ⑤，则

$$\text{年运营费用} = 5 + 9 + 1 + 29 + 5 = 49 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 确定房地产年净收益

房地产年净收益 A = 年有效毛收入 - 一年运营费用，则

$$\text{年净收益} = 240 - 49 = 191 \text{ (元/平方米)}$$

3、测算报酬率

报酬率采用累加法确定。其公式为：

$$\text{报酬率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$$

安全利率采用价值时点同期中国人民银行公布的一年期基准存款利率 1.5%，风险调整值根据估价对象实际情况，考虑系统风险、投资风险、管理负担、流动性等影响因素，综合确定风险调整值为 1.5%。

$$\text{报酬率 } Y = 1.5\% + 1.5\% = 3.0\%$$

4、测算租金增长率

由于居民消费价格指数（CPI）的构成包含房地产租金，因此 CPI 的变化能在一定程度上反映当前房地产租金的变化情况，根据十堰市 2010 年以来居民消费价格指数（CPI）显示，以 2010 年为基期，2011 年至 2018 年 CPI 指数见表 12，即 2010 年至 2018 年 CPI 年均增长率为 2.59%，本次估价采用该数据作为租金收益的逐年递增比例 g，即为 2.59%。

表 12 十堰市居民消费价格指数

年度	居民消费价格指数
2011	106
2012	102.4
2013	103.4
2014	101.5
2015	101.4
2016	101.9
2017	101.8
2018	102.3

5、确定房地产的收益期限 n

根据国家建设部的部颁标准，钢混结构非生产用房建筑物的耐用年限为 50 年，至价值时点估价对象已使用 6 年，则建筑物剩余经济耐用年限为 44 年；另根据估价委托人提供估价对象的《不动产权证书》记载，土地终止日期为 2057 年 3 月 31 日，至价值时点，土地剩余年限为 24.79 年。本次评估，根据孰短原则，即：

房地产总收益期 $n=37.39$ 年

6、测算收益期内房地产价值

根据估价对象的具体情况，同时注重预期风险，在估价时对预期不确定的收益或升值因素谨慎考虑，假设估价对象在收益期内收益稳定增长，报酬率不变，则估价对象房地产收益期内价值为：

估价对象收益期内价值 $=197 \div (3.0\% - 2.59\%) \times [1 - [(1 + 2.59\%) \div (1 + 3.0\%)]^{37.39}] \times 240.99 = 1555376$ (元，取整)

7、收益期结束时房地产价值的测算

如前所述，至价值时点，估价对象建筑物剩余经济寿命为 44 年，土地使用权剩余期限为 37.39 年，根据孰短原则，本次收益期取土地使用权剩余期限，即 $n=37.39$ 年。收益期结束时，建筑物剩余经济寿命还剩 6.61 年，即已使用 43.39 年。

本次采用成本法计算收益期结束时建筑物的价值。

估价对象为混合结构非生产用房，耐用年限 50 年，残值率为 2% 采用直线法计提折旧。其计算公式为：

建筑物价值=建筑物重新购建价格-建筑物折旧

参考十堰市房屋重置价格标准,确定估价对象房屋重置价格为 850 元/平方米。

建筑物折旧=建筑物重新购建价格×(1-残值率)×已使用年限/耐用年限

$$=850 \times (1-2\%) \times 43.39 \div 50$$

$$=723 \text{ (元/平方米)}$$

收益期结束时房地产价值=(850-723)×240.99

$$=30606 \text{ (元, 取整)}$$

8、确定房地产收益价值

估价对象商业房地产收益价值=收益期内价值+建筑物在价值时点于收益期结束时的价值

$$=1555376+ 30606$$

$$=1585982 \text{ (元)}$$

估价对象商业房地产收益单价=1585982÷240.99

$$=6581 \text{ (元/平方米, 取整)}$$

(三) 综合确定估价对象商业房地产评估单价及总价值

表 14 两种方法结果

估价方法	比较法	收益法
估价结果(元/平方米)	7477	6581
差异	13.61%	

根据房地产估价规范及估价对象的具体情况,估价人员对估价对象商业房地产采用了比较法和收益法进行评估,比较法估价结果为 7477 元/平方米,收益法估价结果为 6581 元/平方米。经对这两种不同方法得出结果进行检验,同时估价人员在附近区域进行市场调查发现,参数来源有依据,认为采用比较法和收益法的算术平均值,能够比较客观的反应当地的价格水平。即:

估价对象商业房地产单价=(7477+6581)÷2

$$=7029 \text{ (元/平方米)}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象商业房地产总价} &= 7029 \times 240.99 \\ &= 169.39 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

六、估价结果确定

估价人员通过对估价对象的充分调查,根据估价目的和估价原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,在认真分析现有各种资料的基础上,经过周密、细致的测算,确定估价对象在价值时点的市场总价值约为 RMB169.39 万元,大写:人民币壹佰陆拾玖万叁仟玖佰元整。



附件

- 1、《湖北省嘉鱼县人民法院司法鉴定委托书》（（2019）嘉鉴委字第 108 号）复印件
- 2、《不动产权证书》复印件
- 3、竹山县国土资源局不动产登记出具的《查档证明》复印件
- 4、《房屋租赁合同》复印件
- 5、估价对象位置图
- 6、估价对象内、外部状况与周围环境和景观照片
- 7、房地产估价机构营业执照复印件
- 8、房地产估价机构资质证书复印件
- 9、注册房地产估价师注册证书复印件