

# 房地产估价报告



估价项目名称：王志军、汪琼芳共同所属的位于黄州区  
西湖三路 17 号，1 幢 1-8 层房地产市场  
价值评估

估价委托人：黄州区人民法院

房地产估价机构：湖北致誉房地产评估有限公司

注册房地产估价师：杨 阳(注册号 4220140050)



陈光军(注册号 4220040025)

估价报告出具日期 二〇一九年十二月二十三日

估价报告编号：湖北致誉浠房估司字（2019）第 059 号

## 一、致估价委托人函

黄州区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于黄州区西湖三路 17 号，1 幢 1-8 层房地产进行了评估，价值时点为二〇一九年八月十六日，估价目的是评估估价对象的房地产市场价值，为司法工作提供价值参考依据。

根据贵单位提供的相关资料，本次估价对象为位于黄州区西湖三路 17 号，1 幢 1-8 层商住房地产，房地产规划用途为商住用房，评估范围内建筑面积为 2258.18 平方米，土地使用权面积为 379.0 平方米。

具体情况详见下表：

估价对象座落	房产证号	国有土地使用证	证载楼层	现状用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
黄州区西湖三路 17 号, 1 幢	黄冈市房权证 黄州字第 059361-1/2、 059361-2/2 号	黄冈国用 (2012) 第 002201323 号	1/8	商业	236.6	379.0
			2-7/8	商业	1836	
			8/8	办公	185.58	
合计	——	——	——	——	2258.18	379.0

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取比较法和收益法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象于二〇一九年八月十六日、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为 **RMB1754.22 万元，大写：人民币壹仟柒佰伍**

**拾肆万贰仟贰佰圆整。**具体情况详见下表:

估价对象坐落	楼层	证载用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
黄州区西湖三路 17 号, 1 幢 1-8 层	1/8	商住	钢混	236.6	22028	521.18
	2-7/8		钢混	1836	6189	1136.3
	8/8		钢混	185.58	5213	96.74
合计	/	/	/	2258.18	/	1754.22

**【特别提示:**报告使用人在使用本报告前需对报告全文特别是“估价的假设条件和限制条件”进行认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价对象的详细结果、具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价的假设条件和限制条件》。**】**

特此函告。



# 目 录

一、 致估价委托人函.....	1
二、 估价师声明.....	4
三、 估价的假设和限制条件.....	5
(一) 一般假设.....	5
(二) 未定事项假设.....	6
(三) 背离事实假设.....	6
(四) 不相一致假设.....	6
(五) 依据不足假设.....	6
(六) 估价报告使用限制.....	7
四、 房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	15
(七) 估价原则.....	15
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	19
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	21
(十二) 实地查勘期.....	22
(十三) 估价作业日期.....	22
五、 附件	
(一) 估价对象位置示意图	
(二) 估价对象内外部现状照片	
(三) 黄州区人民法院委托书	
(四) 《房屋所有权证》复印件	
(五) 《国有土地使用证》复印件	
(六) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件	
(七) 《查解封登记信息》复印件	
(八) 《抵押权登记信息》复印件	
(九) 评估机构资格证复印件	
(十) 估价师资格证书复印件	

## 二、 估 价 师 声 明

### 我们郑重声明:

一、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。

二、本估价报告的分析、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。

三、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。


四、我们是依照据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》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于二〇一九年八月十六日对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段,致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据,相应责任由估价委托人承担。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	
杨 阳	4220140050	
陈光军	4220040025	

### 三、 估价的假设和限制条件

#### (一) 一般假设

1、本次估价过程中, 估价委托人已提供估价对象房地产的相关权属资料, 并从房地产登记部门查询估价对象相关登记信息, 本次估价是以上述与估价对象有关的权属证明及相关资料真实有效为前提。

2、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价对象产权清晰合法, 不存在任何产权纠纷, 可在公开市场上自由转让, 且市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规, 并已交纳相关税费。

5、假设估价对象在法定年限内, 估价对象的物业所有权人对其享有占有、使用、收益、处分等合法权益, 即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

6、注册房地产估价师已于二〇一九年八月十六日对估价对象房地产进行了实地查勘, 并进行了现场拍摄, 对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及相关附属设施设备等方面, 未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测; 注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注, 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, 假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患,

各项状况符合国家和地区相关标准, 并能正常安全使用。

7、估价对象房地产设计用途为商住用房, 现状用途为商业, 土地证载用途为商住, 根据估价人员现场查勘并结合周边具体状况, 我们结合本次估价目的及根据最高最佳利用原则, 认为估价对象按规划用途并考虑现状符合房地产估价原则, 故本报告以此为前提进行评估。

8、我们未进行实地丈量以核实物业的证载建筑面积及土地面积, 我们将采用委托方提供的估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》上记载的面积, 即建筑面积为 2258.18 平方米, 土地面积为 379.0 平方米。

9、估价对象成新率根据《房屋完损等级评定标准》, 通过对房屋结构、装修、设备三个重要组成部分的完好、损坏程度的现场勘察, 结合评估经验综合评定。

## (二) 未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项, 无未定事项假设。

## (三) 背离事实假设

本次估价不存在背离事实假设事项, 无背离事实假设。

## (四) 不相一致假设

在价值时点, 估价对象房地产已办理了抵押登记且尚未注销并处于查封状态。鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值, 故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象价值的影响。

## (五) 依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设事项, 无依据不足假设。

## (六) 估价报告使用限制

1、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提, 其合法性和真实性应由估价委托人负责。

2、至价值时点时估价对象已出租作为门面及酒店使用, 根据委托方提供的《租赁合同》, 租赁期从 2017 年 10 月 1 日起到 2027 年 10 月 1 日止, 租金为 32 万元/年, 每一年上浮 10%, 支付方式按年支付。由于剩余租赁期限较长, 本次评估已考虑租赁情况给价值带来的影响。

3、本报告估价结果是在价值时点、估价目的之特定条件下评估的市场价值, 不适用于其他估价目的。如估价目的变更, 应另行估价。

4、本次评估是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估, 且评估结果已包含估价对象的分摊土地使用权价值。

5、本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值, 且已考虑估价对象室内二次装修对房地产价值的影响。

6、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象房地产价值的影响; 也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象未来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格、遇有自然力和



其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

7、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现的保证。

8、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。对仅使用估价报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

10、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。

11、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

12、本估价报告书仅供估价委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

13、按现行规定，估价报告的有效期限自完成估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。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依据, 超过有效期范围, 需重新进行估价。(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, 该有效期应相应调减)。

14、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

15、本报告的最终解释权归湖北玖誉房地产评估有限公司所有。

## 四、 房地产估价结果报告

### (一) 估价委托人

名 称：黄州区人民法院

### (二) 房地产估价机构

单 位 名 称：湖北玖誉房地产评估有限公司

地 址：武汉市江汉区唐家墩村 K7 地块顶绣国际城 C 区 10 幢  
33 层商 12 号

资质证书号：鄂建房估证字第[2013]126 号

评估资质：国家一级房地产价格评估机构

### (三) 估价目的

评估估价对象的房地产市场价格，为司法工作提供价值参考依据

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象的财产范围

估价对象为位于黄州区西湖三路 17 号, 1 幢 1-8 层房地产, 产权属王志军、汪琼芳共同所有, 建筑面积为 2258.18 平方米, 土地使用面积为 379.0 平方米, 房屋现状用途为商业使用。

估价对象范围包含估价对象房地产以及附着在其上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备以及二次装饰、装修, 不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象实物状况

##### (1) 土地实物状况

- ①坐落：建新村一组；
- ②面积：土地使用权面积为 379.0 平方米；
- ③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则；东临西湖三路，南邻其他用地，西邻其他占用土地，北临青砖湖路；
- ④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“六通一平”；
- ⑤地形地势：地形较平坦，与周边相邻地块及道路无高差，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；
- ⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；
- ⑦利用现状：整宗地块上约于 2010 年建成 1-8 层建筑物，现作为酒店及门面使用，同时有门前场地等。

## （2）建筑物实物状况

- ①坐落：黄州区西湖三路 17 号，1 幢 1-8 层；
- ②所在楼层/总层数：1-8/8；
- ③建筑结构：钢混；
- ④用途：现状用途为 1 层为酒店大厅及商业门面，2-7 层为客房使用，8 层为办公用房；
- ⑤建筑面积：2258.18 平方米；
- ⑥建成时间：2010 年；
- ⑦空间布局及层高：该栋房屋现为商业用房，空间较大，布局合理、层高约为 3 米；
- ⑧建筑功能：估价对象为商住用房，价值时点估价对象作为商业使用；使用功能较为齐全、合理，平面、空间利用率均较高；防水、

保温、隔热、隔声、通风、采光、日照较好；

⑨设施设备：估价对象整栋房屋有供水系统、消防系统及卫生设施；

⑩装饰装修：整体外墙刷涂料，一楼临青砖湖面及转角面为酒店大厅，其余临西湖三路一面作为其他门面出租使用，铝合金卷闸门及玻璃推拉门，酒店大厅铺陶瓷地板，墙面铺墙砖，石膏板吊顶，安装垂直电梯，中央空调，二至七楼作为酒店客房使用，走廊铺地毯，墙面铺白色涂料，卫生间铺防滑地板，石膏板吊顶，八楼作为办公使用，室内地面铺陶瓷地板，墙面刷白色涂料，整栋房屋装修维护状况较好，未发现一般损坏状况；

⑪维护、保养状况及新旧程度：基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降；房屋承重构件完好，非承重墙基本完好；整体面层平整完好；屋面无渗漏；门窗完好，装修一般；上下水管道通畅，电器设备线路、各种照明装置完整，绝缘较好；其他设备使用正常，维护、保养较好；建筑物整体维护、保养情况较好，综合确定估价对象成新率为 80%；

⑫利用现状：至价值时点，估价对象已出租为酒店及门面使用。

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 土地权益状况

估价对象土地所有权属于国家所有，估价对象于 2012 年 1 月 4 日取得土地使用权证，土地权益状况如下：

①土地使用权人：王志军；

②坐落：建新村一组；

③地号、图号：地号为 002201323，图号为/；

④地类（用途）：商住；

⑤土地使用权类型：出让；

⑥终止日期：2050 年 6 月 28 日、2080 年 6 月 28 日；

⑦土地面积：379.0 平方米；

⑧剩余土地使用年限：商业 30.87 年，住宅 60.87 年；

⑨他项权利设定情况：在价值时点，估价对象房地产已办理了抵押登记且尚未注销并已处于查封状态。鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象价值的影响；

⑩土地使用管制及其他特殊情况：无。

## （2）建筑物权益状况

估价对象提供了《房屋所有权证》，本次评估以估价对象产权完整为前提。

建筑物权益状况如下：

①房屋所有权人：王志军、汪琼芳；

②坐落：黄州区西湖三路 17 号，1 幢；

③共有情况：共同共有；

④所有权性质/房屋性质：私有；

⑤规划用途：商住用房；

⑥所在楼层/总楼层：1-8/8；

⑦建筑面积：2258.18 平方米；

⑧他项权利设定情况：估价对象房地产已办理了抵押登记且尚未注销。鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权对估价对象价值的影响，在此提请估价委托人及报告使用人注意；

⑨租赁情况：至价值时点时估价对象已出租使用；

⑩其他特殊情况界定：无。

#### 4、区位状况分析

##### (1) 位置状况

估价对象位于黄冈市黄州区西湖三路 17 号，地处黄冈市城区商业较好位置，估价对象东临西湖三路，南邻其他用地，西邻其他占用土地，北临青砖湖路，具体位置详见附图。

##### (2) 交通状况

交通条件：估价对象位于黄州区西湖三路 17 号，毗邻青砖湖路及西湖三路为交通型主干道，黄冈市周边均能够通过合适的路径、合适的交通方式到达于此，估价对象门前有少量停车位，停车方便度一般。

公交体系：估价对象距离公交站台约 50 米，途经的公交线路为 107 路、24 路、7 路、21 路；距离黄州客运站约 1 公里，离黄冈西城际站约 8.5 公里，交通便捷程度较好，该路段交通无管制。

##### (3) 周边环境及景观

估价对象周边空气基本无污染，噪音基本无污染；绿化规划一般，环境一般。

#### (4) 外部配套设施完备程度

估价对象属于黄冈市城区较好位置, 临街商业较好, 人口聚集度较高, 区域内有多个新旧小区, 如香山湖畔、西湖安居小区、西湖上城、西湖华庭等, 对面即是大润发购物中心, 周边有苏宁易购、彭厨、我家小馆、精途酒店、大润发超市等, 商业配套程度较好。

#### (五) 价值时点

二〇一九年八月十六日

#### (六) 价值类型

##### 1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

##### 2、价值定义

本次估价采用的价值标准为市场价值标准, 即估价对象在价值时点、完整权利状态以及满足本报告假设和限制条件下的公开市场价值。

##### 3、价值内涵

估价对象在价值时点, 满足本次估价假设和限制条件下、包括建筑物及其二次装修、分摊的土地使用权、附着在建筑物上与估价对象功能相匹配的不可移动的设施设备及公共配套设施的价值, 不包括动产、债权、特许经营权等其他财产或权益的价值; 开发程度为现房, 具备“六通”; 没有扣除预期实现变现的处置费用和税金。

#### (七) 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。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

遵循合法原则,即必须以估价对象的合法产权、合法使用、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。

遵循合法原则,一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权;二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的;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、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则,应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束,在运用最高最佳利用原则估价时,首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的;房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持;房地产最高最佳利用时应注意经济上的可行。

## 4、替代原则

遵循替代原则,要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进

行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的  
市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

### 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。  
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  
的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

## （八）估价依据

### 1、法律、行政法规、规章和政策文件

（1） 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中  
华人民共和国主席令第 62 号）；

（2） 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8  
月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于  
修改部分法律的决定》第二次修正）；

（3） 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28  
日中华人民共和国主席令第 28 号）；

（4） 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日  
中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（5） 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28  
日中华人民共和国主席令第 74 号）；

(6) 《中华人民共和国担保法》(1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第 50 号) ;

(7) 《不动产登记暂行条例》(2014 年 11 月 12 日中华人民共和国主席令第 656 号, 自 2015 年 3 月 1 日起施行) ;

(8) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府令第 45 号) ;

## 2、有关技术标准

(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) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 。

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《司法鉴定委托书》((2019)鄂 1102 技 92-3 号);

(2) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》;

(3) 《查解封登记信息》;

(4) 《抵押权登记信息》;

(5) 《房屋所有权证》(黄冈市房权证黄州字第 059361-1/2、059361-2/2 号) ;

(6) 《国有土地使用证》(黄冈国用(2012)第 002201323 号) ;

## 4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 《关于发布湖北省 2017 年第 1 季度城市住宅建筑工程造价指数的通知》 ;

(2) 《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）；

(3) 估价人员实地查勘、市场调查收集整理资料及本公司收集的估价对象所在区域房地产市场状况资料。

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于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；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法，或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；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易于确定的房地产。

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘和调查，根据估价对象的特点及估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，结合估价对象房地产的实际情况，经估价人员讨论研究，确定采用收益法及市场法进行价值测算。

#### 1、估价方法的选用

①根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，由于估价对象作为一种能直接获取长期收益的出租经营性物业，属收益性物业，故可选用收益法进行估价。

②根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，

应以比较法作为主要估价方法”，估价对象类似商圈类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法进行估价。

## 2、估价方法的定义和测算公式

### (1) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V—收益价格（元，元/平方米）；

$A_i$ —未来第 i 年的净收益（元，元/平方米）；

R—资本化率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）。

### (2) 比较法

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。其百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式为：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整包括区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整

### (十) 估价结果

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产

评估法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准,和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验,结合贵单位提供的资料和本公司的估价目的,遵循独立、客观、公正的原则,按照估价程序,选取科学的评估方法,综合分析影响房地产价格的各项因素,经认真分析计算,确定估价对象于二〇一九年八月十六日、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为 **RMB1754.22 万元**,大写:人民币壹仟柒佰伍拾肆万贰仟贰佰圆整,具体情况详见下表:

估价对象坐落	楼层	证载用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
黄州区西湖三路 17 号, 1 幢	1/8	商住	钢混	236.6	22028	521.18
	2-7/8		钢混	1836	6189	1136.3
	8/8		钢混	185.58	5213	96.74
合计	/	/	/	2258.18	/	1754.22

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 杨阳 4220140050	签名日期
杨阳	4220140050		2019 年 12 月 23 日
陈光军	4220040025		2019 年 12 月 23 日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年八月十六日

(十三) 估价作业日期

二〇一九年八月十六日至二〇一九年十二月二十三日

(十四) 报告使用有效期

二〇一九年十二月二十三日至二〇二〇年十二月二十二日