

---

# 房地产估价报告

估价项目名称：蔡甸区蔡甸街同岗里23号2栋6-7层  
2室住宅房地产司法鉴定评估

估价委托人：武汉市青山区人民法院

房地产估价机构：湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司

注册房地产估价师：王继叁（注册号：4220110028）  
翁磊（注册号：4220180089）

估价报告出具日期：2020年5月19日

估价报告编号：YXC房估字(2020)第046号

## 致估价委托人函

武汉市青山区人民法院：

我公司于 2019 年 12 月 25 日接受贵院的委托，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《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确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号)、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273 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。

本次评估估价对象为高先容、朱品良共同共有的位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室住宅房地产，建筑面积：176.2 m<sup>2</sup>。

本次评估估价目的是因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考。价值时点为 2019 年 12 月 25 日，价值类型为市场价值。

本次评估选用比较法和收益法，确定估价对象于价值时点 2019 年 12 月 25 日，满足各项假设和限制条件下的房地产市场价值为：

**评估单价：RMB7069 元/平方米**

**评估总价：RMB124.56 万元**

(大写：人民币**壹佰贰拾肆万伍仟陆佰元整**)

特别说明：根据《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象土地使用权类型为划拨，且其所在宗地尚未分割，估价对象未来再转让时可能面临土地重新测绘或补缴土地出让金及相应税费，本次评估不包含该部分费用，提醒相关报告使用人引起特别注意。

湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司

法定代表人：（盖章）

2020 年 5 月 19 日

## 目 录

第一部分	估价师声明	3
第二部分	估价假设和限制条件	4
第三部分	房地产估价结果报告	7
	一、估价委托人	7
	二、房地产估价机构	7
	三、估价目的	7
	四、估价对象	7
	五、价值时点	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、注册房地产估价师和其他评估专业人员	16
	十二、实地查勘期	16
	十三、估价作业期	16
第四部分	房地产估价技术报告	17
	一、估价对象描述与分析	17
	(一) 区位状况描述与分析	17
	(二) 实物状况描述与分析	18
	(三) 权益状况描述与分析	20
	二、市场背景描述与分析	22
	三、最高最佳利用分析	30
	四、估价方法适用性分析	31
	五、估价测算过程	32
	六、估价结果确定	56
第五部分	附件	57
	1、《青山区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2019）鄂 0107 鉴评转 45 号）复印件	57
	2、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（[2019]第 2401 号）复印件	57
	3、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件	57
	4、《估价对象及可比实例位置图》	57
	5、《可比实例外观图》	57
	6、《实地查勘照片》	57
	7、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件	57
	8、《通知》复印件	57
	9、估价机构营业执照副本复印件	57
	10、估价机构资质证书复印件	57
	11、注册房地产估价师资格证书复印件	57

## 第一部分 估价师声明

在撰写本估价报告时，我们承诺并保证在我们的职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的范围内：

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，但受到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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

表 1 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继叁	4220110028		
翁磊	4220180089		

2020 年 5 月 19 日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《武汉市不动产权登记信息查询单》，但估价人员未到相关主管部门对该权属证明材料及其记载的内容进行核实，结合本次估价目的，本次评估无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次评估所依据的权属、面积、用途等以《武汉市不动产权登记信息查询单》记载为准。

2、由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

3、根据估价委托人提供的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件记载委托期限为 30 个工作日，自 2019 年 12 月 25 日至 2020 年 2 月 12 日。根据估价人员实地查勘，实地查勘期为 2020 年 5 月 7 日，本次评估，价值时点设定为委托期限起始之日 2019 年 12 月 25 日，假设估价对象实地查勘期与估价委托日期的物理状况、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、根据估价委托人提供的《法院对外委托案件受托机构延期审批表》复印件记载，本次鉴定评估因故办理过一次延期申请，武汉市中级人民法院司法鉴定处发布的《通知》复印件记载，从 1 月 23 日起至 4 月 20 日至不计入鉴定期限时段，故本报告出具时间位于 2020 年 2 月 12 日之后，提请相关报告使用人注意。

5、我公司估价人员于 2020 年 1 月 22 日及 2020 年 5 月 7 日进行了实地查勘，并进行了现场拍照，但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检测，估价委托人也未提供相应房屋安全鉴定报告。考虑估价对象目前正常使用，在本次估价中假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，但提醒相关报告使用人对房屋安全予以关注。

6、在对估价对象进行实地查勘时，我们对估价对象周边环境进行了必要关注，在估价人员能力范围内，我们未发现大气、水资源、噪声等重

大环境污染，估价委托人也未提供相应环境监测报告。在本次估价中，假设估价对象不存在对估价对象正常使用造成影响的重大环境污染。

7、本报告中所称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。

8、本次评估假设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；

## 二、未定事项假设

无

## 三、背离事实假设

1、据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》记载，“权利状态，抵押状态：已抵押。查封限制：未查封。挂失状态：无限制。异议状态：无异议”至价值时点，估价对象存在抵押，其提供的资料无法确认抵押期限及抵押金额，考虑到本次评估是因司法鉴定需要，故未考虑该抵押权对房地产价值的影响，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，提醒相关报告使用人注意。

## 四、不相一致假设

无

## 五、依据不足假设

1、根据估价委托人介绍和估价人员实地查勘，估价对象房屋建成年份为 2004 年，本次评估，以估价对象建成年份为 2004 年为估价前提，若与相关部门认定不符，则报告结果应作相应调整。

## 六、估价报告使用限制

1、估价委托人应对其提供的权属资料及其它估价所需资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，若因其提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本估价结果为估价对象在本次估价目的下的客观合理价值，不对其它用途和目的负责，如估价目的变更，则需另行估价；若因对本估价报告、估价结果的使用超出本次估价目的确定用途范围造成的损失，本公司不承担任何责任。

3、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。

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，本房地产估价机构不承担责任。

5、本报告的估价结果是房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，而不应被视为估价机构和房地产估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

6、本次评估不提供房地产估价技术报告，房地产估价技术报告仅供估价机构存档和上级主管部门检查。

7、本报告的有效期为自报告出具之日起 1 年(即 2020 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 18 日止)。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考，超过有效期，需重新进行估价。

8、本报告的最终解释权由本房地产估价机构所有。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：武汉市青山区人民法院  
住所：湖北省武汉市青山区 118 街坊特 1 号  
联系人：唐华越  
联系电话：027-68865741

### 二、房地产估价机构

名称：湖北益欣成土地房地产估价经纪有限公司  
法定代表人：张灏林  
评估资质等级：二级  
资格证号：武房估备（2019）217 号  
地址：武昌区中南路 2-6 号中建广场 B 座 6 层 G 号  
联系人：贺军  
联系电话：027-87739069

### 三、估价目的

因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围的界定

本次评估估价对象为高先容、朱品良共同共有的位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室住宅房地产，建筑面积：176.2 m<sup>2</sup>。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1、权属登记状况

##### （1）房屋登记状况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件，内容摘录见表 2。

表 2 房屋信息一览表

不动产权 利人情况	权利人	高先容、朱品良
	权利人证件号	510126197710172220,51012619740522221X
	共有情况	共同共有
	共有人及份额	/
不动产基 本状况	不动产坐落	蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室
	总层/所在楼层	7/6-7
	不动产单元号	420114007008GB00289F00010007
	建筑面积	176.2 平方米
	土地使用权面积	2798.23 平方米
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
	登记类型	转移登记
	权利性质	划拨/其他
	用途	城镇住宅用地/住宅
	房屋结构	混合结构
	土地使用期限	起至
	不动产权证号	鄂（2017）武汉市蔡甸不动产权第 0034528 号
	证书编号	D42001980142
	登簿时间	2017 年 12 月 05 日
	权证状态	有效
	抵押状态	已抵押
	查封限制	未查封
挂失状态	无限制	
异议状态	无异议	

### （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》复印件记载。至价值时点，估价对象已抵押，其提供的资料无法确认抵押期限及抵押金额，抵押情况不明。

### （3）查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载。至价值时点，估价对象未查封。

#### (4) 出租占用情况

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象暂空置。

### 2、土地基本状况

#### (1) 宗地名称

估价对象位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室的分摊土地使用权。

#### (2) 宗地坐落

根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象分摊土地位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室。

#### (3) 宗地用途

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，土地用途为城镇住宅用地。

#### (4) 宗地四至

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区东邻文正街，南临古井路，西、北邻蔡甸区第三小学。

#### (5) 土地剩余使用年限

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，土地权利性质为划拨，土地剩余使用年限为无限年期。

#### (6) 宗地形状

估价委托人未提供估价对象所属宗地的《宗地图》，估价对象所属宗地形状不详。

#### (7) 宗地面积

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象所在宗地土地使用权面积为 2798.23 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详。

(8) 宗地地形、地势

估价对象所处区域属于平原地形,宗地内地势平坦,场地内外无高差。

(9) 宗地地质、土壤

估价对象所在区域属于亚砂土、黏土地质,土地抗震能力一般,土壤基本无污染,具备足够承载力。

(10) 土地开发程度

估价对象土地开发程度为红线外“六通”(供水、排水、通电、通路、通讯、通气)及宗地红线内“场地平整”。

3、建筑物基本状况

(1) 名称

高先容、朱品良共同共有的位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室住宅房地产。

(2) 坐落

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载,估价对象位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室。

(3) 建筑物规模

根据估价人员实地查勘,估价对象小区由 1 栋住宅楼组成的,规模较小。又根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载,估价对象建筑面积:176.2 m<sup>2</sup>。

(4) 建筑物用途

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载和估价人员实地查勘,估价对象房屋规划用途为住宅。

(5) 建筑物结构

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载和估价人员实地查勘,估价对象房屋结构为混合结构。

(6) 设施设备

根据估价人员实地查勘,估价对象房屋设施设备包括:通上水、通下水、供电、通讯、通气、消防等。

### （7）装饰装修

估价对象位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室。根据估价人员实地查勘，该栋楼外墙为一侧面砖，一侧水刷石，一梯两户；估价对象入户门为成品防盗门；室内装修为：一楼客餐厅铺地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶，卧室铺地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶，厨房卫生间地面铺防滑地板砖，墙面为墙面砖，顶棚为木夹板吊顶，成品橱柜，窗户为塑钢玻璃窗；二楼客餐厅铺实木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为木夹板吊顶，卧室铺实木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为木夹板吊顶，卫生间地面铺防滑地板砖，墙面为墙面砖，顶棚为木夹板吊顶，窗户为塑钢玻璃窗。

### （8）新旧程度

估价对象房屋建成于 2004 年。根据估价人员实地查勘，其维护保养状况较好，房屋使用正常。

## 4、区位状况

### （1）位置状况

估价对象位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室，其东邻文正街，南临古井路，西、北邻蔡甸区第三小学。东北方向距杨柳堤江滩公园约 1000 米。估价对象位于 7（6-7）层，朝向东南。

### （2）交通状况

估价对象所在小区东邻文正街，距文正街莲花湖酒店公交站约 100 米，途经公交车线路有蔡甸 1 路、蔡甸 2 路通往武汉市其他区域，距离 4 号线临嶂大道站约 1600 米，距离汉口火车站约 27000 米。

### （3）周围环境状况

估价对象位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室，周围有市政绿化和杨柳堤江滩公园，周边有蔡甸广场。

### （4）外部配套设施

经过多年的建设，区域内供水、供电、消防、污水处理、电讯等基础设施配套比较完善，皆能满足生产、生活的需要。估价对象周边三公里范

围内，周边有蔡甸区第三小学、汉阳一中、武汉市蔡甸区中医医院、中百仓储、中国邮政储蓄银行等公共配套设施。

## 五、价值时点

根据估价委托人提供的《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件记载委托期限为 30 个工作日，自 2019 年 12 月 25 日至 2020 年 2 月 12 日。本次评估，价值时点设定为委托期限起始之日 2019 年 12 月 25 日。

## 六、价值类型

本次评估采用的价值类型为房地产市场价格。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。

本次估价结果为位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室住宅房地产（建筑面积：176.2 m<sup>2</sup>）市场价值，本次评估价值包含室内装修价值、分摊土地使用权价值，但不含室内家具、电器及其他动产价值。

## 七、估价原则

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产的市场价值评估应遵循以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### （二）合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### （三）价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### （四）替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

#### （五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）；
- 5、《不动产登记暂行条例》（2019年3月24日）；
- 6、《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》（2018年9月1日）；
- 7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）（2018年12月10日）。

#### （二）估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第678号）；
- 4、《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程二〇一九年四季度造价指数的通知》（武建标定[2019]24号）；

#### （三）估价所需资料

- 1、《青山区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2019）鄂 0107 鉴评转 45 号）复印件；
- 2、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（[2019]第 2401 号）；
- 3、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》；

- 4、《武汉市不动产权登记信息查询单》；
- 5、《通知》复印件
- 6、《法院对外委托案件受托机构延期审批表》复印件
- 7、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。

## 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邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，结合估价对象本身的特性，进行综合分析。决定总体估价采用比较法、收益法进行评估。

### （一）方法选择依据

1、根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。由于该地段类似房地产交易实例较多，资料来源充分，故选用比较法作为估价方法。

2、根据《房地产估价规范》，“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”。因估价对象规划用途为住宅，且该地段的同类型房地产存在租赁行为，有租金收益，适宜采用收益法估价。

3、根据《房地产估价规范》，“估价对象具有投资开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法”。估价对象房屋已建成，且不具有再开发潜力，故未选用假设开发法。

4、根据《房地产估价规范》，“当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法”。虽然估价对象理论适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅用房价格主要受市场供求关系的左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产现时的市场价格，故未采用成本法估价。

综上所述，估价对象的评估将采用比较法和收益法进行估价。

### （二）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

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，综合考虑影响房地产的各项因素，对估价对象采用了比较法和收益法进行评估，确定估价对象于价值时点最可能实现的房地产价值见表 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 <sup>2</sup> )	7090
评估价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )	7069		
	总价 (万元)	124.56 万元 大写：人民币壹佰贰拾肆万伍仟陆佰元整		

**十一、注册房地产估价师及其他评估专业人员**

**表 4 注册房地产估价师一览表**

姓名	注册号	签名	签名日期
王继叁	4220110028		
翁磊	4220180089		

**表 5 其他评估专业人员一览表**

姓名	身份证号	签名	签名日期
陈义	421126199608101715		

**十二、实地查勘期**

2020 年 5 月 7 日

**十三、估价作业期**

2019 年 12 月 25 日至 2020 年 5 月 19 日

## 第四部分 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

估价对象的描述与分析，包括区位、实物和权益状况。区位状况包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况。土地实物状况包括土地面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等；建筑物实物状况包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。权益状况包括用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有情况、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、权属清晰情况等。

#### （一）区位状况描述与分析

##### 1、位置状况

描述：估价对象位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室，其东邻文正街，南临古井路，西、北邻蔡甸区第三小学。东北方向距杨柳堤江滩公园约 1000 米。估价对象位于 7（6-7）层，朝向东南。

分析：估价对象小区两面临街，作为住宅房地产，其位置状况一般。估价对象所在楼层位置较高，通风采光较好。

##### 2、交通状况

描述：估价对象所在小区东邻文正街，距文正街莲花湖酒店公交站约 100 米，途经公交车线路有蔡甸 1 路、蔡甸 2 路通往武汉市其他区域，距离 4 号线临漳大道站约 1600 米，距离汉口火车站约 27000 米。

分析：估价对象作为住宅房地产，对内公交便捷度劣，对外交通便捷度劣。

##### 3、周围环境状况

描述：估价对象位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室，周围有市政绿化和杨柳堤江滩公园，周边有蔡甸广场。

分析：估价对象所在区域内绿地及植物保护一般，环境状况一般。

##### 4、外部配套设施

描述：经过多年的建设，区域内供水、供电、消防、污水处理、电讯等基础设施配套比较完善，皆能满足生产、生活的需要。估价对象周边三公里范围内，周边有蔡甸区第三小学、汉阳一中、武汉市蔡甸区中医医院、中百仓储、中国邮政储蓄银行等公共配套设施。

分析：估价对象所在区域公共配套设施较优，生活便利度较优。

## （二）实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况描述与分析

#### （1）宗地面积

描述：根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象所在宗地土地使用权面积为 2798.23 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详。

分析：估价对象分摊土地使用权面积，面积对房地产价值影响较小

#### （2）宗地形状

描述：估价委托人未提供估价对象所属宗地的《宗地图》，估价对象所属宗地形状不详。

分析：估价对象作为整栋楼中的一套住宅用房，土地形状对房地产价值影响较小。

#### （3）地形、地势

描述：据估价人员实地查勘，估价对象所属宗地内外无高差，地势平坦。

分析：根据《武汉市城镇土地级别与基准地价更新》（2014 年）体系修正表中的说明，地形、地势对土地利用无不利影响。

#### （4）地质、土壤

描述：估价对象所在区域属于亚砂土、黏土地质，土地抗震能力一般，土壤基本无污染，具备足够承载力。

分析：根据《武汉市城镇土地级别与基准地价更新》（2014 年）体系修正表中的说明，估价对象地质、土壤状况对土地利用无不良影响。

#### （5）土地开发程度

描述：估价对象所属宗地土地开发程度为红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气）及宗地红线内“场地平整”。

分析：根据《武汉市城镇土地级别与基准地价更新》（2014 年）体系修正表中的说明，开发程度满足土地基本开发条件。

## 2、建筑物实物状况描述与分析

### （1）建筑规模

描述：根据估价人员实地查勘，估价对象小区由 1 栋住宅楼组成的，规模较小。又根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象建筑面积：176.2 m<sup>2</sup>。

分析：对于住宅房地产而言，估价对象建筑面积适中，居住舒适度较好。

### （2）建筑结构

描述：根据估价委托人介绍和估价人员实地查勘，估价对象房屋结构为混合结构。

分析：对于住宅用房而言，结构能满足基本的功能需要。

### （3）设施设备

描述：根据估价人员实地查勘，估价对象房屋设施设备包括：通上水、通下水、供电、通讯、通气、消防等。

分析：作为住宅房地产，估价对象设施设备能满足正常的生活需要。

### （4）装饰装修

描述：估价对象位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室。根据估价人员实地查勘，该栋楼外墙为面砖、防水涂料相间，一梯两户；估价对象入户门为成品防盗门；室内装修为：一楼客餐厅铺地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶，卧室铺地砖，墙面为乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶，厨房卫生间地面铺防滑地板砖，墙面为墙面砖，顶棚为铝塑板吊顶，成品橱柜，窗户为塑钢玻璃窗；二楼客餐厅铺实木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶，卧室铺实木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶，

卫生间地面铺防滑地板砖，墙面为墙面砖，顶棚为铝塑板吊顶，窗户为塑钢玻璃窗。

分析：作为住宅房地产，估价对象为简单装修。

#### （5）空间布局

描述：根据估价人员实地查勘，估价对象为复式楼。

分析：作为住宅房地产，其空间布局符合住宅居住要求，空间布局较优。

#### （6）建筑功能

描述：估价对象房屋规划用途为住宅，目前为空置。

分析：作为住宅建筑物，其设计功能性较为单一，不适宜转作其他用途建筑物。

#### （7）外观

描述：根据估价人员实地查勘，估价对象外墙一面为面砖一面为水刷石。

分析：作为住宅建筑物，其外观一般，但对建筑物的功能性影响较小。

#### （8）新旧程度

描述：估价对象房屋建成于 2004 年。根据估价人员实地查勘，其维护保养状况较好，房屋使用正常。

分析：根据《房屋完损等级评定标准》，判断其为基本完好房。

### （三）权益状况描述与分析

#### 1、用途

描述：根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载房屋规划用途为住宅，所属宗地用途为城镇住宅用地；根据估价人员实地查勘，估价对象目前为空置。

分析：依据合法原则，本次按照住宅房地产进行评估。

#### 2、规划条件

描述：根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，建筑面积：176.2 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，土地使用权类型为划

拨。

分析：根据估价人员实地查勘，其用途、建筑面积基本一致，估价对象符合规划。

### 3、所有权

描述：估价对象土地所有权属于国家所有，根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，房屋所有权人为高先容、朱品良。

分析：估价对象所有权状况清晰，无争议。

### 4、土地使用权

描述：根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象土地使用权人为高先容、朱品良。

分析：估价对象土地使用权清晰，与房屋所有权人一致，无争议。

### 5、共有情况

描述：根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象为高先容、朱品良共同共有。

分析：本次评估不考虑估价对象共有情况对房地产价值的影响。

### 6、用益物权设立情况

描述：用益物权，是物权的一种，是指非所有人对他人之物所享有的占有、使用、收益的排他性的权利。根据估价人员提供的资料显示，未见设立相关排他性用益物权。

分析：本次评估不考虑设立相关排他性用益物权对房地产价值的影响。

### 7、担保物权设立情况

描述：根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载。至价值时点，估价对象担保物权已抵押，其提供的资料无法确认抵押期限及抵押金额，抵押情况不明。

分析：考虑到本次估价目的是因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考，故本次评估未考虑担保

物权对房地产价值的影响。

#### 8、租赁或占用情况

描述：根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象暂空置。

分析：本次评估，不考虑租赁或占用对房地产价值的影响。

#### 9、拖欠税费情况

描述：估价委托人提供了《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件，但未提供估价对象房地产应缴纳的相应税费票据，估价人员无法核实其是否拖欠相应税费。

分析：本次评估不考虑估价对象拖欠相应税费对房地产价值的影响。

#### 10、查封等形式限制权利情况

描述：根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载。至价值时点，估价对象未查封，查封情况不明。

分析：考虑到是因司法鉴定需要，评估估价对象市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考，估价人员未考虑估价对象查封状况对估价对象房地产价值的影响。

#### 11、权属清晰情况

描述：根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载：不动产权证号为鄂（2017）武汉市蔡甸不动产权第 0034528 号，可知估价对象已办理权属证书。

分析：估价对象房地产权属清晰。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）房地产政策

#### 1、房地产政策

描述：2019 年，中央继续坚持对于楼市调控不放松的坚决态度，反复强调“房住不炒”。目前，房地产长效机制已经在租售并举等环节开始快速落地，2019 年后续有很多制度性政策发布。

房产继承、直系亲属赠与不再征收个人所得税

财政部、税务总局近日发布《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。符合以下情形的，对当事双方不征收个人所得税：

(1) 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；

(2) 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；

(3) 房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

为坚决贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位和房地产市场长效机制，在改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制过程中，确保区域差异化住房信贷政策有效实施，保持个人住房贷款利率水平基本稳定，维护借贷双方合法权益，现就新发放商业性个人住房贷款利率有关事宜公告如下：

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。

借款人申请商业性个人住房贷款时，可与银行业金融机构协商约定利率重定价周期。重定价周期最短为 1 年。利率重定价日，定价基准调整为最近一个月相应期限的贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确。

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。

人民银行省一级分支机构应按照“因城施策”原则，指导各省级市场利率定价自律机制，在国家统一的信贷政策基础上，根据当地房地产市场形势变化，确定辖区内首套和二套商业性个人住房贷款利率加点下限。

银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的加点下限，结合本机构经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素，明确商业性个人住房贷款利率定价规则，合理确定每笔贷款的具体加点数值。

银行业金融机构应切实做好政策宣传、解释和咨询服务，依法合规保障借款人合同权利和消费者权益，严禁提供个人住房贷款“转按揭”“加按揭”服务，确保相关工作平稳有序进行。

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。

商业用房购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。公积金个人住房贷款利率政策暂不调整。

财政部、国家发展改革委印发《关于减免部分行政事业性收费有关政策的通知》。7 月 1 日起，对三种情形免征不动产登记费，包括：申请办理变更登记、更正登记的；申请办理森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权或林地使用权，及相关抵押权、地役权不动产权利登记的；申请办理耕地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权或国有农用地使用权，及相关抵押权、地役权不动产权利登记的。

同时，《通知》指出，对申请办理车库、车位、储藏室不动产登记，单独核发不动产权属证书或登记证明的，不动产登记费由原非住宅类不动产登记每件 550 元，减按住宅类不动产登记每件 80 元收取。

住房租赁市场发展再获政策利好。住建部 7 月 18 日消息，2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示，包括北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都共 16 个城市。

根据财政部、住房和城乡建设部今年 1 月下发的《关于开展中央财政支持住房租赁市场发展试点的通知》，中央财政对确定的示范城市给予奖补资金支持，直辖市每年 10 亿元，省会城市和计划单列市每年 8 亿元，地级城市每年 6 亿元；可用于多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信

息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出，示范城市可以自主确定资金使用方案。试点示范期为三年。

通知要求，用三年时间，中央分批支持部分人口净流入、租赁需求缺口大的大中城市发展住房租赁市场，构建有利的体制机制，多渠道筹集租赁住房房源，促进专业化、机构化租赁企业发展，建设住房租赁信息服务与监管平台，改善租赁住房消费环境，加快形成租购并举的格局。

从城市类别来看，16 城包括了 4 个一线城市和 12 个二线城市，这都是东中西部地区相对规模较大、且人口净流入和住房租赁需求缺口大的城市。预计未来在中央财政的持续下，上述地区能够加快形成“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度建设。

整体来看，16 城入围试点城市名单，有利于各地加快建设住房租赁信息服务与监管平台，改善住房租赁市场的消费环境，并形成榜样性、示范性作用。随着日后中央财政资金的进一步到位，将会引导后续相关开发商和投资者更加关注此类城市，同时也有利于各类社会资本加快进入住房租赁市场。

分析：国家通过严格的限价、限售等调控政策、大力打击炒房行为，努力将房价控制在合理范围，并且增加公共租赁住房等保障性住房，拉动市场需求，促进房地产市场稳健发展。

## 2、土地政策

描述：全国人大常委会通过关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行。决定明确，永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。

依法开展确权登记颁证工作，赋予农民更有保障的土地承包经营权，对于保护农民土地承包权益、增加农民财产性收入、解决农村土地承包现实问题、化解农村土地承包矛盾纠纷具有重要意义。按照省委、省政府的统一部署，武汉市在依法完善农村土地二轮延包基础上，于在汉南区整区及蔡甸、江夏、黄陂、新洲等区各 3 个村启动了新一轮确权登记颁证试点工作，在蔡甸、江夏、黄陂、新洲等区全面推开。开展新一轮确权登记

颁证工作将进一步稳定和完善农村土地承包关系，健全确权登记颁证制度，有效解决好承包地块面积不准、四至范围不清、空间位置不明、登记簿不健全等问题。

开展土地承包档案清查。依据农村土地所有权确权登记发证材料、土地承包方案、承包台账、承包合同、承包经营权证书等相关权属档案资料进行清查整理、组卷，按要求进行补建、修复和保全，摸清承包地现状，查清承包地块的名称、坐落、面积、四至、用途、流转等原始记载；摸清农户家庭承包状况，收集、整理、核对承包方代表、家庭成员及其变动等信息。有条件的地方可以把档案清查、整理与土地承包管理信息化结合起来，推进土地承包原始档案管理数字化。对农村集体耕地开展土地承包经营权调查，查清承包地权利归属。重点做好发包方、承包方和承包地块调查，如实准确填写发包方调查表、承包方调查表、承包地块调查表，制作调查结果公示表和权属归户表。以农村集体土地所有权确权登记结果为基础，以第二次土地调查成果为依据，利用现有的图件、影像等数据，绘制工作底图、调查草图，采用符合标准规范、农民群众认可的技术方法，查清农户承包地块的面积、四至、空间位置，制作承包地块分布图。调查成果经审核公示确认，作为承包地确权的依据。对公示内容有异议的，进行补测核实。

加强对农村土地承包经营权属争议的调处。对历史遗留问题难以确权的，要本着“依法依规、尊重历史、妥善处理”的原则，在深入调查研究和广泛听取群众意见的基础上，通过协商等方式，妥善解决。对土地承包经营权属有争议并引起矛盾纠纷的，按照“属地管理、分级负责、依法调处”的原则，制定和完善调处预案，积极调解。

完善土地承包合同。根据公示确认的调查成果，完善土地承包合同，作为承包农户取得土地承包经营权的法定依据。对没有签订土地承包合同的，要重新签订承包合同；对承包合同丢失、残缺的，要进行补签、完善。确权实测承包面积与原土地承包合同、权属证书记载面积不一致的，属于原承包地块四至范围内的，应确权给原承包农户；原承包地块四至范围以

外的，要根据本集体经济组织通过的土地承包经营权确权登记颁证方案进行确权。土地承包合同记载期限应以二轮延包的时点起算，承包截止期为 2028 年。在二轮延包期限届满时，按届时的法律和政策规定执行。

分析：我国正处于工业化、城镇化快速推进过程中，土地制度改革既关系亿万农民的切身利益，也关乎社会和谐稳定大局，可谓牵一发而动全身。新一轮农村土地承包经营权确权登记颁证工作是党中央为巩固和完善农村基本经营制度作出的重大决策。

## （二）房地产市场状况描述

### 1、全国房地产市场状况

2019 年，房地产开发企业房屋施工面积 893821 万平方米，比上年增长 8.7%，增速与 1—11 月份持平，比上年加快 3.5 个百分点。其中，住宅施工面积 627673 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 227154 万平方米，增长 8.5%，增速比 1—11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 8.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 167463 万平方米，增长 9.2%。房屋竣工面积 95942 万平方米，增长 2.6%，1—11 月份为下降 4.5%，上年为下降 7.8%。其中，住宅竣工面积 68011 万平方米，增长 3.0%。

2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25822 万平方米，比上年下降 11.4%，降幅比 1—11 月份收窄 2.8 个百分点，上年为增长 14.5%；土地成交价款 14709 亿元，下降 8.7%，降幅比 1—11 月份收窄 4.3 个百分点，上年为增长 18.0%。

2019 年，商品房销售面积 171558 万平方米，比上年下降 0.1%，1—11 月份为增长 0.2%，上年为增长 3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159725 亿元，增长 6.5%，增速比 1—11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2019 年末，商品房待售面积 49821 万平方米，比 11 月末增加 600 万平方米，比上年末减少 2593 万平方米。其中，住宅待售面积比 11 月末增

加 192 万平方米，办公楼待售面积增加 105 万平方米，商业营业用房待售面积增加 84 万平方米。

2019 年，房地产开发企业到位资金 178609 亿元，比上年增长 7.6%，增速比 1—11 月份加快 0.6 个百分点，比上年加快 1.2 个百分点。其中，国内贷款 25229 亿元，增长 5.1%；利用外资 176 亿元，增长 63%；自筹资金 58158 亿元，增长 4.5%；定金及预收款 61359 亿元，增长 10.7%；个人按揭贷款 27281 亿元，增长 15.1%。

12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.13，比 11 月份回落 0.02 点。

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2019 年 12 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 4.15%，5 年期以上 LPR 为 4.80%。

## 2、武汉市经济社会发展状况

2019 年，武汉市拼搏赶超，经济发展按下“快进键”——武汉市完成地区生产总值 276.7 亿元，增速达到 8.7%，同比提高 1.2 个百分点，为近 5 年以来最高水平。其中第一产业 18.2 亿元，增长 3.2%；第二产业 182.8 亿元，增长 9.10%；第三产业 73.6 亿元，增长 7.3%。第三产业占 GDP 的比重为 26.6%；规模以上工业增加值增长 10%，同比提高 1.3 个百分点，增速分别较全国、湖北省高出 3.8 和 0.7 个百分点，为 2014 年以来的最高水平；固定资产投资较上年增长 10%，总量、增速均居黄石第一；社会消费品零售总额达到 148.9 亿元，增长 10%，消费对经济拉动作用持续延伸。面对复杂的外部环境，武汉市经济运行明显好于同期，好于预期，主要经济指标增速在武汉市由跟跑到领跑，取得了近五年来的最好成绩，为推进武汉市经济高质量发展奠定了坚实基础。

传统行业和新兴产业同步发力、同向拉升。上半年，武汉市非金属矿物制品业、黑色金属矿采选业、有色金属冶炼和压延加工业、黑色金属冶炼和压延加工业等 4 大传统工业行业增加值分别可比增长 13%、14.5%、18.9%、25.7%，合计拉动武汉市工业增长 11.2 个百分点。工业经济中的

新动能持续迸发。上半年规模以上工业中高新技术产业增加值增长 13.2%，占规上工业比重为 38.5%，同比提高 3.7 个百分点。新产品产量大幅度增长，硅纤维增长 27%、整车制造增长 16%，锂电池材料从无到有，并实现高速增长。

项目是投资的载体，以项目扩投资，以投资促发展，大冶始终坚持“项目为王”理念，以工业招商、工业技改、服务业、重点工程、科技创新等“五个十大”项目为抓手。截至 6 月底，武汉市新增入库亿元以上投资项目 35 个，其中工业项目 22 个；新签约项目 50 个，计划总投资 316.42 亿元，其中龙族国际城中城项目（20 亿元）、宏力铸造铸件项目（9.8 亿元）等亿元以上项目 34 个，5 亿元以上项目 3 个，10 亿元以上项目 10 个。供给侧结构性改革持续显效，5 月末，武汉市规模工业主营业务收入利润率同比提高 0.63 个百分点。创业创新持续活跃。1-6 月，武汉市新增企业 1041 家、个体工商户 2759 户，日均增加 5.7 家企业和个体工商户 15 家。

### 3、武汉市房地产市场状况

2019 年 12 月 13 日，市房管局发布 2019 年 1-11 月武汉市房地产市场运行情况，涉及供应、交易和库存几个重要指标，具体数据如下

#### （1）供应情况

新建商品房批准预售 239158 套，批准预售面积 2699.06 万平方米，环比增长 22.50%，同比增长 0.37%；其中，新建商品住房批准预售 198717 套，批准预售面积 2295.96 万平方米，环比增长 24.29%，同比增长 0.80%。住房租赁试点企业 87 家，租赁试点项目 32 个。

房地产开发用地供应 186 宗（含出让、租赁和还建用地划拨），总面积 831.28 公顷，同比减少 38.21%；其中，住宅用地供应 129 宗，总面积 714.43 公顷，同比减少 31.12%。

#### （2）交易情况

新建商品房销售 217016 套，销售面积 2345.78 万平方米，环比增长 11.96%，同比增长 21.61%；其中，新建商品住房销售 188171 套，销售面积 2106.28 万平方米，环比增长 11.79%，同比增长 33.08%。

存量房成交 96084 套，成交面积 964.36 万平方米，环比增长 10.06%，同比增长 26.85%；其中，存量住房成交 90311 套，成交面积 847.39 万平方米，环比增长 10.72%，同比增长 25.91%。

### （3）库存情况

截至 2019 年 11 月末，已批准预售尚未网签的商品住房 158254 套，面积 1784.02 万平方米。

## 三、最高最佳利用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，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、财务上可行，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。

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利用状态主要从下列方面考虑：

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）。对于每一种潜在的利用方式，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。估价对象用房符合城区规划条件，为法律所允许。

2、技术上可能。对于法律所允许的每一种利用方式，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。估价对象所处区域规划性较好，区域内达到“六通一平”且各项配套设施较齐全，满足基本住宅条件，估价对象位于 7（6-7）层，混合结构，房屋结构安全。

3、财务上可行。对于法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，还要进行财务可行性检验，只有收入价值大于支出现值的利用方式才具有财务可行性，否则应被淘汰。估价对象满足法律上允许、技术上可能，通过估价人员进行财务上可行性检验，估价对象财务上是可行的。

4、价值最大化。在所有具有财务可行性的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大化的利用方式，才是最高最佳的利用方式。估价对象所在片区道路纵横交错，路网极其完善；给排水、电力、管道燃气、电信、

有线电视等基础设施齐全；周边区域生活配套设施较齐全，有金融网点、超市、医院、餐饮、物流及通讯网点等业态分布。故以房屋用途住宅用途系其价值最大的利用方式。

#### 四、估价方法适用性分析

##### （一）方法选择依据

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，结合估价对象本身的特性，进行综合分析。决定总体估价采用比较法、收益法进行评估。

1、根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。由于该地段类似房地产交易实例较多，资料来源充分，故选用比较法作为估价方法。

2、根据《房地产估价规范》，“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”。因估价对象规划用途为住宅，且该地段的同类型房地产存在租赁行为，有租金收益，适宜采用收益法估价。

3、根据《房地产估价规范》，“估价对象具有投资开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法”。估价对象房屋已建成，且不具有再开发潜力，故未选用假设开发法。

4、根据《房地产估价规范》，“当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法”。虽然估价对象理论适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅用房价格主要受市场供求关系的左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产现时的市场价格，故未采用成本法估价。

综上所述，估价对象的评估将采用比较法和收益法进行估价。

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。

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。

## （二）具体步骤：

- 1、采用比较法测算估价对象比较价格
- 2、采用收益法测算估价对象收益价格
- 3、综合确定估价对象最终评估单价
- 4、确定估价对象房地产的市场总价值

## 五、估价测算过程

### （一）采用比较法确定估价对象比较价值

#### 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，在估价人员广泛搜集交易实例资料的基础上，经过对所掌握来源于网络的大量交易实例，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：机关小区，混合结构，完好房，7（高层）层，建筑面积 168 m<sup>2</sup>，两证齐全，权属清晰，四至明确，土地使用权类型为划拨。成交日期为 2019 年 12 月 12 日，成交单价为 7387 元/m<sup>2</sup>，一次性付款，成交价格不含交易税费，交易情况正常，层高约 5.4 米，精装修复式楼，设施设备较齐全，周边繁华程度一般，交通便捷度劣，环境状况较优，周边公共配套设施较优，城市规划限制较优。

可比实例 2：同馨花园，混合结构，完好房，7（高层）层，建筑面积 160 m<sup>2</sup>，两证齐全，权属清晰，四至明确，土地使用权类型为出让。成交日期为 2019 年 12 月 1 日，成交单价为 8000 元/m<sup>2</sup>，一次性付款，成交价格不含交易税费，交易情况正常，层高约 5.4 米，精装修复式楼，设施设备较齐全，周边繁华程度一般，交通便捷度较劣，环境状况较优，周边公共配套设施较优，城市规划限制较优。

可比实例 3：知音人家，混合结构，完好房，6（高层）层，建筑面积 148 m<sup>2</sup>，两证齐全，权属清晰，四至明确，土地使用权类型为出让。成

交期日为 2020 年 12 月 21 日，成交单价为 8311 元/m<sup>2</sup>，一次性付款，成交价格不含交易税费，交易情况正常，层高约 5.4 米，精装修复式楼，设施设备较齐全，周边繁华程度一般，交通便捷度较劣，环境状况较优，周边公共配套设施较优，城市规划限制较优。

### 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、交通便捷度、环境状况、公共设施配套完备程度、城市规划限制；

实物状况调整包括：地质状况、建筑外观、新旧程度、设施设备、建筑结构、工程质量、楼层、平面布置、通风采光、建筑面积、层高、内部装修、朝向等。

权益状况调整包括有：建筑物权益、土地使用权性质。

### 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近，近期房地产市场价格波动不大，故无需调整。

#### (3) 区位状况调整

以估价对象的状况为 100，将实例与估价对象区域因素进行比较。其中：

#### ①繁华程度

按繁华程度分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 2。

**表 6 繁华程度修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
繁华程度	一般	一般	一般	一般
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数分别为 100、100、100、100。

②交通便捷度

按 500 米范围内公交站点的公交线路数分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 2。

**表 7 交通便捷度修正系数表**

公交线路数	>15	[11, 15]	[7, 10]	[3, 7]	<3
优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	1.08	1.06	1.04	1.02	1.00

**表 8 交通便捷度修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
公交线路数	劣	劣	较劣	较劣
修正指数	100	100	102	102

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、102、102；

③环境状况

按环境状况好坏分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 2%。

**表 9 环境状况打分表**

分值	4	3	2	1	0
环境因素					
大气环境	无污染	基本无无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
声环境	无污染	基本无无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
水环境	无污染	基本无无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
视觉环境	好	较好	一般	较差	差
人文环境	好	较好	一般	较差	差

**表 10 环境状况修正系数表**

分值	>17	[13, 17]	[8, 12]	[3, 7]	<3
优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96

表 11 环境状况修正指数表

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
环境状况	一般	较优	较优	较优
修正指数	100	102	102	102

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、102、102、102；

#### ④公共配套设施完备程度

按 800 米范围内分布的公共配套设施完备程度分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 2。

公共设施包括医院、中小学、银行网点、电信网点、集贸市场、大型超市、公园等。每分布一个公共设施按 2 分计，对于同类公共设施，第 2 个同类公共设施按 1 分计，第 3 个及以上同类公共设施不计分。

表 12 公共配套设施完备程度修正系数表

分值	>14	[11, 14]	[8, 10]	[4, 7]	<4
优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	1.02	1.0	0.98	0.96	0.94

表 13 公共配套设施完备程度修正指数表

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
公共配套设施完备程度	较优	较优	较优	较优
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

#### ⑤城市规划限制

按规划限制及发展前景状况好坏分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 2。

表 14 城市规划限制修正指数表

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
规划限制及发展前景状况	较优	较优	较优	较优
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

#### (4) 实物状况修正

①地质状况

根据地质状况好坏分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 1。

表 15 地质状况修正系数表

地质状况	坚固类场地土体, 抗震能力强	硬塑类场地土体, 抗震能力较强	抗震能力一般	软塑类场地土体, 抗震能力较弱	软散类场地土体, 抗震能力较弱
优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	1.02	1.01	1.0	0.99	0.98

表 16 地质状况修正指数表

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
地质状况	一般	一般	一般	一般
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

②建筑外观

根据建筑外观设计及装修状况分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 2。

表 17 建筑外观修正指数表

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
建筑外观	一般	较优	较优	较优
修正指数	100	102	102	102

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、102、102、102；

③新旧程度

由于新旧程度（成新率）对房地产价值的影响是非线性的，通过分析，确定按成新率按完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房、危险房 5 个等级进行修正，见表 18。

表 18 新旧程度修正指数表

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
新旧程度	完好房	完好房	完好房	完好房
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

④设施设备

按设施设备完备程度分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 1。

**表 19 设施设备修正系数表**

分值	>7	[6, 7]	[4, 5]	[2, 3]	<2
优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
修正系数	1.02	1.0	0.98	0.96	0.94

**表 20 设施设备修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
设施设备完备程度	较优	较优	较优	较优
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

⑤ 建筑结构

根据建筑结构的差异，按钢、钢混、混合、砖木结构，每相差一个级别调减 2。

**表 21 建筑结构修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
建筑结构	混合	混合	混合	混合
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

⑥ 工程质量

按工程质量好坏分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 1。

**表 22 工程质量修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
工程质量	较优	较优	较优	较优
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

⑦ 楼层

对于高层且免费使用电梯的住宅房地产，按楼层进行修正，分为低层、中层、高层三个等级，每上升或下降一个等级修正 3%，以估价对象此项

修正系数为 100%，则可比实例修正指数

**表 23 楼层修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
楼层	7 (6-7)	7 (高层)	7 (高层)	6 (高层)
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

⑧平面布置

按平面布置的合理性分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 1，见表 24

**表 24 平面布置修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
平面布置	较优	较优	较优	较优
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

⑨通风采光

将采光状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象采光状况指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1，见表 25。

**表 25 通风采光修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
通风采光	较优	较优	较优	较优
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

⑩面积

住宅面积修正系数见表 26、27。

**表 26 面积修正系数表**

单位：平方米

建筑面积	[43, 70]	[71, 90]	[91, 140]	(141, 180]	≥180
------	----------	----------	-----------	------------	------

修正系数	1.06	1.04	1.02	1	0.98
------	------	------	------	---	------

**表 27 面积修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
面积	176.2	168	160	148
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

**⑪层高调整**

将层高分为优、一般、劣三个级别，其中 $\geq 3.2$ 米为优，2.8-3.2米为一般， $\leq 2.8$ 米为劣，以估价对象层高指数为 100，将可比实例与估价对象相比，可比实例与估价对象均为复式楼，层高均 $\geq 3.2$ 。

**表 28 层高调整修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
层高(m)	5.4	5.4	5.4	5.4
修正指数	100	100	100	100

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、100、100、100；

**⑫内部装修**

按内部装修状况分为豪华装修、高档装修、精装修（中档装修）、简单装修、毛坯，优、较优、一般、较劣、劣 5 个级别，每相差一个级别调减 5，见表 29。

**表 29 内部装修修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
内部装修	简单装修	精装修	精装修	精装修
修正指数	100	105	105	105

则估价对象与可比实例的调整指数为 100、105、105、105；

**⑬朝向**

将朝向分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中东南向为优，南、西南向为较优，东向为一般，东北、西北向为较劣，北、西向为劣，

以估价对象朝向指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2，见表 30。

**表 30 朝向修正指数表**

项目名称	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
朝向	东南	南北	东	南北
修正指数	100	98	96	98

则估价对象与可比实例的修正指数为 100、98、96、98；

(5) 权益状况调整

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载：不动产权证号为鄂（2017）武汉市蔡甸不动产权第 0034528 号，可知估价对象已办理权属证书，而可比实例均已办理，则估价对象与可比实例的调整指数分别为 100、100、100、100；

(6) 根据估价委托人介绍及其提供资料，至价值时点，估价委托人提供《武汉市不动产权登记信息查询单》记载估价对象土地权利性质为划拨，而‘武汉市住房保障和房屋管理局’网记载案例土地性质分别为划拨、出让、出让，则估价对象与可比实例的调整指数分别为 100、100、105、105。

(7) 编制可比实例条件说明表、可比实例比较因素指数表、可比实例修正系数表，依次见表 31、表 32、表 33。

表 31 可比实例条件说明表

可比实例		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	估价对象
项目位置		机关小区	同馨花园	知音人家	同岗里小区
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		7387	8000	8311	待估
交易日期		2019. 12. 12	2019. 12. 1	2019. 12. 21	2019. 12. 25
区位 状况	繁华程度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷度	劣	较劣	较劣	劣
	环境状况	较优	较优	较优	一般
	公共配套设施完备程度	较优	较优	较优	较优
	城市规划限制	较优	较优	较优	较优
实物 状况	地质状况	一般	一般	一般	一般
	建筑外观	较优	较优	较优	一般
	新旧程度	完好房	完好房	完好房	完好房
	设施设备	较优	较优	较优	较优
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	工程质量	较优	较优	较优	较优
	楼层	7 (高层)	7 (高层)	6 (高层)	7 (6-7)
	平面布置	较优	较优	较优	较优
	通风采光	较优	较优	较优	较优
	面积 (平方米)	168	160	148	176. 2
	层高	5. 4	5. 4	5. 4	5. 4
	内部装修	精装修	精装修	精装修	简单装修
权益 状况	《不动产权证书》	已办理	已办理	已办理	已办理
	土地使用权性质	划拨	出让	出让	划拨

表 32 可比实例比较因素指数表

可比实例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	估价对象
项目位置	机关小区	同馨花园	知音人家	同岗里小区
可比价格 (元/m <sup>2</sup> )	7387	8000	8311	待估
市场状况修正指数	100	100	100	100
区位状况	繁华程度	100	100	100
	交通便捷度	100	102	102
	环境状况	102	102	102
	公共配套设施完备程度	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100
实物状况	地质状况	100	100	100
	建筑外观	102	102	102
	新旧程度	100	100	100
	设施设备	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	工程质量	100	100	100
	楼层	100	100	100
	平面布置	100	100	100
	通风采光	100	100	100
	面积 (平方米)	100	100	100
	层高	100	100	100
	内部装修	105	105	105
	朝向	98	96	98
权益状况	《不动产权证书》	100	100	100
	土地使用权性质	100	105	105

表 33 可比实例修正系数表

可比实例		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	估价对象
市场状况调整		100/100	100/100	100/100	100
区位状况	繁华程度	100/100	100/100	100/100	100
	交通便捷度	100/100	100/102	100/102	100
	环境状况	100/102	100/102	100/102	100
	公共配套设施完备程度	100/100	100/100	100/100	100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100	100
实物状况	地质状况	100/100	100/100	100/100	100
	建筑外观	100/102	100/102	100/102	100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100	100
	设施设备	100/100	100/100	100/100	100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100
	工程质量	100/100	100/100	100/100	100
	楼层	100/100	100/100	100/100	100
	平面布置	100/100	100/100	100/100	100
	通风采光	100/100	100/100	100/100	100
	面积（平方米）	100/100	100/100	100/100	100
	层高	100/100	100/100	100/100	100
	内部装修	100/105	100/105	100/105	100
	朝向	100/98	100/96	100/98	100
权益状况	《不动产权证书》	100/100	100/100	100/100	100
	土地使用权性质	100/100	100/105	100/105	100
可比价格（元/m <sup>2</sup> ）		7387	8000	8311	7090
比准价格（元/m <sup>2</sup> ）		6900	7123	7248	

综合修正幅度	7.06%	12.31%	14.67%	--
比准价格高低比	1.05			

## 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：

可比实例一计算：比准价格为 6900 元/平方米；

可比实例二计算：比准价格为 7123 元/平方米；

可比实例三计算：比准价格为 7248 元/平方米；

从测算结果来看，三个交易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 7090 元/平方米（ $(6900+7123+7248)/3$ ）。

## （二）采用收益法确定估价对象收益价值

### 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成套住宅，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：

$$V=A \div Y$$

式中：V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

### 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=应缴税金+房屋维修费+房屋保险费+管理费+物业服务费  
+水电费+年折旧费+租赁土地收益金

(1) 测算有效毛收入

①租金水平

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 个可比实例测算市场租金,基本情况如下:

可比实例 1: 知音人家,混合结构,完好房,6(高层),建筑面积 138 m<sup>2</sup>,两证齐全,权属清晰,四至明确。租赁日期为 2019 年 11 月 18 日,租金为 3600 元/月,交易情况正常,精装修,设施设备较齐全,周边繁华程度一般,交通便捷度较劣,环境状况较优,周边公共配套设施较优,城市规划限制较优。

可比实例 2: 建新花园,混合结构,完好房,6(高层),建筑面积 186 m<sup>2</sup>,两证齐全,权属清晰,四至明确。租赁日期为 2019 年 11 月 25 日,租金为 3500 元/月,交易情况正常,精装修,设施设备较齐全,周边繁华程度一般,交通便捷度劣,环境状况较优,周边公共配套设施较优,城市规划限制较优。

可比实例 3: 齐锦花园东区,混合结构,完好房,8(中层),建筑面积 168 m<sup>2</sup>,两证齐全,权属清晰,四至明确。租赁日期为 2019 年 11 月 24 日,租金为 3600 元/月,交易情况正常,精装修,设施设备较齐全,周边繁华程度一般,交通便捷度较劣,环境状况较优,周边公共配套设施较优,城市规划限制较优。

编制可比实例条件说明表、可比实例比较因素指数表、可比实例修正系数表,依次见表 34、表 35、表 36。

表 34 可比实例条件说明表

可比实例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	估价对象	
项目位置	知音人家	建新花园	齐锦花园东区	同岗里小区	
租赁价格（元/月）	3600	3500	3600	待估	
交易日期	2019. 11. 18	2019. 11. 25	2019. 11. 24	2019. 12. 25	
区位 状况	繁华程度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷度	较劣	劣	较劣	劣
	环境状况	较优	较优	较优	一般
	公共配套设施完备	较优	较优	较优	较优
	城市规划限制	较优	较优	较优	较优
实物 状况	地质状况	一般	一般	一般	一般
	建筑外观	较优	较优	较优	一般
	新旧程度	完好房	完好房	完好房	完好房
	设施设备	较优	较优	较优	较优
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	工程质量	较优	较优	较优	较优
	楼层	6（高层）	6（高层）	8（中层）	7（6-7）层
	平面布置	较优	较优	较优	较优
	通风采光	较优	较优	较优	较优
	面积（平方米）	138	186	168	176.2
	内部装修	精装修	精装修	精装修	简单装修
朝向	南北	南北	南北	东南	
权益	《不动产权证书》	已办理	已办理	已办理	已办理

表 35 可比实例比较因素指数表

可比实例		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	估价对象
项目位置		知音人家	建新花园	齐锦花园东区	待估对象
租赁价格（元/月）		3600	3500	3600	待估
市场状况修正指数		100	100	100	100
区位 状况	繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	102	100	102	100
	环境状况	102	102	102	100
	公共配套设施完备程度	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
实物 状况	地质状况	100	100	100	100
	建筑外观	102	102	102	100
	新旧程度	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	面积（平方米）	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	内部装修	103	103	103	100
朝向	98	98	98	100	
权益 状况	《不动产权证书》	100	100	100	100

表 36 可比实例修正系数表

可比实例		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	估价对象
市场状况调整		100/100	100/100	100/100	100
区位状况	繁华程度	100/100	100/100	100/100	100
	交通便捷度	100/102	100/100	100/102	100
	环境状况	100/102	100/102	100/102	100
	公共配套设施完备程度	100/100	100/100	100/100	100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100	100
实物状况	地质状况	100/100	100/100	100/100	100
	建筑外观	100/102	100/102	100/102	100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100	100
	设施设备	100/100	100/100	100/100	100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100	100
	工程质量	100/100	100/100	100/100	100
	楼层	100/100	100/100	100/100	100
	平面布置	100/100	100/100	100/100	100
	通风采光	100/100	100/100	100/100	100
	面积（平方米）	100/100	100/100	100/100	100
	层高	100/100	100/100	100/100	100
	内部装修	100/103	100/103	100/103	100
	朝向	100/98	100/98	100/98	100
权益状况	《不动产权证书》	100/100	100/100	100/100	100
租赁价格（元/月）		3600	3500	3600	3352
比准租赁价格（元/月）		3361	3333	3361	

确定估价对象租金标准为 3352 元/月。

## ②空置和租金损失

估价对象所在小区东临文正街，该地段房屋出租率较高，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，该地段繁华程度一般，房屋出租率较高，年空置约在 15 天左右，空置率为 4%，而租金损失一般在 2%，综合确定其空置率及租金损失率合计为 6%。

## ③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，估价对象属于住宅，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 2019 年 12 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）的一年期基准贷款利率 4.15% 计算。

## ④有效毛收入

根据前述公式，得出：

$$\begin{aligned} \text{房地产有效毛收入} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} \\ &= 3352 \times 12 \times (1 - 6\%) + 3352 \times 4.15\% \\ &= 37950 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## (2) 测算年运营费用

运营费用应包括应缴税金、房屋维修费、房屋保险费、管理费、物业服务费、水电费、年折旧费、租赁土地收益金等维持房地产正常使用或营业的必要支出。

### ①应缴税金

依据《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知 财税〔2008〕24 号》，对个人出租住房，不区分用途，按 4% 的税率征收房产税，免征城镇土地使用税，则：

$$37950 \times 4.0\% = 1518 \text{ (元)}$$

依据《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告（国家税务总局公告 2019 年第 4 号）》，《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月

租金收入未超过 10 万元的，免征增值税。

### 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 1.5% 计算。根据武汉市工程建设标准定额管理站分布的《武汉地区 2019 年 4 季度建安工程造价及分析》文件显示见表 37。确定待估宗地重置价格为 910.81 元/平方米。根据国家建设部的部颁标准，混合结构住宅用房建筑物的耐用年限为 50 年，残值率为 2%。

表 37 武汉地区 2019 年 4 季度建安工程造价

序号	工程项目		本期
1-1	住宅	6 层以下	795.03--883.37
2-1		7-8 层	910.81--1012.01
3-1		9-14 层	942.61--1047.34
4-1		15 层以上	1095.61--1217.34
5-1	办公写字楼	6 层以下	1022.84--1136.49
6-1		7-14 层	1089.47--1210.53
7-1		15 层以上	1162.70--1291.89
8-1	公共综合楼	6 层以下中、小学	797.40--886.00
9-1		6 层以下大学	958.99--1065.54
10-1		7-14 层	1332.99--1481.10
11-1	标准厂房	单层	1200.59--1333.99

则年经营维修费为：

$$910.81 \times (1 - 2\%) \times 1.5\% \times 176.2 = 2359 \text{ (元)}$$

### ③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。保险费一般按房屋现值的 2‰ 计算。又成新率的确定采用耐用年限法和实地查勘评分法取权重的方式确定。其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{耐用年限成新率} \times \text{权重} + \text{实地查勘评分成新率} \times \text{权重}$$

#### a、耐用年限成新率的确定

耐用年限成新率采用公式计算求取，耐用年限成新率的计算公式为：

$$\text{耐用年限成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{已使用年限} \div \text{耐用年限}$$

估价对象房屋约建成于 2004 年，至价值时点已使用约 15 年。根据国家有关规定，混合非生产用房经济耐用年限为 50 年，残值率 2%，则：

$$\begin{aligned} \text{耐用年限成新率} &= 1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{已使用年限} \div \text{耐用年限} \\ &= 1 - (1 - 2\%) \times 15 \div 50 \\ &= 71\% \end{aligned}$$

#### b、实地查勘评分成新率的确定

实地查勘评分值是依据《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）和《房屋新旧程度评分标准》，从建筑物结构部分、装饰部分和设备部分三方面对各类结构与用途的房屋的新旧程度进行打分，对房屋的结构、装饰、设备三部分又具体分为若干细项，并根据各细项对该部分的影响程度给予不同的权重。然后根据所占的权重系数综合确定其成新率。其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{现场观察评分成新率} &= \text{结构部分得分} \times G + \text{装饰部分得分} \times S \\ &\quad + \text{设备部分得分} \times B \end{aligned}$$

（其中：G 为结构部分所占的权重，S 为装修部分所占的权重，B 为设备部分所占的权重）见表 38。

表 38 现场观察评分表

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	176.2		建筑结构	混合
耐用年限	50 年		已使用年数	15 年
项 目			标准分数	评定分数
结构 (G)	1、基础		25	25
	2、承重构件		25	25
	3、非承重构件		15	14
	4、屋面		20	10
	5、楼地面		15	8
小计 (%) :	为 (1+2+3+4+5) × 权重 0.8		65.6	
装饰 (S)	6、门窗		35	20
	7、内外装饰		40	25
	8、其他		25	15

小计 (%) :	为 (6+7+8) × 权重 0.1	6
设备 (B)	9、水卫	55
	10、电气照明	45
小计 (%) :	为 (9+10) × 权重 0.1	7.0
鉴定成新率 (%) :	为 G+S+B	78.6%

### c、成新率确定

本次评估中取耐用年限法的权重为 40%，实地查勘评分法的权重为 60%，则：

$$\text{成新率} = 71\% \times 40\% + 78.6\% \times 60\% = 76\%$$

则：房屋年保险费为：

$$910.81 \times (1 - 2\%) \times 76\% \times 2\% \times 176.2 = 239 \text{ (元)}$$

#### ④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；二是管理人工工资的支出。经营管理费一般按房地产年总收益的 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：

$$37950 \times 2\% = 759 \text{ (元)}$$

#### ⑤物业服务费

估价对象房屋用途为住宅，此类房屋物业服务费一般由承租方负担，此次评估不计入运营费用。

#### ⑥水电费

估价对象房屋用途为住宅，此类房屋水电费一般由承租方负担，此次评估不计入运营费用。

#### ⑦年折旧费

$$\text{房屋年折旧} = 910.81 \times (1 - 2\%) \div 50 \times 176.2 = 3146 \text{ (元)}$$

#### ⑧租赁土地收益金

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象土地使用权面积为 2798.23 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详，估价对象土地类型为划拨，根据《武汉市房地产租赁土地收益金征收试行

规定(市人民政府[1992]67 号)VIII 级住宅用地土地收益金为 0.12 元/平方米(见表 39)

表 39 武汉市房地产租赁土地收益金

单位：元/平方米(以土地面积计)

征收标准 土地等级	用途	商业	仓储	工业	其他
1		6.40	4.40	3.20	0.40
2		4.40	2.80	2.00	0.36
3		2.80	2.00	1.20	0.32
4		1.60	1.20	0.80	0.28
5		1.20	0.80	0.56	0.24
6		0.80	0.56	0.40	0.20
7		0.64	0.44	0.32	0.16
8		0.48	0.32	0.24	0.12
9		0.32	0.24	0.16	0.08

由于分摊土地使用权面积不详,且土地收益金金额较小,对估价对象价格影响较小,故本次评估不考虑土地收益金对收益法价格的影响。

$$\begin{aligned}
 \text{则: 房地产年总费用} &= \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤} + \text{⑥} + \text{⑦} + \text{⑧} \\
 &= 1518 + 2359 + 239 + 759 + 0 + 0 + 3146 \\
 &= 8021 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

### (3) 确定房地产年净收益

$$\begin{aligned}
 \text{房地产年净收益 A} &= \text{有效毛收入} - \text{出租人负担的运营费用} \\
 &= 37950 - 8021 \\
 &= 29929 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

### 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 3%。

$$\text{报酬率 } Y = 1.5\% + 3\% = 4.5\%。$$

### 4、测算租金增长率

估价人员考虑 2018~2019 年武汉市政府出台的房地产政策对于估价对象类似房地产租赁市场的影响，发现武汉市与估价对象类似房地产近几年出租率较高，且呈逐年增长趋势，本次评估，通过调查估价对象所在区域类似房地产租赁状况，并参考武汉市统计局发布的《国民经济和社会发展统计公报》中居民消费价格指数（CPI）见表 40，综合评估确定估价对象区域类似房地产租金增长率  $g$  为 2.09%。

**表 40 武汉市居民消费价格指数**

年度	居民消费价格指数
2014	104.6
2015	100.6
2016	101.9
2017	101.4
2018	102

#### 5、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：

$$V = 29929 \div (4.5\% - 2.09\%)$$

$$= 1241867 \text{ (元)}$$

$$\text{估价对象房地产单价} = 1241867 \div 176.2 = 7048 \text{ (元/平方米)}$$

#### (三) 综合确定估价对象房地产最终评估单价及总价值

**表 41 两种方法差异**

估价方法	比较法	收益法
估价结果(元/平方米)	7090	7048
差异	0.60%	

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采用了比较法和收益法进行评估，比较法估价结果为 7090 元/m<sup>2</sup>，收益法估价结果为 7048 元/m<sup>2</sup>。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：

估价对象房地产市场单价= (7090+7048) ÷2=7069 (元/平方米)

估价对象房地产总价值=7069×176.2÷10000=124.56 (万元)

#### (四) 房地产市场总价值

估价人员测算, 确定估价对象于价值时点最可能实现的房地产单价为 7069 元/平方米, 总价值为 **124.56** 万元, 大写: 人民币**壹佰贰拾肆万伍仟陆佰元整**。

#### 六、估价结果确定

估价人员经过实地查勘和严密测算, 确定高先容、朱品良共同共有的位于蔡甸区蔡甸街同岗里 23 号 2 栋 6-7 层 2 室住宅房地产于价值时点 2019 年 12 月 25 日最可能实现的房地产价值:

**评估单价:** RMB7069 元/平方米

**评估总价:** RMB**124.56** 万元

(大写: 人民币**壹佰贰拾肆万伍仟陆佰元整**)

特别说明: 根据《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件记载, 估价对象土地使用权类型为划拨, 且其所在宗地尚未分割, 估价对象未来再转让时可能面临土地重新测绘或补缴土地出让金及相应税费, 本次评估不包含该部分费用, 提醒相关报告使用者引起特别注意。

## 第五部分 附件

- 1、《青山区人民法院司法鉴定案件转办单》（（2019）鄂 0107 鉴评转 45 号）复印件
- 2、《武汉光谷联合产权交易所摇号选择中介机构确认书》（[2019]第 2401 号）复印件
- 3、《武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书》复印件
- 4、《估价对象及可比实例位置图》
- 5、《实地查勘照片》
- 6、《可比实例外观》
- 7、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 8、《通知》复印件
- 9、《法院对外委托案件受托机构延期审批表》复印件
- 10、估价机构营业执照副本复印件
- 11、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