



房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称 : 大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙
•铜都国际 B 幢一单元 201503 号房住
宅房地产司法鉴定评估

估 价 委 托 人 : 湖北省黄石市中级人民法院

房 地 产 估 价 机 构 : 湖北益欣成房地产资产评估有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师 : 朱小兵 (注册号: 4220180070)
王继叁 (注册号: 4220110028)

估 价 报 告 出 具 日 期 : 2021 年 7 月 5 日

估 价 报 告 编 号 : YXC 房估字(2021)第 166 号

致估价委托人函

湖北省黄石市中级人民法院：

我公司于2021年3月15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/T50899-2013）、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）、《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）、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》（法释[2019]19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汪月娇所有的位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房住宅房地产，建筑面积：143.26 m²，共有宗地面积8534 m²，分摊土地使用权面积不详。

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提供价值参考。价值时点为2021年3月15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2021年3月15日，满足各项假设和限制条件下的房地产市场价格如下：

市场单价：RMB5304 元/m²

市场总价值：RMB75.99 万元

（大写：人民币柒拾伍万玖仟玖佰元整）

特别提示：1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，本次估价，已考虑了估价对象权属不完整对其价值的影响，如相关当事人有异议，可在接到评估报告后5日内提出申请，届时估价人员将根据补充资料，重新调整房地产市场价格。

2、本次评估，估价对象的面积、结构、用途，以估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载为依据，最终登记的面积、结构、用途，以房产管理部门核定为准。

3、本次评估包含室内装修价值、应分摊土地使用权价值，但不含家具、电器及其他动产价值。

湖北益欣成房地产资产评估有限公司

法定代表人：（盖章）

2021年7月5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 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.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
第四部分 估价技术报告.....	18
一、估价对象描述与分析.....	18
(一) 区位状况描述与分析.....	18
(二) 实物状况描述与分析.....	19
(三) 权益状况描述与分析.....	22
二、市场背景描述与分析.....	25
三、最高最佳利用分析.....	28
四、估价方法适用性分析.....	29
五、估价测算过程.....	30
六、估价结果确定.....	53
第五部分 附件.....	54
1、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2021）字第11号）复印件.....	54
2、估价对象位置图.....	54
3、估价对象实地查勘情况及照片.....	54
4、《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件.....	54
5、《湖北省大冶市人民法院民事判决书》（（2017）鄂0281民初2576号）复印件.....	54
6、《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》（（2018）鄂0281执1266号）复印件.....	54
7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	54
8、注册房地产估价师资格证书复印件.....	54

第一部分 估价师声明

在本次评估中，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/T50291-2015）、《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
朱小兵	4220180070		
王继叁	4220110028		

2021年7月5日

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，根据其提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，房屋买受人为汪月娇。本次估价，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、建筑面积、结构、用途等以《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载为准。

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、我公司估价人员于2021年4月1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。

4、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。

5、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。

6、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；

7、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，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；也没有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；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化，相关报告使用人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

8、估价委托人出具了《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2021）字第11号），其委托日期为2021年3月15日，本次估价设定价值时点为委托日期2021年3月15日。估价人员于2021年4月1日对估价对象进行了实地查勘，本次评估价值时点设定为2021年3月15日，假设估价对象在实地查勘日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。

9、根据估价委托人的介绍，至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，估价对象是否为已通过竣工质量检查、可正常交付使用的房地产尚不明确。但鉴于小区内其他住户已入住的事实，本次估价，假设估价对象是已通过竣工验收，可以安全交付使用的合格的商品房，并以此为假设前提评估其正常市场价，若与事实不符，则本估价结果应作相应调整。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》（（2018）鄂0281执1266号）复印件得知，估价对象房屋已查封，查封期限为三年，且根据估价委托人相关人员介绍，估价对象至价值时点查封尚未解除。由于本次评估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提供价值参考，因此，评估结果未考虑查封对于价值的影响。

2、根据估价委托人相关人员介绍，估价对象房屋已抵押，于价值时点抵押权尚未解除，由于估价委托人未提供估价对象的《不动产登记证

明》，抵押权人、抵押日期、抵押期限等情况不明。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，由于本次评估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提供价值参考，因此，评估结果未考虑担保物权对于价值的影响。

四、不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2021）字第11号）复印件记载坐落为新冶大道铜都国际B栋1单元201503，提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载估价对象坐落为新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房。两处记载坐落不完全一致，通过估价委托人相关人员介绍及估价人员实地查勘，两处坐落均为同一地址。本次评估，以估价对象地址具有对应性为假设前提，详细地址估价人员未到相关部门核实是否具有同一性，且坐落以《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载为准，特提醒相关报告使用人注意。

五、依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，但提供了《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件，根据《不动产登记暂行条例》（2019年3月24日）和《不动产登记暂行条例实施细则》（2016年1月1日）“第二条：房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。”本次评估，假设房屋买受人汪月娇能够凭借相关资料，合法办理房屋所有权登记及分摊土地使用权登记，且考虑了权属不完整对房地产价值的影响。

2、根据估价委托人相关人员介绍，估价对象的建成年份为2013年。本次估价建成年份以此为估价前提，若与实际不符，本次估价结果应作相应调整。

3、估价对象是估价委托人指派的相关人员指认的现场，由于估价委托人未提供《房产平面图》、《宗地图》，则估价人员未能核实估价对象与指认房屋是否一致，本次评估以估价对象与估价委托人指派的相关人员指认房屋具有一致性为假设前提。若与实际不符，则报告应作相应调整。

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他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。经估价人员查验，估价委托人仅提供了《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）部分资料，分别为第2、3、4、15页，共计4页，该部分资料记载了估价对象房屋的面积、用途、结构、土地使用年限等基本信息和参数，合同剩余页数不全，估价对象已将权属证明资料存在瑕疵情形告知估价委托人，特提请估价报告使用人注意，估价委托人应对其提供的估价资料的合法性、真实性、完整性承担责任。

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，不对其他用途和目的负责，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壹年（即2021年7月5日至2022年7月4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 估价结果报告

一、估价委托人

名称：湖北省黄石市中级人民法院

住所：黄石市桂林北路19号

联系人：柯旭明

联系电话：18327876965

二、房地产估价机构

名称：湖北益欣成房地产资产评估有限公司

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：武昌区中南路工行广场2-6号B、C座B单元6层G号

联系人：甘银花

联系电话：0714-6289961

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提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价范围的界定

本次评估估价对象为汪月娇所有的位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房住宅房地产，本次评估建筑面积143.26 m²，共有宗地面积8534 m²，分摊土地使用权面积不详。（包含分摊土地使用权价值及室内装修价值，但不包含家具、电器及其他动产价值）。

（二）估价对象基本状况

1、权属登记状况

（1）不动产登记状况

估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，但提供了《商品房

买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件，内容记载如下：

出卖人以出让方式取得位于新冶大道与下黄路交汇处。

该地块土地面积为 8534 m²，规划用途为商住，土地使用年限自 2008 年 7 月 15 日至 2075 年 8 月 30 日。

第 B 幢一单元 201503 号房。

该商品房的用途为住宅，属框剪结构，层高为 3 米，建筑层数地上 25 层，地下 2 层。

该商品房合同约定建筑面积共 143.26 平方米。

根据《不动产登记暂行条例》（2019 年 3 月 24 日）和《不动产登记暂行条例实施细则》（2016 年 1 月 1 日）“第二条：房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。”本次评估，假设房屋买受人汪月娇能够凭借相关资料，合法办理房屋所有权登记及分摊土地使用权登记。

（2）担保物权设立情况

根据估价委托人相关人员介绍，估价对象房屋已抵押，于价值时点抵押权尚未解除，由于估价委托人未提供估价对象的《不动产登记证明》，抵押权人、抵押日期、抵押期限等情况不明。

（3）查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》（（2018）鄂 0281 执 1266 号）复印件得知，估价对象房屋已查封，查封期限为三年，且根据估价委托人相关人员介绍，估价对象至价值时点查封尚未解除。

（4）出租占用情况

据估价人员实地查勘及相关人员介绍，估价对象未出租，目前自住。

2、土地基本状况

（1）土地名称

汪月娇所有的位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际 B 幢一单元 201503 号房应分摊的建设用地使用权。

（2）土地座落

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载估价对象坐落为新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房。

（3）土地用途

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，所属宗地用途为商住，而估价对象房屋占用范围内的土地是从以上地块分摊出来的国有建设用地，根据“地随房走”的原则，本次估价估价对象房屋占用范围内的土地用途是以住宅为估价前提。

（4）土地四至

据估价人员实地查勘，估价对象位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房房，根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区东临新冶大道，南邻大冶市医疗保险局，西邻大冶华中学校，北临乾塔路。

（5）土地面积

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，共有宗地面积8534 m²，应分摊的建设用地使用权面积不详。

（6）土地形状

估价委托人未提供估价对象所在宗地的《宗地图》，故估价对象所在宗地建设用地形状不明。

（7）土地开发程度

根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区宗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”。

（8）土地使用期限

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，土地使用期限自2008年7月15日至2075年8月30日止，至价值时点2021年3月15日，土地剩余使用年限为54.50年。

3、建筑物基本状况

(1) 名称

汪月娇所有的，位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房住宅房地产。

(2) 坐落

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(编号：DY09001316)(部分)复印件记载估价对象坐落为新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房。

(3) 规模

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(编号：DY09001316)(部分)复印件记载，建筑面积为143.26 m²。

(4) 用途

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(编号：DY09001316)(部分)复印件记载，估价对象用途为住宅，实际用途为住宅。

(5) 建筑结构

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(编号：DY09001316)(部分)复印件记载，房屋为框剪结构。

(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、电梯等。

(7) 装饰装修

根据估价委托人相关人员介绍及估价人员实地查勘，估价对象外墙为涂料外墙，入户门为防盗门，客厅瓷砖地面，墙纸墙面，石膏板吊顶，卧室木地板地面，墙纸墙面，石膏板吊顶，厨房地砖地面，墙砖墙面，集成吊顶，卫生间地砖地面，墙砖墙面(带腰线)，集成吊顶，玻璃推拉门隔断，塑钢窗(带钢筋防盗网)，自装的风暖机。

(8) 新旧程度

根据估价委托人相关人员介绍，估价对象的建成年份为2013年。根据估价人员实地查勘，其维护保养状况良好，房屋使用正常。

4、区位状况

（1）位置状况

估价对象位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房，南北朝向，25（15）层，所在小区东临新冶大道，南邻大冶市医疗保险局，西邻大冶华中学校，北临乾塔路。

（2）交通状况

估价对象所在小区距乾塔路的公交站点华中学校站约100米，途经该站点有4条公交线路（大冶4路、大冶17路、大冶21路、46路），距新冶大道的公交站点大冶社保局站约180米，途经该站点有3条公交线路（大冶3路、大冶4路18路、大冶10路、大冶15路、大冶21路）。距离大冶客运站约1.6公里，城南客运站3.5公里，距离大冶北站约2.7公里，黄石北站11.7公里。估价对象所在小区内设有停车场。

（3）周围环境状况

自然环境：估价对象所在小区邻近尹家湖。

人文环境：估价对象周边住宅较多，居住氛围较浓厚，所在小区大多数人已入住，居民素质一般，小区内24小时全方位监控，治安状况较优。

景观：估价对象周边无高大建筑物遮挡，可观看区域内景观。所在小区内道路整洁度、卫生条件较优，绿化率较高。

（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，分布有华中学校、下黄小学、下冯小学、博爱艺术幼儿园等教育设施；有大冶仁康诊所、阳光诊所、大冶同仁医院、武汉明仁肾病医院等医疗设施；有大冶农村商业银行、工商银行、中国银行、邮政银行、中信银行等金融机构；有中百超市、冶商平价、如意超市、好太太购物广场、雨润国际广场等公共配套设施。

五、价值时点

估价委托人出具了《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2021）字第11号），其委托日期为2021年3月15日，本次估价设定价值时点为委托日期2021年3月15日。

六、价值类型

(一) 本次评估采用的价值类型为房地产市场价格。市场价格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。

(二) 本次估价结果为位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房(建筑面积:143.26 m²,共有宗地面积8534 m²,分摊土地使用权面积不详)住宅房地产市场价格(包含分摊土地使用权价值及室内装修价值,但不包含家具、电器及其他动产价值)。

七、估价原则

本次评估,根据《房地产估价规范》(GBT50291-2015),房地产市场价值评估,遵循以下估价原则:

(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、《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日实施);

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日实施）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日实施）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）；
- 5、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）；
- 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》（法释[2018]15号）；
- 7、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》（法释[2019]19号）；
- 8、《不动产登记暂行条例》（2019年3月24日）；
- 9、《不动产登记暂行条例实施细则》（2016年1月1日）。

（二）估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第678号）；
- 4、《大冶市人民政府关于公示大冶市新一轮地价成果的通知》（2020年4月1日）；
- 5、《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）；
- 6、《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）。

（三）估价所需资料

- 1、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2021）字第11号）复印件；
- 2、《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件；
- 3、《湖北省大冶市人民法院民事判决书》（（2017）鄂0281民初2576号）复印件；
- 4、《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》（（2018）鄂0281执1266号）复印件。

（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。

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》（GB/T50291-2015）记载，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”，估价对象所在区域内同类房地产交易情况活跃，交易实例较多，宜采用比较法进行评估。

2、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）记载，“收益性的房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。因估价对象用途为住宅，该地段的类似房地产租赁市场较为活跃，收益参数较易收集，适宜采用收益法估价。

3、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）记载，“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，故不宜选用假设开发法。

4、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）记载，“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；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，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，故不宜选用成本法。

（二）方法定义

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。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）×（估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数）×（估价对象区位状况指数/可比实例区位状况指数）×（估价对象实物状况指数/可比实例实物状况指数）×（估价对象权益状况指数/可比实例权益状况指数）

2、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。其递增公式为：

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

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，确定估价结果如下表所示。

表2 估价结果明细表

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)	5254
评估价值	单价 (元/m ²)		5304	
	总价 (万元)		75.99	

大写：人民币柒拾伍万玖仟玖佰元整

十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员

表3 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
朱小兵	4220180070		
王继叁	4220110028		

表4 其他评估专业人员一览表

姓名	身份证号	签名	签名日期
甘银花	420704198910165081		

十二、实地查勘期

2021年4月1日

十三、估价作业期

2021年3月15日至2021年7月5日

第四部分 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名称、面积、形状、土地四至、地形、地势、地质、土壤、开发程度等；建筑物实物状况包括建筑名称、规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、建筑功能、工程质量、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：估价对象位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房，南北朝向，25（15）层，所在小区东临新冶大道，南邻大冶市医疗保险局，西邻大冶华中学校，北临乾塔路。

分析：根据《大冶市城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2019年11月），估价对象所处区域属于大冶城区基准地价住宅用地Ⅰ级地段，作为住宅房地产，其位置状况优，估价对象临乾塔路，周边无高大建筑物遮挡，通风采光优。

2、交通状况

描述：估价对象所在小区距乾塔路的公交站点华中学校站约100米，途经该站点有4条公交线路（大冶4路、大冶17路、大冶21路、46路），距新冶大道的公交站点大冶社保局站约180米，途经该站点有3条公交线路（大冶3路、大冶4路18路、大冶10路、大冶15路、大冶21路）。距离大冶客运站约1.6公里，城南客运站3.5公里，距离大冶北站约2.7公里，黄石北站11.7公里。估价对象所在小区内设有停车场。

分析：估价对象作为住宅房地产，其对内交通便捷度优，所在小区有地下停车场，交通管制一般。

3、周围环境状况

描述：自然环境：估价对象所在小区邻近尹家湖。

人文环境：估价对象周边住宅较多，居住氛围较浓厚，所在小区大多数人已入住，居民素质一般，小区内 24 小时全方位监控，治安状况较优。

景观：估价对象周边无高大建筑物遮挡，可观看区域内景观。所在小区内道路整洁度、卫生条件较优，绿化率较高。

分析：估价对象所在区域内绿化率较优，卫生状况较优，整体环境较优。

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，分布有华中学校、下黄小学、下冯小学、博爱艺术幼儿园等教育设施；有大冶仁康诊所、阳光诊所、大冶同仁医院、武汉明仁肾病医院等医疗设施；有大冶农村商业银行、工商银行、中国银行、邮政银行、中信银行等金融机构；有中百超市、冶商平价、如意超市、好太太购物广场、雨润国际广场等公共配套设施。

分析：估价对象所在区域公共配套设施优。

（二）实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

（1）土地名称

汪月娇所有的位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际 B 幢一单元 201503 号房应分摊的建设用地使用权。

（2）面积

描述：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，共有宗地面积 8534 m²，应分摊的建设用地使用权面积不详。

分析：根据《大冶市城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2019 年 11 月），由于估价对象土地为分摊土地，分摊土地面积对土地利用无不良影响。

（3）形状

描述：估价委托人未提供估价对象所在宗地的《宗地图》，故估价对象所在宗地建设用地形状不明。

分析：根据《大冶市城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2019年11月），由于估价对象土地为分摊土地，分摊土地，形状对土地利用无不良影响。

（4）土地四至

描述：据估价人员实地查勘，估价对象位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房房，根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区东临新冶大道，南邻大冶市医疗保险局，西邻大冶华中学校，北临乾塔路。

分析：估价对象相邻关系明确。

（5）地形、地势

描述：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。

分析：根据《大冶市城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2019年11月），估价对象所占宗地地形、地势状况对土地利用无不良影响。

（6）地质、土壤

描述：估价对象所在区域属于三类坚土地质，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《大冶市城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2019年11月），估价对象地质、土壤状况对土地利用无不良影响。

（7）开发程度

描述：根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区宗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《大冶市城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2019年11月），估价对象所在小区宗地开发程度对土地利用无不良影响。

2、建筑物实物状况描述与分析

(1) 建筑名称

汪月娇所有的，位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房住宅房地产。

(2) 建筑规模

描述：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，建筑面积为143.26 m²。

分析：作为住宅类房地产，估价对象建筑规模较大。

(3) 建筑结构

描述：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，房屋为框剪结构。

分析：作为住宅类房地产，建筑结构优。

(4) 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、电梯等。

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。

(5) 装饰装修

描述：根据估价委托人相关人员介绍及估价人员实地查勘，估价对象外墙为涂料外墙，入户门为防盗门，客厅瓷砖地面，墙纸墙面，石膏板吊顶，卧室木地板地面，墙纸墙面，石膏板吊顶，厨房地砖地面，墙砖墙面，集成吊顶，卫生间地砖地面，墙砖墙面（带腰线），集成吊顶，玻璃推拉门隔断，塑钢窗（带钢筋防盗网），自装的风暖机。

分析：作为住宅房地产，估价对象为精装修。

(6) 层高

描述：根据估价委托人相关人员的介绍及估价人员实地查勘，估价对象层高约3.0米。

分析：对于住宅房地产而言，层高合理，满足生活需求。

(7) 空间布局

描述：根据估价委托人的介绍及估价人员实地查勘，估价对象为三室二厅一厨二卫。

分析：作为住宅房地产，布局合理，满足生活需求。

（8）建筑功能

描述：根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，估价对象用途为住宅，实际用途为住宅。

分析：作为住宅建筑物，周边多以住宅房地产为主，基础设施齐全，公共配套设施较优，根据其结构、户型布局能做住宅使用。

（9）工程质量

描述：根据估价人员实地查勘，估价对象房屋满足国家现行的有关法律、法规、技术标准、设计文件和合同中，对工程的安全、适用、经济、环保、美观等特性的综合要求。

分析：估价对象工程质量较优，对房屋利用无不良影响。

（10）外观

描述：根据估价人员实地查勘，估价对象为涂料外墙。

分析：作为住宅建筑物，其外观较优，对建筑物的功能性影响较小。

（11）新旧程度

描述：根据估价委托人相关人员介绍，估价对象的建成年份为2013年。根据估价人员实地查勘，其维护保养状况良好，房屋使用正常。

分析：根据《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第678号），判断其为完好房。

（12）物业管理

描述：根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区为大冶市建城物业服务有限公司，物业管理费为1元/m²·月。

分析：该物业公司主要服务项目为综合管理，清洁卫生，公共秩序维护，绿化养护，公共部分养护，电梯维护运行，物业管理较优。

（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《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，估价对象用途为住宅，实际用途为住宅。

分析：估价对象依据合法原则，本次按照住宅房地产进行评估。

2、规划条件

描述：估价委托人提供的资料中无规划条件相关记载，但根据《房地产信息查询平台》（网址：<http://58.19.253.47:8086/HPMS/ProjectDetailsInfo.aspx?code=5652>）可知，估价对象容积率为7.1。

分析：规划容积率明确。

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估价对象的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，买受人为汪月娇。

分析：本次评估，假设买受人汪月娇能够凭借购房合同、发票、完税凭证，合法办理房屋所有权登记。

4、土地使用权

描述：估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，但提供了《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件，根据《不动产登记暂行条例》（2019年3月24日）和《不动产登记暂行条例实施细则》（2016年1月1日）“第二条：房屋等建筑物、构筑物和森林、林木等定着物应当与其所依附的土地、海域一并登记，保持权利主体一致。”

分析：本次评估，假设买受人汪月娇能够通过合法手续，办理分摊土地使用权登记。

5、共有情况

描述：根据估价委托人提供估价对象的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，买受人为汪月娇。

分析：估价对象尚未办理《不动产权证书》，共有情况不明。

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：根据估价委托人相关人员介绍，估价对象房屋已抵押，于价值时点抵押权尚未解除，由于估价委托人未提供估价对象的《不动产登记证明》，抵押权人、抵押日期、抵押期限等情况不明。

分析：由于本次评估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提供价值参考，因此，评估结果未考虑担保物权对于价值的影响。

8、租赁或占用情况

描述：据估价人员实地查勘及相关人员介绍，估价对象未出租，目前自住。

分析：估价对象房屋存在占用情况。

9、拖欠税费情况

描述：根据估价委托人提供的相关资料，估价人员无法得知估价对象是否存在拖欠税费情况。

分析：由于本次评估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提供价值参考，因此，评估结果未考虑拖欠税费对于价值的影响。

10、查封等形式限制权利情况

描述：根据估价委托人提供的《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》（（2018）鄂0281执1266号）复印件得知，估价对象房屋已查封，查封期限为三年，且根据估价委托人相关人员介绍，估价对象至价值时点查封尚未解除。

分析：由于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提供价值参考，因此，评估结果未考虑查封对于价值的影响。

11、权属清晰情况

描述：估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》。

分析：估价对象权属不完整，存在瑕疵，本次评估，考虑了权属不完整对房地产价值的影响。

二、市场背景描述与分析

（一）房地产政策

1、房地产政策

展望2021年，房地产行业已经基本形成共识，即向高质量发展转型，同时为宏观经济稳定发挥作用。房地产行业发展主要聚焦于三个方面：

（1）从过去增量为主市场向存量为主市场发生转变，包括老旧小区改造在内的城市更新将变成重要的发展方式。随着存量时代到来，过去较多关注打造空间的产品要转向完善空间服务转型，过去主要在住宅小区范畴讨论服务，未来将扩展至更广泛的商业地产空间，中国在专业管理下的商用房地产发展水平存在较大扩展空间。

（2）市场机会难以处处体现，须寻找结构化发展机会，如核心城市，城市圈、城市群在空间发展战略中会有新的发展机会。另外，随着人口结构变化，家庭结构变化，房屋改善性需求，养老，年轻人租赁住房需求，将提供相关机会，尤其在人口密度较高的特大城市机会仍然非常多。

（3）随着数字化发展趋势，地产科技的应用，绿色、健康、智慧的空间和空间服务变成非常重要的高质量发展方向，可以提升产品质量，有效降低服务成本，提升服务效率。经济中长期规划提出绿色低碳发展的目标，房地产行业实际上贡献了非常重要的份额，如果房地产行业不实现低碳绿色发展，宏观目标难以实现。

“房地产行业取得的成绩主因在于行业政策持续稳定。”即使疫情严重时，也释放坚持“房住不炒”定位、积极落实房地产市场调控长效机制，不断完善调控工具箱的明确信号，尤其是旗帜鲜明地宣示不把房地产作为短期刺激经济手段，保持了政策定力，促进了经济稳定。未来一年，政策会持续稳定，不断完善制度安排。

2、土地政策

2020年2月11日，支持疫情防控建设项目先行使用土地，坚持节约集约用地，保障疫情防控建设项目用地计划指标。

2020年5月14日，加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作，因地制宜，加快开展地籍调查，15日，加快不动产登记信息网上查询，

积极提供优质查询服务，方便企业和群众通过查询不动产登记信息防范交易风险，避免强制核验。

2020年6月3日，《关于2020年土地利用计划管理的通知》中指出，纳入重点保障的项目用地，在批准用地时直接配置计划指标，未纳入重点保障的项目用地，配置计划指标与处置存量土地挂钩。

2020年7月22日，为进一步做好宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作，印发《宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的问答》。24日，规划推进“互联网+不动产登记”，持续推升不动产登记便民服务水平。27日，坚决遏制农村乱占耕地建房行为，根据法律法规和有关政策，就农村建房行为进一步明确“八不准”。

3、黄石市房地产和土地政策

2019年9月5日，根据住建部《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》和黄石市住房公积金管理委员会四届三次会议精神，为规范公积金的使用，黄石市住房公积金的提取政策对提取时效和提取次数进行了调整，提取时效由“职工发生购房行为五年内”修改为“职工发生购房行为为一年内”，提取次数由“同一套住房5年内可每年提取一次”修改为“同一套住房1年内可提取一次”，同时取消了装修自住住房提取。

2020年8月26日黄石市市政府第108次常务会议审议通过《黄石市民用建筑节能与绿色建筑管理办法》。

2020年10月21日黄石市市政府第109次常务会议审议通过《黄石市城区国有土地上房屋征收补偿还建细则(暂行)》，自本细则决定通过之日前，尚未正式发布征收决定的国有土地上房屋征收项目，取消棚改货币化安置奖励10%的优惠政策；已经发布征收决定的房屋征收项目按原征收补偿方案和相关政策执行。本细则未规定的其他地面附着物、构筑物可参照我市集体土地征用征收规定的补偿标准给予补偿。本细则自公布之日施行，有效期至2023年12月31日，原相关规定与本细则不一致的，以本细则为准。

(二) 房地产市场状况描述

1、全国房地产市场状况

2021年1—2月份,全国房地产开发投资13986亿元,同比增长38.3%;比2019年1—2月份增长15.7%,两年平均增长7.6%。其中,住宅投资10387亿元,增长41.9%。

2021年1—2月份,商品房销售面积17363万平方米,同比增长1.05倍;比2019年1—2月份增长23.1%,两年平均增长11.0%。其中,住宅销售面积增长1.08倍,办公楼销售面积增长56.4%,商业营业用房销售面积增长66.4%。商品房销售额19151亿元,增长1.33倍;比2019年1—2月份增长49.6%,两年平均增长22.3%。其中,住宅销售额增长1.44倍,办公楼销售额增长33.4%,商业营业用房销售额增长60.7%。

2、大冶市经济社会发展状况

据大冶市统计局数据显示,2020年前三季度,大冶市完成地区生产总值380.61亿元,按可比价格计算,下降12%,在黄石排名由上半年的第6位上升至第3位。另外,社会消费品零售总额连续3个月在黄石排名第2、外贸出口排名进位至第2,规模以上工业增加值、固定资产投资、工业投资排名均进位至第3。

仅仅3个月的时间,大冶市主要经济指标在黄石排名逐月上升,实现全面脱底,增速在湖北省一类县市不断进位,大部分指标均高于湖北省平均水平。

3、大冶市房地产市场状况

2021年1-2月新建商品房批准预售696套,批准预售面积10.78万平方米,环比增长-61.53%,同比增长100%(受疫情影响上个基期无数据);其中,新建商品住房批准预售686套,批准预售面积10.15万平方米,环比增长-62.75%,同比增长100%(受疫情影响上个基期无数据)。住房租赁企业0家,租赁项目0个。

房地产开发用地供应3宗,总面积11.1211公顷;其中,住宅用地供应3宗,总面积11.1211公顷。

截至2021年2月末,已批准预售尚未售出的商品住房4758套,面积60.4207万平方米。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用分析，是以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提。所谓最高最佳利用，是房地产在法律上允许、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。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用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。估价对象用房符合城区规划条件，为法律所允许。

2、技术可能性。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。估价对象为已开发完成房地产，不存在技术方面问题。

3、财务可行性。对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行财务可行性检验，只有收入价值大于支出现值的使用方式才具有财务可行性，否则应被淘汰。按照记载用途，经估价人员测算分析，估价对象在土地使用期限内，在财务上是可行的。

4、价值最大化。在所有满足法律上允许、技术上可能、财务上可行的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。即评估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。

估价对象所在片区道路纵横交错，路网较为完善；给排水、电力、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、及通讯网点等业态分布。估价对象用途为住宅，根据周边房屋状况来看，不适宜作其他用途使用，故估价对象按照规划用途持续使用系其价值最大的使用方式。

综上所述，估价对象按照记载用途继续使用符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

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》（GB/T50291-2015）记载，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”，估价对象所在区域内同类房地产交易情况活跃，交易实例较多，宜采用比较法进行评估。

2、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）记载，“收益性的房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。因估价对象用途为住宅，该地段的类似房地产租赁市场较为活跃，收益参数较易收集，适宜采用收益法估价。

3、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）记载，“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，故不宜选用假设开发法。

4、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）记载，“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；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，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，故不宜选用成本法。

（二）方法定义

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。其公式为：

$$\text{估价对象房地产价格} = \text{可比实例价格} \times (\text{估价对象交易情况指数} / \text{可比实例交易情况指数}) \times (\text{估价对象市场状况指数} / \text{可比实例市场状况指数}) \times (\text{估价对象区位状况指数} / \text{可比实例区位状况指数}) \times (\text{估价对象实物状况指数} / \text{可比实例实物状况指数}) \times (\text{估价对象权益状况指数} / \text{可比实例权益状况指数})$$

2、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。其递增公式为：

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

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

（三）估价技术路线

- 1、采用比较法测算估价对象房地产比较价值。
- 2、采用收益法测算估价对象房地产收益价值。
- 3、确定估价对象房地产市场价格

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选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行标准化处理后得到估价对象价值或价格的方法。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) × (估价对象市场状况指数 / 可比实例市场状况指数) × (估价对象区位状况指数 / 可比实例区位状况指数) × (估价对象实物状况指数 / 可比实例实物状况指数) × (估价对象权益状况指数 / 可比实例权益状况指数)

2、搜集并选择可比实例

可比实例的选取应符合下列规定：

- (1) 可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- (2) 可比实例的交易方式应适合估价目的；
- (3) 可比实例房地产应与估价对象房地产相似；

(4) 可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点不宜超过一年，且不得超过两年；

(5) 可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；

(6) 在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

有下述情形之一的交易实例不宜选为可比实例：

- (1) 利害关系人之间的交易；
- (2) 对交易对象或市场行情缺乏了解的交易；
- (3) 被迫出售或被迫购买的交易；
- (4) 人为哄抬价格的交易；
- (5) 对交易对象有特殊偏好的交易；
- (6) 相邻房地产合并的交易；
- (7) 受迷信影响的交易。

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，经过对所掌握的大量交易实例的比较分析，从中选取三个可比实例，基本情况如下：

案例 1：位于铜都国际，钢混结构，完好房，30（20）层住宅，建筑面积 140 m²，已办理《不动产权证书》，权属清晰，四至明确。成交日期为 2021 年 3 月 2 日，成交单价为 5565 元/m²，一次性付款，成交价格不含交易税费，交易情况正常。户型较优，层高约 3.0 米，精装修，设施设备较优，周边繁华程度较优，交通便捷度优，环境状况较优，周边公共配套设施完备程度优，城市规划限制较优。

案例 2：位于铜都国际，钢混结构，完好房，30（16）层住宅，建筑面积 128.79 m²，已办理《不动产权证书》，权属清晰，四至明确。成交日期为 2020 年 10 月 20 日，成交单价为 5824 元/m²，一次性付款，成交价格不含交易税费，交易情况正常。户型较优，层高约 3.0 米，精装修，设施设备较优，周边繁华程度较优，交通便捷度优，环境状况较优，周边公共配套设施完备程度优，城市规划限制较优。

案例3：位于铜都国际，钢混结构，完好房，25（12）层住宅，建筑面积94 m²，已办理《不动产权证书》，权属清晰，四至明确。成交日期为2021年3月15日，成交单价为5532元/m²，一次性付款，成交价格不含交易税费，交易情况正常。户型较优，层高约3.0米，精装修，设施设备较优，周边繁华程度较优，交通便捷度优，环境状况较优，周边公共配套设施完备程度优，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：不动产权益。

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，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隔时间不长，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。

估价对象繁华程度较优，可比实例繁华程度均为较优。修正指数均为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5 交通便捷度修正系数表

公交线路数	<1	[1, 2]	[3, 4]	[5, 6]	>7
优劣度	劣	较劣	一般	较优	优
修正系数	0.92	0.94	0.96	0.98	1

估价对象交通便捷度优，可比实例交通便捷度均为优。修正指数均为100。

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6 环境状况打分表

环境因素 \ 分值	4	3	2	1	0
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7 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	1.02	1	0.98	0.96	0.94

估价对象环境状况较优，可比实例环境状况均为较优。修正指数均为100。

④公共设施配套完备程度

按800米范围内分布的公共设施配套完备程度分为优、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8 公共设施配套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	0.98	0.96	0.94

估价对象公共设施配套完备程度优，可比实例公共设施配套完备程度均为优。修正指数均为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。

估价对象城市规划限制较优，可比实例城市规划限制均为较优。修正指数均为100。

(4) 实物状况调整

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2。

表9 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

估价对象地质状况一般，可比实例地质状况均为一般，修正指数均为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。

估价对象建筑外观较优，可比实例建筑外观均为较优。修正指数均为100。

③新旧程度

由于新旧程度对房地产价值的影响是非线性的，通过研究分析，确定

按完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房（危险房）4个级别，每相差一个级别调减2。

估价对象新旧程度为完好房，可比实例均为完好房，修正指数均为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2。

表 10 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	0.98	0.96	0.94

估价对象设施设备较优，可比实例设施设备均为较优。修正指数均为100。

⑤建筑结构

根据建筑结构的的不同，按钢架、钢混（框剪）、砖混结构，每相差一个级别调减2。

估价对象结构为框剪结构，可比实例结构均为钢混，修正指数均为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2。

估价对象工程质量较优，可比实例工程质量均为较优。修正指数均为100。

⑦楼层

对于高层住宅建筑，确定修正系数如下表。

表 11 楼层调节系数表

住宅房屋修正系数表										
	不带电梯多层									带电梯高层
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2%
2	0	1%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	0
3			1.50%	6.30%	6.30%	6.30%	6.30%	6.30%	6.30%	2%
4				2.50%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	3%
5					3.00%	6.80%	6.80%	6.80%	6.80%	4%
6						2.50%	6.80%	6.80%	6.80%	5%
7							2.00%	4.80%	4.80%	6%
8								1.50%	3.80%	7%
9									1.00%	8%
10										9%
11										10%
12										11%
13										12%
14										13%
15										14%
...									
N-1										P(n-2)+1%
N										p(n-1)-2%
1	10层以上的高层建筑，楼层修正系数按1%递增									
2	高层建筑顶层修正系数为下一层修正系数扣减2%									

估价对象楼层 25（15）层，案例楼层为 30（20）层，30（16）层，25（12）层。故楼层修正指数分别为 100、105、101、97。

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 2。

估价对象平面布置较优，可比实例平面布置均为较优。修正指数均为 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 2。

估价对象通风采光优，可比实例通风采光均为优。修正指数均为 100。

⑩面积

面积调整系数见下表：

表 12 面积调整系数表

单位：平方米

建筑面积	≤80	(80, 100]	(100, 120]	(120, 140]	(140, 160]
修正系数	1.04	1.03	1.02	1.01	1

估价对象建筑面积为 143.26 m²，可比实例建筑面积分别为 140 m²、128.79 m²、94 m²，修正指数分别为 100、101、101、103。

⑪层高调整

将层高分为优、一般、劣三个级别，其中 ≥3.2 米为优，2.8-3.2 米为一般，≤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，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

估价对象层高约为 3.0 米，可比实例层高均约为 3.0 米，修正指数均为 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、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。

本次评估估价对象内部装修为精装修，设定指数为 100，可比实例内部装修均为精装修，修正指数均为 100。

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 1。

估价对象为南北朝向，可比实例朝向分别为南北朝向、朝东、南北朝向，修正指数分别为 100、100、99、100。

(5) 权益状况调整

本次评估,估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》,可比实例均办理了《不动产权证书》,则估价对象与可比实例的调整指数分别为100、105、105、105。

6、计算比较价值

实例一计算:比较价值为4998元/平方米

实例二计算:比较价值为5492元/平方米

实例三计算:比较价值为5273元/平方米

从测算结果来看,三个交易实例经修正和调整后的价格水平相差不大,则取三个实例比较价值的简单算术平均数作为估价对象的比较价值:

$$(4998+5492+5273) \div 3=5254 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

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。

表 13 可比实例条件说明表

可比实例		实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
项目位置		铜都国际	铜都国际	铜都国际	大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房
交易价格（元/m ² ）		5565	5824	5532	/
交易日期		2021年3月2日	2020年10月20日	2021年3月15日	2021年3月15日
区位 状况	繁华程度	较优	较优	较优	较优
	交通便捷度	优	优	优	优
	环境状况	较优	较优	较优	较优
	公共配套设施 完备程度	优	优	优	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	较优
	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	钢混	钢混	钢混	框剪
	工程质量	较优	较优	较优	较优
	楼层	30（20）层	30（16）层	25（12）层	25（15）层
	平面布置	较优	较优	较优	较优
	通风采光	优	优	优	优
	面积（平方米）	140	128.79	94	143.26
	层高	约3米	约3米	约3米	约3米
	内部装修	精装修	精装修	精装修	精装修
	朝向	南北	东	南北	南北
权益 状况	《不动产权证书》	已办理	已办理	已办理	未提供

表 14 可比实例比较因素指数表

可比实例		实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
项目位置		铜都国际	铜都国际	铜都国际	大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙•铜都国际B幢一单元201503号房
可比价格（元/m ² ）		5565	5824	5532	/
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	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	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	100	100	100	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	105	101	97	100
	平面布置	100	100	100	100
	通风采光	100	100	100	100
	面积（平方米）	101	101	103	100
	层高	100	100	100	100
内部装修	100	100	100	100	
朝向	100	99	100	100	
权益 状况	《不动产权证书》	105	105	105	100

表 15 可比实例修正系数表

可比实例		实例 A	实例 B	实例 C	待估对象
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	100/100	100/100	100
	环境状况	100/100	100/100	100/100	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	100/100	100/100	100/100	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	100/105	100/101	100/97	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）	100/101	100/101	100/103	100
	层高	100/100	100/100	100/100	100
	内部装修	100/100	100/100	100/100	100
朝向	100/100	100/99	100/100	100	
权益 状况	《不动产权证书》	100/105	100/105	100/105	100
可比价格（元/m ² ）		5565	5824	5532	5254
比准价格（元/m ² ）		4998	5492	5273	
综合修正幅度		10.19%	5.70%	4.68%	
比准价格高低比		1.10			

（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。

房屋用途为住宅，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。其递增公式为：

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

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=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

（1）测算有效毛收入

①租金水平

根据评估人员对估价对象所在区域类似房屋出租情况的调查，收集以下三个案例：

案例1：位于正阳清和花园，钢混结构，完好房，31（15）层住宅，建筑面积122 m²，已办理不动产权证书，权属清晰，四至明确。出租日期为2021年3月13日，租赁价格为2000元·月。户型较优，层高约3.0米，精装修，设施设备较优，周边繁华程度较优，交通便捷度优，环境状况较优，周边公共配套设施完备程度较优，城市规划限制较优。

案例2：位于凤凰城，钢混结构，完好房，32（12）层住宅，建筑面积95 m²，已办理不动产权证书，权属清晰，四至明确。出租期日为2021年3月22日，租赁价格为2000元·月。户型较优，层高约3.0米，精装修，设施设备较优，周边繁华程度较优，交通便捷度较优，环境状况较优，周边公共配套设施完备程度较优，城市规划限制较优。

案例3：位于恒大现代城，钢混结构，完好房，24（6）层住宅，建筑面积120 m²，已办理不动产权证书，权属清晰，四至明确。出租期日为2021年4月2日，租赁价格为1800元·月。户型较优，层高约3.0米，精装修，设施设备较优，周边繁华程度较优，交通便捷度一般，环境状况较优，周边公共配套设施完备程度较优，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。

表 16 可比实例条件说明表

可比实例		实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
项目位置		正阳清和花园	凤凰城	恒大现代城	大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙•铜都国际B幢一单元201503号房
出租价格（元/月）		2000	2000	1800	/
出租期日		2021年3月13日	2021年3月22日	2021年4月2日	2021年3月15日
区位 状况	繁华程度	较优	较优	较优	较优
	交通便捷度	优	较优	一般	优
	环境状况	较优	较优	较优	较优
	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	较优
	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	钢混	钢混	钢混	钢混
	工程质量	较优	较优	较优	较优
	楼层	31（15）层	32（12）层	24（6）层	25（15）层
	平面布置	较优	较优	较优	较优
	通风采光	优	优	一般	优
	面积（平方米）	122	95	120	143.26
	层高	约3米	约3米	约3米	约3米
	内部装修	精装修	精装修	精装修	精装修
	朝向	北	南北	南北	南北
权益 状况	《不动产权证书》	已办理	已办理	已办理	未提供

表 17 可比实例比较因素指数表

可比实例		实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
项目位置		正阳清和花园	凤凰城	恒大现代城	大冶市新冶大道与下黄路 交汇处长龙·铜都国际 B 幢 一单元 201503 号房
出租价格（元/月）		2000	2000	1800	/
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	100	98	96	100
	环境状况	100	100	100	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	100	100	100	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	97	91	100
	平面布置	100	100	100	100
	通风采光	100	100	99	100
	面积（平方米）	99	97	98	100
	层高	100	100	100	100
内部装修	100	100	100	100	
朝向	97	100	100	100	
权益 状况	《不动产权证书》	105	105	105	100

表 18 可比实例修正系数表

可比实例		实例 A	实例 B	实例 C	待估对象
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	100/98	100/96	100
	环境状况	100/100	100/100	100/100	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	100/100	100/100	100/100	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	100/97	100/91	100
	平面布置	100/100	100/100	100/100	100
	通风采光	100/100	100/100	100/99	100
	面积（平方米）	100/99	100/97	100/98	100
	层高	100/100	100/100	100/100	100
	内部装修	100/100	100/100	100/100	100
朝向	100/97	100/100	100/100	100	
权益 状况	《不动产权证书》	100/105	100/105	100/105	100
可比价格（元/月）		2000	2000	1800	2024
比准价格（元/月）		1984	2066	2023	
综合修正幅度		0.80%	3.30%	12.39%	
比准价格高低比		1.04			

计算比较价值：

实例一计算：比较价值为 1984 元·月

实例二计算：比较价值为 2066 元·月

实例三计算：比较价值为 2023 元·月

从测算结果来看，三个出租实例经修正和调整后的租赁价格水平相差不大，则取三个实例比较价值的简单算术平均数作为估价对象的比较租赁价值：

$$(1984+2066+2023) \div 3=2024 \text{ 元} \cdot \text{月} \text{ (取整)}$$

②空置和租金损失

估价对象位于大冶市新冶大道与下黄路交汇处长龙·铜都国际B幢一单元201503号房，该地段房屋出租率一般，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，并结合周边实际情况，故确定空置率为5%，租金损失为2%，空置率及租金损失率合计为7%。

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，估价对象属于住宅用房。

一般押金为1个月租金，本次估价按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年2月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，LPR在下一发布LPR之前有效。

$$\text{其他收入}=2024 \times 3.85\% \times 1=78 \text{ 元}$$

④有效毛收入

根据前述公式，得出：

$$\begin{aligned} \text{房地产有效毛收入} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} \\ &= 2024 \times (1-7\%) \times 12 + 78 \\ &= 22666 \text{ 元} \end{aligned}$$

(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。

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。

则：

$$22666 \times 4\% = 907 \text{ 元}$$

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2%计算。根据《大冶市城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2019年11月）发布的大冶市房屋重置价，相关内容见下表：

表 19 大冶市房屋重置价

结构类型	等级	楼层结构	重置单价(元/m ²)
钢混结构	一等	高层	1050
	二等	小高层	930
	三等	多层	800
砖混结构	一等	多层	680
	二等	多层或低层	560
	三等	低层	450
砖木结构	一等	/	560
	二等	/	440
	三等	/	330
简易结构	/	/	300

根据估价委托人提供的相关资料可知，估价对象地上总层数为25层，

框剪结构，由上表可知，估价对象的重置单价为 1050 元/m²。

则年经营维修费为：

$$1050 \times (1 - 0\%) \times 2\% \times 143.26 = 3008 \text{ 元}$$

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。保险费一般按房屋现值的 2‰ 计算，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。

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：

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

据估价委托人相关人员介绍，房屋竣工于 2013 年，距价值时点已使用约 8 年。根据国家有关规定，钢混非生产用房经济耐用年限为 60 年，残值率 0%，则：

$$\begin{aligned} \text{耐用年限成新率} &= 1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{已使用年限} \div \text{耐用年限} \\ &= 1 - (1 - 0\%) \times 8 \div 60 \times 100\% \\ &= 87\% \end{aligned}$$

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》（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：

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

（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）

表 20 实地查勘评分法成新率计算表

建筑面积	143.26 m ²	建筑结构	框剪
耐用年限	60	已使用年数	8
项 目		标准分数	评定分数
结构	1、基础	25	25
G	2、承重构件	25	25
	3、非承重构件	15	14
	4、屋面	20	18
	5、楼地面	15	14
小计：(1+2+3+4+5)×权重 0.80=77%			
装饰	6、门窗	35	25
S	7、内外装饰	40	30
	8、其他	25	15
小计：(6+7+8)×权重 0.10=7%			
设备	9、水卫	55	45
B	10、电气照明	45	30
小计：(9+10)×权重 0.10=8%			
鉴定成新率：G+S+B=92%			

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：

成新率 = 耐用年限成新率 × 权重 + 实地查勘评分成新率 × 权重

成新率 = 87% × 40% + 92% × 60% = 90%

则房屋年保险费为：

$1050 \times (1 - 0\%) \times 90\% \times 2\% \times 143.26 = 271$ 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，本次评估确定为2%，则年经营管理费为：

$$22666 \times 2\% = 453 \text{ 元}$$

⑤物业服务费

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

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。

则：房地产年总费用 = ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥

$$= 907 + 3008 + 271 + 453 + 0 + 0$$

$$= 4639 \text{ 元}$$

(3) 确定房地产年净收益

房地产年净收益 A = 有效毛收入 - 出租人负担的运营费用

$$= 22666 - 4639$$

$$= 18027 \text{ 元}$$

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%。

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

4、测算租金增长率

由于黄石市未公布租金水平数据，本次估价，根据黄石市居民消费价格总指数（CPI）来推算黄石市租金增长水平。

根据湖北省统计局公布的黄石市统计年鉴显示，黄石地区居民消费价格总指数（CPI）如表。

表 21 黄石地区房屋租金发展速度

地区 \ 年份	2014 年居民消费价格总指数	2015 年居民消费价格总指数	2016 年居民消费价格总指数	2017 年居民消费价格总指数	2018 年居民消费价格总指数	2019 年居民消费价格总指数
黄石市	102.2%	101.6%	102.1%	101.5%	102.6%	102.8%

由上表可知，黄石市近六年的居民消费价格指数平均值求取估价对象租金增长率：

$$(102.2\% \times 101.6\% \times 102.1\% \times 101.5\% \times 102.6\% \times 102.8\%)^{1/6} - 1 = 2.13\%$$

5、确定房地产的收益期 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 60 年，根据成新率测算，确定房屋成新率为 90%，则剩余耐用年限为 54 年。根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件记载，土地使用期限自 2008 年 7 月 15 日至 2075 年 8 月 30 日止，至价值时点 2021 年 3 月 15 日，土地剩余使用年限为 54.50 年。本次估价，假设房屋能维持到土地剩余使用年限，故估价对象的收益年限取估价对象的土地剩余耐用年限，则确定：

$$\text{房地产的收益期 } n = 54.50 \text{ 年}$$

6、测算房地产收益价值

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：

$$\begin{aligned} V &= A \div (Y-g) \times [1 - [(1+g) / (1+Y)]^n] \\ &= 18027 \div (3\% - 2.13\%) \times [1 - [(1+2.13\%) / (1+3\%)]^{54.50}] \\ &= 767004 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\text{房地产市场单价} = 767004 \div 143.26$$

$$= 5354 \text{ 元/m}^2$$

（三）确定估价对象房地产市场价格

1、估价方法结果

通过采用比较法和收益法对估价对象房地产价值的测算，得到估价对象比较法和收益法结果详见下表。

表 22 估价方法结果一览表

估价方法	比较法（元/平方米）	收益法（元/平方米）
估价结果	5254	5354
差异	1.90%	

2、估价结果的确定方法

根据上表，两种估价方法的结果差异不大。经分析，本次评估选用方法合理，各项参数来源客观，两种估价方法的估价结果客观、合理，故采用两种方法的简单算术平均值作为最终评估结果。则

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产单价} &= (5254+5354) \div 2 \\ &= 5304 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产总价} &= 5304 \times 143.26 \\ &= 75.99 \text{ 万元} \end{aligned}$$

六、估价结果确定

本次评估选用比较法和收益法，确定估价对象于价值时点 2021 年 3 月 15 日，满足各项假设和限制条件下的房地产市场价格：**RMB75.99 万元**（大写：人民币柒拾伍万玖仟玖佰元整）。

第五部分 附件

- 1、《黄石市中级人民法院司法技术鉴定对外委托书》（（2021）字第11号）复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况及照片
- 4、《商品房买卖合同》（编号：DY09001316）（部分）复印件
- 5、《湖北省大冶市人民法院民事判决书》（（2017）鄂0281民初2576号）复印件
- 6、《湖北省大冶市人民法院执行裁定书》（（2018）鄂0281执1266号）复印件
- 7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件