**涉执房地产处置司法**

**估价报告**

**估价项目名称：**马晓一与胡双、徐和凤民间借贷纠纷一案涉及的位于蕲春县漕河镇蕲春大道（中信窑炉公司院内）的一套住宅房地产价值评估

**估价委托人：**蕲春县人民法院

**房地产估价机构：**黄冈市海正房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**潘文俊（注册号：4219970084）

林云霞（注册号：4220030032）

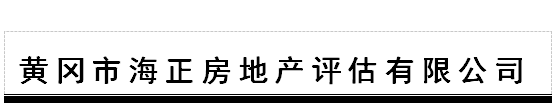
明 燕

**估价报告出具日期：**二〇二〇年九月十日

**估价报告编号：**黄海房估字【2020】第2231号

【页眉\_产权人】

【页眉\_共有权人1】



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **公司总部地址**： | **黄州区西湖二路56号黄冈房地产大楼二楼** | **0713-8693126** |
|  | **公司分部地址：** | **红安县沿河路金沙世纪城侧街113号** | **0713-3851288** |
|  |  | **黄梅县迎宾大道640号（房产局斜对面）** | **0713-3367698** |
|  |  | **麻城市金桥大道126号** | **13227396068** |
|  |  | **武穴市刊江大道59号兴雨科技大楼406室** | **18671652282** |
|  |  | **英山县温泉镇莲花小区** | **15171351678** |
|  |  | **浠水县清泉镇经济开发区重阳阁路10号** | **15327485138** |
|  |  | **罗田县凤山镇发展大道9号** | **15997365186** |
|  |  | **蕲春县漕河大道38号（房管局院内）** | **0713-7235131** |

黄海房估字【2020】第2231号

**致估价委托人函**

蕲春县人民法院**:**

受贵法院2020年08月20日委托，我公司估价人员于2020年8月22日对估价对象进行了现场查勘，并分析、估算出估价对象房地产价值，现函告如下：

**估价对象：**根据委托事项，本次估价对象为一套住宅房地产，详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | **位置** | **房屋所有权证号** | **土地使用证号** | **共有**  **情况** | **建成年份** | **登记用途** | **层数** | **结构** | **建筑面积（㎡）** |
| 徐和凤 | 蕲春县漕河镇蕲春大道（中信窑炉公司院内） | 蕲春县房权证漕河镇字第2014-0130641号 | / | 单独  所有 | 1999 | 住宅 | 5/6 | 混合 | 136.08 |

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点**：2020年8月22日。

**价值类型：**本次估价价格为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产公开市场价值。

**估价结果：** 估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用市场比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下房地产市场价格为**RMB31.34万元，大写金额（人民币）：叁拾壹万叁仟肆佰元整。**详见下表：



|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权 人 | 建筑面积  （平方米） | 层数 | 结构 | 单价  （元/平方米） | 总价  （万元） |
| 徐和凤 | 136.08 | 5/6 | 混合 | 2303 | 31.34 |

使用本报告注意事项：

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

2、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用而导致的损失，本估价机构不承担责任。

3、本估价报告有效期至2021年09月09日止，报告使用人必须在有效期内使用，在估价结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，本机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、本报告估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

7、委托方若对估价报告结果有疑问，可以向本公司查询。若对本估价报告有异议的，可在收到本估价报告5日内向估价机构咨询或书面申请复估，或在签收本估价报告15日内向本市房地产估价师协会专家委员会申请鉴定。

8、本估价报告须经参与本次估价的注册房地产估价师签字、盖章和估价机构盖章后方可生效。

9、本报告的最终解释权归黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

10、提交报告份数：陆份。



法定代表人：



二〇二〇年九月十日

**目 录**

[估价师声明 6](#_Toc56068636)

[估价的假设和限制条件 7](#_Toc56068637)

[估价结果报告 10](#_Toc56068639)

[一、 估价委托人 10](#_Toc56068640)

[二、 估价方 10](#_Toc56068641)

[三、 估价目的 10](#_Toc56068642)

[四、 估价对象 10](#_Toc56068643)

[五、 价值时点 13](#_Toc56068644)

[六、 价值类型 13](#_Toc56068645)

[七、 估价原则 14](#_Toc56068646)

[八、 估价依据 15](#_Toc56068647)

[九、 估价方法 16](#_Toc56068648)

[十、 估价结果 17](#_Toc56068649)

[十一、 注册房地产估价师 17](#_Toc56068650)

[十二、 实地查勘期 17](#_Toc56068651)

[十三、 估价作业期 17](#_Toc56068652)

[十四、 估价报告应用的有效期 18](#_Toc56068653)

[房地产估价技术报告 19](#_Toc56068654)

1. 估价对象区位示意图
2. 估价对象现场查勘照片
3. 《委托书》（复印件）
4. 《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》（复印件）
5. 《房屋所有权证》（复印件）
6. 估价机构营业执照（复印件）
7. 估价机构资质证书（复印件）
8. 房地产估价师注册证书（复印件）

**估价师声明**

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价师对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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师潘文俊和估价员明燕于2020年8月22日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师林云霞未对估价对象进行实地查勘；我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露的及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告依据了委托方提供相关资料，委托方应对资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应责任。



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| **潘文俊** | 4219970084 |  |  |
| **林云霞** | 4220030032 |  |  |

**估价的假设和限制条件**

**一、一般假设**

1. 注册房地产估价师对估价利害关系人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件内容进行了审慎的检查但未予核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设利害关系人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。
2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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。
3. 估价对象房屋建筑面积为136.08平方米，来源于委托方提供的《房屋所有权证》（证号蕲春县房权证漕河镇字第2014-0130641号）复印件上注明的面积，仅作为本次估价之依据，并以此为估价的前提条件。
4. 估价对象应以价值时点保持《房屋所有权证》载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳用途。
5. 根据估价目的，假设估价对象处于以下市场状况：

①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长短可能随市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目的购买，卖方不是盲目的出售；

③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫的从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫的将估价对象卖给特定的买方；

⑤公平交易，即买方和买方都是出于自己利益的需要进行的估价对象交易，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

1. 任何有关估价对象运作方式等符合国家和地方法律、法规。
2. 在价值时点估价对象通过合法方式取得，产权关系清晰、合法，无所有权和使用权异议。同时未对外投资入股、转让，未发生任何产权转移行为。
3. 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人能在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况，也不存在任何留置权和要求权。
4. 委托方未对估价对象进行任何方式的销售或者出租，本次估价是以估价对象未有任何方式的销售、未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价对象价值的租赁协议为假设前提。

**二、未定事项假设**

1. 估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师调查，房屋建成年份为1999年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。
2. 至价值时点估价委托方未提供《国有土地使用证》，本次估价假定估价对象分摊土地为国有出让住宅用地，且能正常办理分摊《国有土地使用证》为前提。

**三、背离事实假设**

无背离事实假设。

**四、不相一致假设**

无不相一致假设。

**五、依据不足假设**

估价利害关系人所提供的《房屋所有权证》资料均为复印件，未提供原件。我们进行了审慎的检查但未与原件核实，在无理由怀疑其真实的情况下，假设利害关系人提供的资料是真实的且与原件一致。

**六、估价报告使用限制**

1、本报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合、假设依据与事实不符合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。

2、本报告对估价对象市场价格的把握，仅对于价值时点市场状况及估价对象的现状而言，使用者在运用本报告的结果时应予以充分考虑。

3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4、本估价报告仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他用途。

5、本估价报告的有效期自出具估价报告之日起为一年。在有效期内实现估价目的时，可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依据，超过有效期范围，须重新进行估价。（当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整）。

6、本报告的最终解释权由黄冈市海正房地产评估有限公司所有。

【页眉\_估价地址】【页眉\_房屋所有权人】

**估价结果报告**

1. **估价委托人**
2. 委托人名称：蕲春县人民法院
3. 住所：蕲春县漕河镇漕河一路
4. 联系人：程爱民
5. 联系电话： 17786150082
6. **估价方**
7. 机构名称：黄冈市海正房地产评估有限公司
8. 法定代表人：付险峰
9. 工商注册号：91421100730853961B
10. 机构地址：黄州区西湖二路56号黄冈房地产二楼
11. 房地产估价机构等级：贰级
12. 房地产估价证书编号：鄂建房估证字第43号
13. 执业范围：执业范围不受限
14. 估价机构备案号：2020420026
15. 联系电话：0713-8693126
16. **估价目的**

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

1. **估价对象**
   1. 估价对象范围的确定

根据委托方提供的相关资料及介绍，本次评估对象为徐和凤所有的位于蕲春县漕河镇蕲春大道（中信窑炉公司院内）的一套住宅的房屋所有权及国有土地使用权。详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | **位置** | **房屋所有权证号** | **土地使用证号** | **共有**  **情况** | **建成年份** | **登记用途** | **层数** | **结构** | **建筑面积（㎡）** |
| 徐和凤 | 蕲春县漕河镇蕲春大道（中信窑炉公司院内） | 蕲春县房权证漕河镇字第2014-0130641号 | / | 单独  所有 | 1999 | 住宅 | 5/6 | 混合 | 136.08 |

* 1. 估价对象区位状况

1、位置及四至

估价对象位于蕲春县漕河镇蕲春大道（中信窑炉公司院内），所在住宅楼东临私宅，南至蕲春大道，西临私宅，北临私宅，四至清晰。

2、外部配套设施

* + - 1. 、城市基础设施状况

估价对象所处区域为漕河镇城建成熟区，城市基础设施完善，配套状况已达“六通一平”，即道路、供水、供电、排水、燃气、通讯、宽带网络等基础设施完善，能满足周边居民的正常工作和生活需要。

* + - 1. 、公共服务设施状况

估价对象所处的区域为漕河镇城建成熟区，以估价对象1000米为半径分布有黄商中美超市、蕲春县妇幼保健院、中国石化、中国移动等公共生活服务设施，配套设施较为齐全，能够满足业主日常生活需求。

3、交通条件

估价对象位于蕲春大道，所临近的蕲春大道为城区主要交通要道，道路条件较好，有交通管制，可及性较强；委估对象便捷性较强，目前有公汽通过，道路条件较好，交通条件较好。

4、周边环境和景观

估价对象所在住宅区周边自然环境一般，区域内无工业性厂房，周边空气质量、卫生条件均较好，周边也无噪音污染；周边环境一般。

综上所述，估价对象作为住宅，地理位置较好，所在区域内基础设施、公共服务设施完善，交通条件较好，且周边环境一般，均对估价对象的价格有一定的影响。

* 1. 估价对象实物状况

本次估价对象为蕲春县漕河镇蕲春大道（中信窑炉公司院内）房地产，现状用途为住宅，证载用途为住宅。

（1）土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 用途 | 未提供土地使用权证，本报告设定为住宅 |
| 面积 | 没有提供《土地使用权证》，土地面积未分割 |
| 四至 | 东临私宅，南至蕲春大道，西临私宅，北临私宅，四至清晰 |
| 土地使用期限 | 没有提供《土地使用权证》 |
| 形状 | 所在宗地形状较规则 |
| 地形、地势及工程地质 | 宗地地形平坦，与相临道路无高差，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，具有足够的承载力。 |
| 开发程度 | 宗地内开发程度“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整) |
| 土地利用状况 | 宗地内已按规划建成住宅 |
| 基础设施完备程度 | 市政供电、供气、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。 |

（2）建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建筑物用途 | | 规划用途：住宅；实际用途：住宅 |
| 建筑物基本情况 | 建成年代 | 1999年 |
| 建筑面积 | 136.08平方米 |
| 总层数 | 6层 |
| 所在楼层 | 5层 |
| 建筑结构 | 混合 |
| 层高 | 约3米 |
| 垂直交通 | 楼梯 |
| 朝向 | 西南 |
| 外墙装饰 | 墙砖 |
| 设施、设备 | 水、电、气、视、讯、宽带 |
| 户型 | 4室2厅1厨1卫 |
| 空间布局 | 平层，布局较为合理，功能分区明显 |
| 通风采光 | 良好 |
| 利用现状 | 空置 |
| 装修状况 | 门 | 入户防盗门，室内套装门 |
| 窗 | 铝合金窗 |
| 地面 | 地砖 |
| 内墙 | 乳胶漆 |
| 天棚 | 乳胶漆 |
| 其他 | 卧室设有衣柜，厨房设有贴砖橱柜，卫生间设卫生洁具 |
| 水电 | 明线盒布置 |
| 建筑物完损状况 | 地基及墙面 | 地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象 |
| 主体结构 | 设计使用年期为50年，已使用约21年，尚未发现主体结构受损 |
| 配套设施设备 | 一般 |
| 装修装饰 | 普通装修，一般 |
| 完损状况 | 良好 |
| 物业管理 | | 一般小区物管 |

* 1. 估价对象权属状况
     1. 房屋权属及登记状况

估价对象房屋所有权属徐和凤所有，蕲春县房地产管理局于2014年4月1日核发了估价对象《房屋所有权证》（证号为蕲春县房权证漕河镇字第2014-0130641号），房屋产别为私有房产，结构为混合，房屋登记建筑面积为136.08平方米，证载用途为住宅。

* + 1. 土地权属及登记状况

委托方没有提供《土地使用权证》，估价对象土地所有权属国家所有，本报告假设土地使用权人为徐和凤。

1. **价值时点**

二〇二〇年八月二十二日，此价值时点是估价人员对估价对象进行实地查勘之日。

1. **价值类型**

本次估价价值定义为房地产市场价值。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有效充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

1、用途：估价对象证载用途为住宅，实际用途和证载用途一致，故本次按住宅进行评估。

2、权利状况：徐和凤拥有估价对象的房屋所有权和国有假设出让住宅土地使用权。

3、开发利用程度：宗地内开发程度“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整)。

4、建筑物结构：混合。

1. **估价原则**

本次估价应遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳使用原则

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，具体包括3个方面：（1）最佳用途；（2）最佳规模；（3）最佳集约度。房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用最有效发挥为前提。

本次评估对象房地产档案记载用途和实际用途均为住宅，从其所处位置和配套设施来看，该用途应为其最有效利用方式，故本报告按照住宅的特性进行评估。

4、房地产替代性原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜，这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

5、价值时点原则：

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

1. **估价依据**
   1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

1、主席令第62号《物权法》；

2、主席令第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》；

4、主席令第50号《中华人民共和国担保法》；

* 1. 本次估价采用的技术标准和规范类文件：

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

* 1. 委托方提供的有关资料：

1. 《委托书》；
2. 《房屋所有权证》：蕲春县房权证漕河镇字第2014-0130641号；
3. 湖北省蕲春县人民法院执行裁定书；
4. 委托方提供的其他相关资料；
   1. 本公司搜集掌握的有关资料和估价人员现场查勘记录。
5. **估价方法**

（一）估价方法定义及确定的原则

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法的定义为：是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

收益法的定义为：是指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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。收益性房地产，应选用收益法。

假设开发法的定义为：是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产，应选用假设开发法。

成本法定义为：是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。作为独立项目或假设可作为独立项目进行重新开发建设的房地产，应选用成本法。

（二）本次估价选用的方法

估价对象为住宅，在估价对象区域内房地产市场上类似房地产交易市场活跃，故交易案例较多，易于收集宜选用市场法评估，而估价对象作为住宅，可用于出租，存在潜在租金收益，故可选择收益法评估。

1. **估价结果**

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用市场比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下房地产市场价格为**RMB31.34万元，大写金额（人民币）：叁拾壹万叁仟肆佰元整。**详见下表：



|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权 人 | 建筑面积  （平方米） | 层数 | 结构 | 单价  （元/平方米） | 总价  （万元） |
| 徐和凤 | 136.08 | 5/6 | 混合 | 2303 | 31.34 |

1. **注册房地产估价师**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** |
| **潘文俊** | 4219970084 |  |
| **林云霞** | 4220030032 |  |

1. **实地查勘期**

估价人员于二〇二〇年八月二十二日进入估价对象现场并完成实地查勘。

1. **估价作业期**

二〇二〇年八月二十二日至二〇二〇年九月十日。

1. **估价报告应用的有效期**

1、本报告所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，只能用于与估价目的相符的用途，不对其他用途和目的负责。

2、本估价报告自出具之日（2020年9月10日）起生效。

3、本报告书的应用有效期自完成日期起壹年，即从2020年9月10日起至2021年9月9日止。当房地产市场价格或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调减。

**房地产估价技术报告**

1. **估价对象描述与分析**
2. 估价对象区位状况描述与分析
3. 估价对象区位状况描述

住宅房地产区位状况主要包括位置、城市基础设施状况、公共服务设施状况、交通条件、周围环境和景观等影响房地产价格的因素：

（1）位置及四至

估价对象位于蕲春县漕河镇蕲春大道（中信窑炉公司院内），所在住宅楼东临私宅，南至蕲春大道，西临私宅，北临私宅，四至清晰。

（2）城市基础设施状况

估价对象所处区域为漕河镇城建成熟区，城市基础设施完善，配套状况已达“六通一平”，即道路、供水、供电、排水、燃气、通讯、宽带网络等基础设施完善，能满足周边居民的正常工作和生活需要。

（3）公共服务设施状况

估价对象所处的区域为漕河镇城建成熟区，以估价对象1000米为半径分布有黄商中美超市、蕲春县妇幼保健院、中国石化、中国移动等公共生活服务设施，配套设施较为齐全，能够满足业主日常生活需求。

（4）交通条件

估价对象位于蕲春大道，所临近的蕲春大道为城区主要交通要道，道路条件较好，有交通管制，可及性较强；委估对象便捷性较强，目前有公汽通过，道路条件较好，交通条件较好。

（5）周边环境和景观

估价对象所在住宅区周边自然环境一般，区域内无工业性厂房，周边空气质量、卫生条件均较好，周边也无噪音污染；周边环境一般。

1. 估价对象区位状况分析

综上所述，估价对象作为住宅，地理位置较好，所在区域内基础设施、公共服务设施完善，交通条件较好，且周边环境一般，均对估价对象的价格有一定的影响。

1. 估价对象实物状况描述与分析

1、估价对象实物状况描述

本次估价对象为蕲春县漕河镇蕲春大道（中信窑炉公司院内）房地产，现状用途为住宅，证载用途为住宅。

（1）土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 用途 | 未提供土地使用权证，本报告设定为住宅 |
| 面积 | 没有提供《土地使用权证》，土地面积未分割 |
| 四至 | 所在宗地四至东临私宅，南至蕲春大道，西临私宅，北临私宅，四至清晰 |
| 土地使用期限 | 没有提供《土地使用权证》 |
| 形状 | 所在宗地形状 |
| 地形、地势及工程地质 | 宗地地形平坦，与相临道路无高差，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，具有足够的承载力。 |
| 开发程度 | 宗地内开发程度“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整) |
| 土地利用状况 | 宗地内已按规划建成住宅 |
| 基础设施完备程度 | 市政供电、供气、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。 |

（2）建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建筑物用途 | | 规划用途：住宅；实际用途：住宅 |
| 建筑物基本情况 | 建成年代 | 1999年 |
| 建筑面积 | 136.08平方米 |
| 总层数 | 6层 |
| 所在楼层 | 5层 |
| 建筑结构 | 混合 |
| 层高 | 约3米 |
| 垂直交通 | 楼梯 |
| 朝向 | 西南 |
| 外墙装饰 | 墙砖 |
| 设施、设备 | 水、电、气、视、讯、宽带 |
| 户型 | 4室2厅1厨1卫 |
| 空间布局 | 平层，布局较为合理，功能分区明显 |
| 通风采光 | 良好 |
| 利用现状 | 空置 |
| 装修状况 | 门 | 入户防盗门，室内套装门 |
| 窗 | 铝合金窗 |
| 地面 | 地砖 |
| 内墙 | 乳胶漆 |
| 天棚 | 乳胶漆 |
| 其他 | 卧室设有衣柜，厨房设有贴砖橱柜，卫生间设卫生洁具 |
| 水电 | 明线盒布置 |
| 建筑物完损状况 | 地基及墙面 | 地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象 |
| 主体结构 | 设计使用年期为50年，已使用约21年，尚未发现主体结构受损 |
| 配套设施设备 | 一般 |
| 装修装饰 | 普通装修，一般 |
| 完损状况 | 良好 |
| 物业管理 | | 一般小区物管 |

2、估价对象实物状况分析

估价对象房屋结构完好，目前空置，室外配套设施较齐全，一般小区物业管理；房屋平面布局较好，功能分区明显，室内通风采光较好，均对估价对象价值有一定利好的影响。

1. 估价对象权益状况描述与分析

1、估价对象权益状况描述

（1）房屋权属及登记状况

估价对象房屋所有权属徐和凤所有，蕲春县房地产管理局于2014年4月1日核发了估价对象《房屋所有权证》（证号为蕲春县房权证漕河镇字第2014-0130641号），房屋产别为私有房产，结构为混合，房屋登记建筑面积为136.08平方米，证载用途为住宅。

（2）土地权属及登记状况

委托方没有提供《土地使用权证》，估价对象土地所有权属国家所有，本报告假设土地使用权人为徐和凤。

1. **市场背景描述与分析**

**（一）、国家宏观经济运行分析**

2019年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念和推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，持续打好三大攻坚战，统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，扎实做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，经济运行总体平稳，发展水平迈上新台阶，发展质量稳步提升，人民生活福祉持续增进，各项社会事业繁荣发展，生态环境质量总体改善，“十三五”规划主要指标进度符合预期，全面建成小康社会取得新的重大进展。

初步核算，全年国内生产总值990865亿元，比上年增长6.1%。其中，第一产业增加值70467亿元，增长3.1%；第二产业增加值386165亿元，增长5.7%；第三产业增加值534233亿元，增长6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.1%，第二产业增加值比重为39.0%，第三产业增加值比重为53.9%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为57.8%，资本形成总额的贡献率为31.2%，货物和服务净出口的贡献率为11.0%。人均国内生产总值70892元，比上年增长5.7%。国民总收入988458亿元，比上年增长6.2%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降2.6%。全员劳动生产率为115009元/人，比上年提高6.2%。

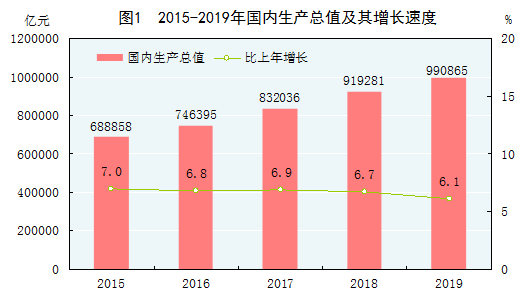


图2　2015-2019年三次产业增加值占国内生产总值比重[6]

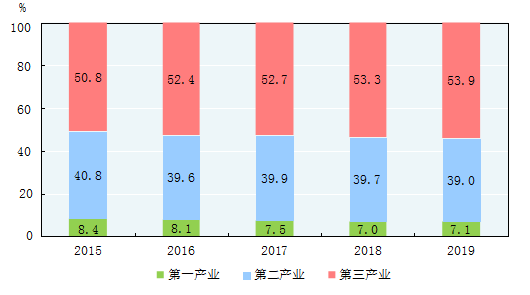


图3　2015-2019年万元国内生产总值能耗降低率

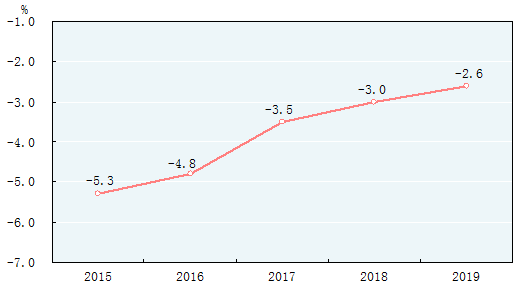
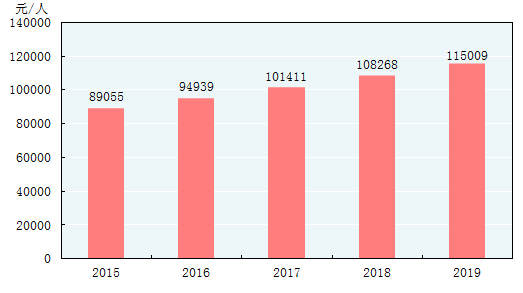


图4　2015-2019年全员劳动生产率[8]



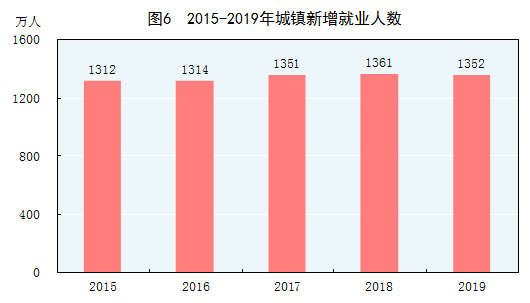
 　　年末全国大陆总人口140005万人，比上年末增加467万人，其中城镇常住人口84843万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为60.60%，比上年末提高1.02个百分点。户籍人口城镇化率为44.38%，比上年末提高1.01个百分点。全年出生人口1465万人，出生率为10.48‰；死亡人口998万人，死亡率为7.14‰；自然增长率为3.34‰。全国人户分离的人口2.80亿人，其中流动人口2.36亿人。

**表1　2019年年末人口数及其构成**

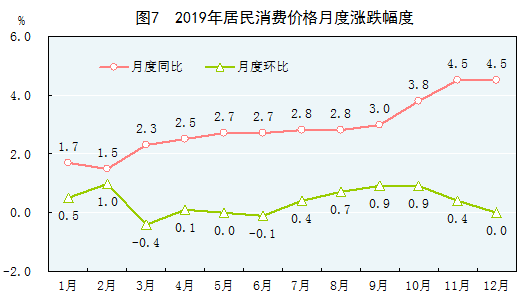
|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 指标 | 年末数（万人） | 比重（%） | |
| 全国总人口 | 140005 | 100.0 |  |
| 其中：城镇 | 84843 | 60.60 |  |
| 乡村 | 55162 | 39.40 |  |
| 其中：男性 | 71527 | 51.1 |  |
| 女性 | 68478 | 48.9 |  |
| 其中：0-15岁（含不满16周岁） | 24977 | 17.8 |  |
| 16-59岁（含不满60周岁） | 89640 | 64.0 |  |
| 60周岁及以上 | 25388 | 18.1 |  |
| 其中：65周岁及以上 | 17603 | 12.6 |  |



　　年末全国就业人员77471万人，其中城镇就业人员44247万人，占全国就业人员比重为57.1%，比上年末上升1.1个百分点。全年城镇新增就业1352万人，比上年少增9万人。年末全国城镇调查失业率为5.2%，城镇登记失业率为3.6%。全国农民工总量29077万人，比上年增长0.8%。其中，外出农民工17425万人，增长0.9%；本地农民工11652万人，增长0.7%。



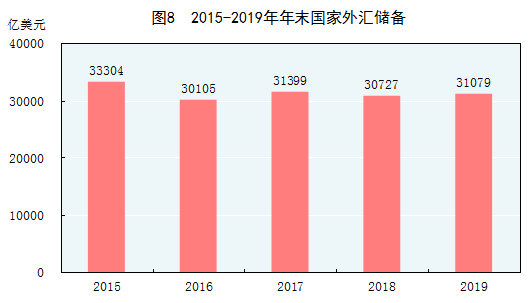
　　全年居民消费价格比上年上涨2.9%。工业生产者出厂价格下降0.3%。工业生产者购进价格下降0.7%。固定资产投资价格上涨2.6%。农产品生产者价格上涨14.5%。12月份，70个大中城市新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为68个，下降的为2个。



**表2　2019年居民消费价格比上年涨跌幅度**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位：% | | | |
| 指标 | 全国 |  | |
| 城市 | 农村 |
| 居民消费价格 | 2.9 | 2.8 | 3.2 |
| 其中：食品烟酒 | 7.0 | 6.7 | 7.9 |
| 衣　着 | 1.6 | 1.7 | 1.2 |
| 居　住 | 1.4 | 1.3 | 1.5 |
| 生活用品及服务 | 0.9 | 0.9 | 0.8 |
| 交通和通信 | -1.7 | -1.8 | -1.4 |
| 教育文化和娱乐 | 2.2 | 2.3 | 1.9 |
| 医疗保健 | 2.4 | 2.5 | 2.1 |
| 其他用品和服务 | 3.4 | 3.5 | 3.1 |

　　年末国家外汇储备31079亿美元，比上年末增加352亿美元。全年人民币平均汇率为1美元兑6.8985元人民币，比上年贬值4.1%。

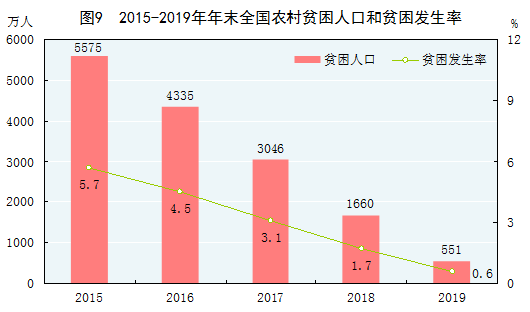


　　供给侧结构性改革继续深化。全年全国工业产能利用率为76.6%，比上年提高0.1个百分点。其中，黑色金属冶炼和压延加工业产能利用率为80.0%，提高2.0个百分点；煤炭开采和洗选业产能利用率为70.6%，与上年持平。年末商品房待售面积49821万平方米，比上年末减少2593万平方米。其中，商品住宅待售面积22473万平方米，减少2618万平方米。年末规模以上工业企业资产负债率为56.6%，比上年末下降0.2个百分点。全年教育、生态保护和环境治理业固定资产投资（不含农户）分别比上年增长17.7%和37.2%。“放管服”改革持续深化，微观主体活力不断增强。全年新登记市场主体2377万户，日均新登记企业2万户，年末市场主体总数达1.2亿户。全年减税降费超过2.3万亿元。

 　　新动能保持较快发展。全年规模以上工业中，战略性新兴产业增加值比上年增长8.4%。高技术制造业增加值增长8.8%，占规模以上工业增加值的比重为14.4%。装备制造业增加值增长6.7%，占规模以上工业增加值的比重为32.5%。全年规模以上服务业中，战略性新兴服务业企业营业收入比上年增长12.7%。全年高技术产业投资比上年增长17.3%，工业技术改造投资增长9.8%。全年服务机器人产量346万套，比上年增长38.9%。全年网上零售额106324亿元，按可比口径计算，比上年增长16.5%。

 　　区域协调发展扎实推进。分区域看，全年东部地区生产总值511161亿元，比上年增长6.2%；中部地区生产总值218738亿元，增长7.3%；西部地区生产总值205185亿元，增长6.7%；东北地区生产总值50249亿元，增长4.5%。全年京津冀地区生产总值84580亿元，比上年增长6.1%；长江经济带地区生产总值457805亿元，增长6.9%；长江三角洲地区生产总值237253亿元，增长6.4%。

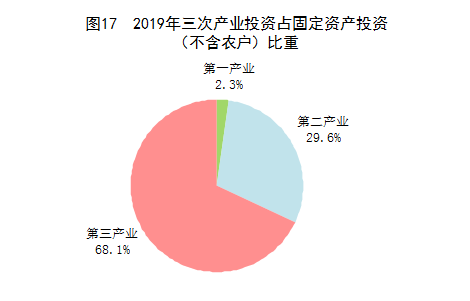
 　　脱贫攻坚成效明显。按照每人每年2300元（2010年不变价）的农村贫困标准计算，年末农村贫困人口551万人，比上年末减少1109万人；贫困发生率0.6%，比上年下降1.1个百分点。全年贫困地区农村居民人均可支配收入11567元，比上年增长11.5%，扣除价格因素，实际增长8.0%。



**（二）、国家房地产市场分析**

全年全社会固定资产投资560874亿元，比上年增长5.1%。其中，固定资产投资（不含农户）551478亿元，增长5.4%。分区域看，东部地区投资比上年增长4.1%，中部地区投资增长9.5%，西部地区投资增长5.6%，东北地区投资下降3.0%。

 　　在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资12633亿元，比上年增长0.6%；第二产业投资163070亿元，增长3.2%；第三产业投资375775亿元，增长6.5%。民间固定资产投资311159亿元，增长4.7%。基础设施投资增长3.8%。六大高耗能行业投资增长4.7%。



**表6　2019年分行业固定资产投资（不含农户）增长速度**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 行　业 | 比上年增长  （%） | 行　业 | 比上年增长（%） |
| 总计 | 5.4 | 金融业 | 10.4 |
| 农、林、牧、渔业 | 0.7 | 房地产业 | 9.1 |
| 采矿业 | 24.1 | 租赁和商务服务业 | 15.8 |
| 制造业 | 3.1 | 科学研究和技术服务业 | 17.9 |
| 电力、热力、燃气及水生产和供应业 | 4.5 | 水利、环境和公共设施管理业 | 2.9 |
| 建筑业 | -19.8 | 居民服务、修理和其他服务业 | -9.1 |
| 批发和零售业 | -15.9 | 教育 | 17.7 |
| 交通运输、仓储和邮政业 | 3.4 | 卫生和社会工作 | 5.3 |
| 住宿和餐饮业 | -1.2 | 文化、体育和娱乐业 | 13.9 |
| 信息传输、软件和信息技术服务业 | 8.6 | 公共管理、社会保障和社会组织 | -15.6 |

**表7　2019年固定资产投资新增主要生产与运营能力**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 指标 | 单位 | 绝对数 |
| 新增220千伏及以上变电设备 | 万千伏安 | 23042 |
| 新建铁路投产里程 | 公里 | 8489 |
| 其中：高速铁路 | 公里 | 5474 |
| 增、新建铁路复线投产里程 | 公里 | 6448 |
| 电气化铁路投产里程 | 公里 | 7919 |
| 新改建公路里程 | 公里 | 327626 |
| 其中：高速公路 | 公里 | 8313 |
| 港口万吨级码头泊位新增通过能力 | 万吨/年 | 12022 |
| 新增民用运输机场 | 个 | 3 |
| 新增光缆线路长度 | 万公里 | 434 |

　　全年房地产开发投资132194亿元，比上年增长9.9%。其中住宅投资97071亿元，增长13.9%；办公楼投资6163亿元，增长2.8%；商业营业用房投资13226亿元，下降6.7%。

 　　全年全国各类棚户区改造开工316万套，基本建成254万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造63.8万户。

**表8　2019年房地产开发和销售主要指标及其增长速度**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 指标 | 单位 | 绝对数 | 比上年增长（%） |
| 投资额 | 亿元 | 132194 | 9.9 |
| 其中：住宅 | 亿元 | 97071 | 13.9 |
| 房屋施工面积 | 万平方米 | 893821 | 8.7 |
| 其中：住宅 | 万平方米 | 627673 | 10.1 |
| 房屋新开工面积 | 万平方米 | 227154 | 8.5 |
| 其中：住宅 | 万平方米 | 167463 | 9.2 |
| 房屋竣工面积 | 万平方米 | 95942 | 2.6 |
| 其中：住宅 | 万平方米 | 68011 | 3.0 |
| 商品房销售面积 | 万平方米 | 171558 | -0.1 |
| 其中：住宅 | 万平方米 | 150144 | 1.5 |
| 本年到位资金 | 亿元 | 178609 | 7.6 |
| 其中：国内贷款 | 亿元 | 25229 | 5.1 |
| 个人按揭贷款 | 亿元 | 27281 | 15.1 |

**（三）、2020年中国经济趋势展望**

1、综述

2020年上半年，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验和复杂多变的国内外环境，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，坚决贯彻落实各项决策部署，疫情防控形势持续向好，复工复产复商复市加快推进，上半年我国经济先降后升，二季度经济增长由负转正，主要指标恢复性增长，经济运行稳步复苏，基本民生保障有力，市场预期总体向好，社会发展大局稳定。

 　　初步核算，上半年国内生产总值456614亿元，按可比价格计算，同比下降1.6%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%。分产业看，第一产业增加值26053亿元，同比增长0.9%；第二产业增加值172759亿元，下降1.9%；第三产业增加值257802亿元，下降1.6%。从环比看，二季度国内生产总值增长11.5%。

2019年各季度及2020年一季度、二季度GDP环比增速分别为2.0%、1.2%、1.4%、1.3%、-10.0%、11.5%。

**其他指标环比数据表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 规模以上工业增加值  环比增速（%） | 固定资产投资  （不含农户）  环比增速（%） | 社会消费品零售总额  环比增速（%） |
| 2019年6月份 | 0.67 | 0.45 | 0.57 |
| 7月份 | 0.33 | 0.46 | 0.64 |
| 8月份 | 0.42 | 0.42 | 0.70 |
| 9月份 | 0.69 | 0.48 | 0.82 |
| 10月份 | 0.39 | 0.40 | 0.63 |
| 11月份 | 0.76 | 0.49 | 0.93 |
| 12月份 | 0.61 | 0.47 | 0.80 |
| 2020年1月份 | -2.90 | -4.25 | -10.85 |
| 2月份 | -23.19 | -19.55 | 0.92 |
| 3月份 | 29.60 | 6.21 | 0.92 |
| 4月份 | 2.19 | 6.17 | 0.94 |
| 5月份 | 1.53 | 5.96 | 0.85 |
| 6月份 | 1.30 | 5.91 | 1.34 |

2、国家房地产市场运行情况

上半年，全国固定资产投资（不含农户）281603亿元，同比下降3.1%，降幅比1-5月份收窄3.2个百分点，比一季度收窄13.0个百分点。分领域看，基础设施投资下降2.7%，制造业投资下降11.7%，降幅比一季度分别收窄17.0、13.5个百分点；房地产开发投资增长1.9%，一季度为下降7.7%。全国商品房销售面积69404万平方米，下降8.4%；商品房销售额66895亿元，下降5.4%，降幅比一季度分别收窄17.9、19.3个百分点。分产业看，第一产业投资增长3.8%，一季度为下降13.8%；第二产业投资下降8.3%，第三产业投资下降1.0%，降幅比一季度分别收窄13.6、12.5个百分点。民间投资157867亿元，下降7.3%，降幅比一季度收窄11.5个百分点。高技术产业投资增长6.3%，一季度为下降12.1%；其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长5.8%和7.2%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长13.6%、8.2%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长32.0%、21.8%。社会领域投资增长5.3%，一季度为下降8.8%；其中卫生、教育投资分别增长15.2%、10.8%，一季度为分别下降0.9%、4.0%。从环比看，6月份固定资产投资（不含农户）比上月增长5.91%。

**3**、国家宏观经济分析

总的来看，上半年我国经济逐步克服疫情带来的不利影响，经济运行呈恢复性增长和稳步复苏态势，发展韧性和活力进一步彰显。同时也要看到，一些指标仍在下降，疫情冲击损失尚需弥补。虽然我国GDP增速是全球率先转正的国家，但当前全球疫情依然在蔓延扩散，疫情对世界经济的巨大冲击将继续发展演变，外部风险挑战明显增多，国内经济恢复仍面临压力。

4、2020下半年国家宏观经济展望

综合来看，下半年中国经济增速预计将延续稳步上行的态势。在基准情景下，全年经济增速预计为2.8%，该增速亦将大概率满足今年的就业目标。立足于上述经济增长表现，下半年中国物价走势料将呈现两大特征。第一，CPI同比增速“先降后稳”，月度读数在三季度较快下滑，然后在四季度企稳，三、四季度中枢水平预计分别为1.6%、1.0%，全年增速预计为2.6%。第二，PPI同比增速振荡回升，但年内难以走出通缩区间，全年增速预计为-2.1%，下半年“CPI-PPI”剪刀差料将较上半年收窄。

　　从投资来看：情绪驱动的亢奋为“虚”，基本面支撑的机遇为“实”。不同于一季度的愁云惨淡，二季度在风险偏好回暖的推动下，全球市场迎来了一轮亢奋的估值修复，其步伐已经远超盈利的修复。展望下半年，这一趋势料难持续，随着全球复苏预期的“虚”被疫情回潮、地缘政治冲突等风险刺破，基本面所支撑的真“实”机遇将成为最稀缺的资源。在这一视角下，中国经济金融将独具优势，有望为全球投资者提供避“虚”就“实”、向实而生的战略支点。

　　从总量来看，人民币资产将是穿越风浪的“压舱石”。虽然受制于疫情影响，2020年中国经济增速将较上年有所下滑，但是在全球视野之下，中国经济增速较全球的相对优势料将进一步扩大，为人民币资产提供坚实的价值基础。尤其是在全球疫情乱局之下，中国当前的抗疫成果，以及在全球价值链中“供给-需求”双中心地位，将赋予中国经济特殊的稳定性，并受到长线投资者青睐。由此，叠加全球流动性的超宽松局面，国际资本向中国流入的趋势预计将进一步增强，人民币汇率也有望随之在下半年保持稳态。

　　从结构来看，人民币资产将是面向未来的“早班船”。本次新冠疫情已经系统性地重塑了全球经济金融格局，并加速一系列历史性变革的到来。由此，中国经济的率先复苏，不仅意味着增速优势，还创造了身位优势，将助力投资者抢先拥抱疫情时代的新机遇。具体而言，在疫情所重塑的新时代，中国经济有望孕育出投资主线清晰的“黄金三角形”。其中，民生（对应大健康和大消费）、科技（对应新基建和先进制造）、金融（对应金融改革开放深化），将是三角形的顶点。三个顶点的彼此交互，构成了三条边：民生科技对应于在线活动的下沉和升级，金融科技对应于To B和To C的均衡发展，民生金融对应于普惠金融的发力和基建分布的均衡。在“黄金三角形”的支撑下，中国经济金融的结构性机遇预计将在充满想象的新赛道中脱颖而出。

**（四）、黄冈市2020上半年房地产运行情况描述与分析**

**1、房地产运行情况**

1-6月，全市施工项目908个，比上月末增加68个，其中亿元以上项目545个，比6月份增加29个。全市新开工项目70个，比6月份增加40个，其中亿元以上新开工项目44个。全市3到6月份集中开工重大项目183个，总投资达545.8亿元。6月当月，全市规上工业增加值由负转正，同比增长3.1%。

（1）、供应情况

2020年6月，新建商品房批准预售421套，批准预售面积5.3万平方米，同比减少37.2%;环比减少10.17%，其中，新建商品住房批准预售411套，批准预售面积5.25万平方米，同比减少37.8%;环比减少2.05%。

2020年1-6月，新建商品房批准预售面积35.28万平方米，同比减少6.77%；其中，新建商品住房批准预售面积32.12万平方米，同比减少11.98%。

2020年1-6月房地产开发用地供应3宗，总面积24.10公顷，同比增长59.39%；其中，住宅用地供应3宗，总面积24.10公顷，同比增长59.39%。

（2）、交易情况

2020年6月，新建商品房销售463套，销售面积5.59万平方米，同比减少5.03%，环比增长8.41%；其中，新建商品住房销售389套，销售面积4.78万平方米，同比减少3.94%，环比增长8.48%。

6月存量房成交518套，成交面积5.88万平方米，同比增长55.56%，环比减少52.58%；其中，存量住房成交491套，成交面积5.45万平方米，同比增长54.83%，环比减少6.68%。

2020年1-6月，新建商品房销售1960套，销售面积22.48万平方米，同比减少42.95%；其中，新建商品住房销售1625套，销售面积19.36万平方米，同比减少43.03%。

1-6月存量房成交面积26.98万平方米，同比增长51%；其中，1-6月存量住房成交面积累计19.83万平方米，同比增长95.95% 。

**（3）、库存情况**

截至2020年6月末，已批准预售尚未售出的商品住房4069套，面积47.45万平方米。

**3、分析**

从全年经济时序进度来看，下半年GDP占到全年的60%左右。从黄冈经济结构来看，第一产业二季度当季已转正，三季度开始累计可能实现正增长，第二产业中工业6月已由负转正，下半年形势会进一步好转。截至7月2日，全市四上企业复工率达到99.4%，复岗率达到98.9%，其中建筑业和房地产开发业复工复岗率均达到100%，项目建设推进有序提速。

由此综合分析来看，目前黄冈市区房地产供需关系不对称，住宅类土地供应的减少一方面楼市供应量的减少，另一方面引起楼面地价的上涨而带动房价的上涨；黄冈作为中国的著名教育之乡，黄冈到武汉城际铁路即将贯通，异地置业高潮有可能出现新的高峰，也将带动市场需求量的增加；同时黄冈楼市正处于由多层住宅理念向高层住宅理念过段的过程中，恒大、碧桂园、中粮、联投、铁投等大型房企的进入和中高档住宅小区的推出也必然带动房价的上涨，因此2020年下半年黄冈市房地产运行走势将由负转正，稳中前行。

1. **最高最佳使用分析**

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。

最高最佳使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：

1．在法律上许可性（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2．在技术上可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3．在经济上可行性。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4．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达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，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。

5．房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

6．可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势，以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

结合以上条件分析，根据估价对象用地所在位置及周边的自然与人文环境，作为住宅为其最高最佳使用方式。

1. **估价方法适用性分析**

（一）估价方法定义及确定的原则

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法的定义为：是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

收益法的定义为：是指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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。收益性房地产，应选用收益法。

假设开发法的定义为：是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产，应选用假设开发法。

成本法定义为：是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。作为独立项目或假设可作为独立项目进行重新开发建设的房地产，应选用成本法。

（二）本次估价选用的方法

估价对象为住宅，在估价对象区域内房地产市场上类似房地产交易市场活跃，故宜选用市场法，而估价对象作为住宅，可用于出租，存在潜在租金，故可选择收益法。

1. **估价测算过程**
2. **假定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下市场公开价值**

**（一）假定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下市场公开价值A、比较法**

比较法估价技术路线：首先搜集与估价对象类似的交易实例，再结合估价人员对估价对象的实地查看资料，进行交易情况、市场状况、房地产状况等因素修正与调整，加权取值，计算比较价格。

1、可比实例的选取

**交易实例A**为安居工程小区的住宅楼，位于南门畈，房屋朝向为西南，建成于1998年，建筑面积为130.44平方米；成交单价为2398元/㎡，成交日期为正常交易，位于所在住宅楼（共7层）的第6层，室内平面布局为三室两厅一厨一卫，房屋现状为：室内地面为地面砖；内墙为乳胶漆；防盗门、铝合金窗。厨房、卫生间均安装齐全。

**交易实例B**为漕河工校小区的住宅楼，位于齐昌大道，房屋朝向为东，建成于1998年，建筑面积为125.63平方米；成交单价为2418元/㎡，成交日期为正常交易，位于所在住宅楼（共6层）的第5层，室内平面布局为三室两厅一厨一卫，房屋现状为：室内地面为地面砖；内墙为乳胶漆；防盗门、铝合金窗。厨房、卫生间均安装齐全。

**交易实例C**为时珍保健品有限公司院内的住宅楼，位于蕲阳北路，房屋朝向为东北，建成于1995年，建筑面积为102.75平方米；成交单价为2390元/㎡，成交日期为正常交易，位于所在住宅楼（共6层）的第2层，室内平面布局三室一厅一厨一卫，室内地面为地面砖、水磨石；内墙为乳胶漆；防盗门、卷闸门、铝合金窗。厨房、卫生间均安装完善。

2、建立价格可比基础

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 估价对象 | 可比实例A | 调整情况 | 可比实例B | 调整情况 | 可比实例C | 调整情况 |
| 统一财产范围 | 房屋及分摊土地 | 房屋及分摊土地 | 100 | 房屋及分摊土地 | 100 | 房屋及分摊土地 | 100 |
| 统一付款方式 | 一次性付款 | 一次性付款 | 100 | 一次性付款 | 100 | 一次性付款 | 100 |
| 统一融资条件 | 常规融资条件 | 常规融资条件 | 100 | 常规融资条件 | 100 | 常规融资条件 | 100 |
| 统一税费负担 | 正常负担 | 常规融资条件 | 100 | 常规融资条件 | 100 | 常规融资条件 | 100 |
| 统一计价单位 | 计价单位相同 | 计价单位相同 | 100 | 计价单位相同 | 100 | 计价单位相同 | 100 |
| 修正后价格 | | 2398 | | 2418 | | 2390 | |
| 交易价格 | | 2398 | | 2418 | | 2390 | |

3、交易情况修正

主要就可比实例交易价格进行修正。可比实例A、B、C均为正常交易，故无须进行修正，交易情况修正如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 估价对象 | 基准 | 可比实例A | 修正  系数 | 可比实例B | 修正  系数 | 可比实例C | 修正  系数 |
| **交易**  **情况** | 正常交易 | 100 | 正常交易 | 100 | 正常交易 | 100 | 正常交易 | 100 |

4、市场状况调整；

主要是将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。可比实例交易日期分别为正常交易、正常交易、正常交易，估价人员通过对估价对象所在区域住宅价格调查获悉，类似房地产价格在可比实例交易日期至价值时点期间内基本稳定，市场状况调整如下表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 估价对象 | 基准 | 可比实例A | 修正  系数 | 可比实例B | 修正  系数 | 可比实例C | 修正  系数 |
| **市场**  **状况** | 正常交易 | 100 | 正常交易 | 100 | 正常交易 | 100 | 正常交易 | 100 |

5、房地产状况调整

房地产状况调整应包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整：

（1）区位状况调整，应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，且调整的内容应包括位置、交通、周围环境和景观、外部配套设施等因素，单套住宅的调整内容还应包括所处楼幢、楼层和朝向。区位状况调整如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 估价  对象 | 基准 | 可比实例A | 修正系数 | 可比实例B | 修正  系数 | 可比实例C | 修正  系数 |
| 位置 | 蕲春大道 | 100 | 南门畈 | 100 | 齐昌大道 | 100 | 蕲阳北路 | 100 |
| 朝向 | 西南 | 100 | 西南 | 100 | 东 | 100 | 东北 | 100 |
| 楼层 | 5 | 100 | 6 | 100 | 5 | 100 | 2 | 99 |
| 公交便捷性 | 较便捷 | 100 | 较便捷 | 100 | 较便捷 | 100 | 较好 | 100 |
| 道路通达性 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较强 | 100 |
| 自然环境和景观 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 人文、社会环境 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 距市区商服务中心的距离 | 近 | 100 | 近 | 100 | 近 | 100 | 近 | 100 |
| 基础设施完善度 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 |
| 商业配套设施 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 |
| 教育配套设施 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 |
| 医疗配套设施 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 |
| 其他生活设施 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 |

（2）进行权益状况调整时，应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括规划条件、土地使用期限、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、权属清晰情况等因素。权益状况调整如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 估价对象 | 基准 | 可比实例A | 修正  系数 | 可比实例B | 修正  系数 | 可比实例C | 修正  系数 |
| 土地性质 | 出让 | 100 | 出让 | 100 | 出让 | 100 | 出让 | 100 |
| 土地使用年限 | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 | / | 100 |
| 权属限制（商品房） | 商品房 | 100 | 商品房 | 100 | 商品房 | 100 | 商品房 | 100 |
| 规划限制 | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 |

（3）进行实物状况调整，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。土地实物状况调整的内容应包括土地面积、形状、地形、地势、地质条件、开发程度等因素；建筑物实物状况调整的内容应包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度、物业管理等因素。实物状况调整如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 估价对象 | 基准 | 可比实例A | 修正  系数 | 可比实例B | 修正  系数 | 可比实例C | 修正  系数 |
| 建成时间 | 1999 | 100 | 1998 | 100 | 1998 | 100 | 1995 | 101 |
| 建筑面积 | 136.08 | 100 | 130.44 | 98 | 125.63 | 100 | 102.75 | 101 |
| 建筑结构 | 混合 | 100 | 混合 | 100 | 混合 | 100 | 混合 | 100 |
| 设施设备完善度 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 | 较完善 | 100 |
| 装饰装修 | 普装 | 100 | 普装 | 100 | 普装 | 100 | 普装 | 100 |
| 空间布局 | 平层 | 100 | 平层 | 100 | 平层 | 100 | 较好 | 100 |
| 通风采光日照 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 | 较好 | 100 |
| 维修保养 | 一般 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 较好 | 100 |
| 公用面积分摊系数 | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 |
| 物业管理 | 小区物业 | 100 | 小区物业 | 100 | 小区物业 | 100 | 无 | 100 |

6、计算比较价格：

根据上述各表确定的修正系数，对比较价格及估价对象的价值计算见表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 交易单价（元/㎡） | 2398 | 2418 | 2390 |
| 建立比较基础 | 100 | 100 | 100 |
| 修正后价格（元/㎡） | 2398 | 2418 | 2390 |
| 交易情况 | 100 | 100 | 100 |
| 市场状况 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 100 | 100 | 99 |
| 权益状况 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 98 | 100 | 102 |
| 比较价格（元/㎡） | 2447 | 2418 | 2367 |
| 权重 | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 评估单价（元/㎡） | 2411 | 建筑面积（㎡） | 136.08 |
| 评估总价（元） | 328089 | 方法权重 | 0.7 |

B、收益法

1、年有效租金收入的确定

（1）估价对象年潜在毛收入的确定

通过对估价对象周边类似房地产租金水平进行调查，估价对象类似住宅房地产客观租金在16-20元/平方米（建筑面积）·月左右，根据估价人员估价经验及结合估价对象物业现状，经估算，本次评估取类似房地产客观租金为18元/平方米（建筑面积）·月。

（2）由于租赁经营中新旧租客之间的时间间隙、当地市场惯例出租提供给承租人的免租装修期，以及因承租人不可能百分之百按时足额交租等原因，房地产租赁经营活动必然会有一定的空置损失和租金损失。

估价对象所处区域范围内住宅租赁市场较活跃，估价人员根据估价对象物业现状及结合自身长期估价经验，经估算，本次评估空置及拖欠租金等造成的损失按潜在毛收入的7%计

2、年总费用的确定：年总费用亦即租赁经营总成本，包含下列四项：

（1）、维修管理费：是维护房屋正常功能的使用而对其进行维护与修理，一般取年租金收入的3%；

（2）物业管理费：是对房屋配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理费用。一般取年租金收入的3%；

（3）保险费：年保险费率为房屋现值的3‰；

（4）税费：按规定收益型房地产应交纳房地产税、增值税、城建维护税、教育费附加；

3、确定报酬率：

根据安全利率加上一定的风险调整值确定资本化率。以价值时点的中国人民银行一年期定期存款利率1.5%作为安全利率。风险调整值的确定综合考虑以下因素：估价对象地区房地产业的平均收益状况、估价对象的地理位置、估价对象的用途和新旧程度等确定其为4.5%，则报酬率r为6.00%；

4、确定收益年限

估价对象房屋建成于1999年，混合结构，房屋经济寿命为50年，房屋剩余经济寿命为29年，根据委托方提供的《房屋所有权证》，土地剩余使用年限为29年，则收益期限取29年，即n=29；

5、计算公式：本项房地产的收益期为有限年，适合用收益有限期中净收益不变的公式计算其现值：

计算公式为：P=×[1-]

6、估价对象收益价值：见估价对象价值计算表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 公式及说明 | 数值 | 单位 |
| 1 | 建筑面积 |  | 136.08 | ㎡ |
| 2 | 重建价款 |  | 108864 | 元 |
| 3 | 月租金单价 | 估价对象具体情况及周边同类房地产租赁水平 | 18 | 元/㎡·月 |
| 4 | 年租金潜在毛收入 | 3\*1\*12月 | 29393 | 元 |
| 5 | 房屋租金损失 | 平均出租空置率 | 7% |  |
| 6 | 年租金有效毛收入 | 4\*(1-5) | 27335 | 元 |
| 7 | 运营费用 | a+b+c+d | 6805 | 元 |
| a | 维修管理费 | 6\*3% | 820 | 元 |
| b | 物业管理费 | 6\*3% | 820 | 元 |
| c | 保险费 | 2\*3‰ | 327 | 元 |
| d | 税费 | (a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f) | 4838 | 元 |
| (a) | 房产税 | 按租金收入的12% | 3280 | 元 |
| (b) | 营业税 | 按租金收入的5% | 1367 | 元 |
| (c) | 城建维护税 | 取营业税的7% | 96 | 元 |
| (d) | 教育费附加 | 取营业税的3% | 41 | 元 |
| (e) | 堤防维修税 | 取营业税的2% | 27 |  |
| (f) | 地方教育发展费 | 按租金收入的0.1% | 27 | 元 |
| 8 | 年租金净收益 | 6—7 | 20530 | 元 |
| 9 | 收益年数 | 取建筑物剩余经济寿命和土地剩余年限短的年数 | 29 | 年 |
| 10 | 报酬率 | 综合考虑取值 | 6.00% |  |
| 11 | 评估总价 | V=a/r\*[1-1/(1+r)n] | 279018 | 元 |
| 12 | 评估单价 |  | 2050 | 元/㎡ |
|  | 方法权重 |  | 0.3 |  |

**C、**估价对象的估价结果确定：

估价人员分别采用比较法和收益法进行估算，其中比较法测算结果为328089元。收益法测算结果为279018元，经市场调查分析，认为两种方法测算的估价结果均具有市场性，分别给予比较法测算结果权重0.7，收益法测算结果权重0.3，则估价结果为

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较法评估总值 | 权重 | 收益法评估总值 | 权重 | 评估总值（万元） | 评估单价  （元/平方米） |
| 328089 | 0.7 | 279018 | 0.3 | 31.34 | 2303 |

1. **估价结果确定**

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用市场比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下房地产市场价格为**RMB31.34万元，大写金额（人民币）：叁拾壹万叁仟肆佰元整。**详见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权 人 | 建筑面积  （平方米） | 层数 | 结构 | 单价  （元/平方米） | 总价  （万元） |
| 徐和凤 | 136.08 | 5/6 | 混合 | 2303 | 31.34 |

**附 件**

1. 估价对象区位示意图
2. 估价对象现场查勘照片
3. 房地产评估委托书
4. 《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》（复印件）
5. 《房屋所有权证》（复印件）
6. 估价机构营业执照（复印件）
7. 估价机构资质证书（复印件）
8. 房地产估价师注册证（复印件）

**一、估价对象区位示意图**

|  |
| --- |
| aba72945-1ea4-4026-9a1d-6d42ae8624da |

**二、估价对象现场查勘照片**

|  |  |
| --- | --- |
| 4a12269d-56f2-4097-86cf-172a5ffc3a4a  外景 | f6252eb6-f358-4a96-9e38-4bb4f5b0eb05  门牌 |
| 0616fe16-80a5-497f-9280-dbc2bd68a0bb  客厅 | 739063f2-58c6-41c1-9d29-09d3e72e7d6e  客厅 |
| 90e52a4f-4e05-47b5-830d-be454b4153a0  餐厅 | 70e10b52-7d4f-418b-b199-0940b7206a21  餐厅 |

|  |  |
| --- | --- |
| 0adc1e55-a031-4b32-a312-bd55245a3238  房间 | 43382d93-56b2-4a84-8c8d-b47e6d473fb9  房间 |
| 8efa7d9c-ab18-49a9-bc48-36a2131b0e31  房间 | 14334117-6258-4d49-a89f-0f7b9095e9f4  房间 |
| 1f468e53-4347-4e2b-93fe-799868ceaa4c  阳台 | 231af102-b927-4e01-9a1c-55adb84b44ae  厨房 |

**三、房地产评估委托书**

|  |
| --- |
| IMG_0378(20201104-103619) |

1. **《湖北省蕲春县人民法院执行裁定书》（复印件）**

|  |
| --- |
| IMG_0379(20201104-103619) |

|  |
| --- |
| IMG_0380(20201104-103619) |

**五、《房屋所有权证》（复印件）**

|  |
| --- |
| IMG_0706(20201110-103417) |

|  |
| --- |
| IMG_0707(20201110-103417) |