



众联房地产估价有限公司

ZHONG LIAN

REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

马忠华位于江岸区德润大厦祥润楼 (A2 座)

7 层 707 室涉执房地产处置司法评估项目

## 房地产估价报告

# 房地产估价报告

估价项目名称：马忠华位于江岸区德润大厦祥润楼（A2座）  
7层707室涉执房地产处置司法评估项目

估价委托人：武汉市硚口区人民法院

房地产估价机构：湖北众联房地产估价有限公司

注册房地产估价师：刘秋芬（注册号：4220140011）  
侯文涛（注册号：4220180008）

估价报告编号：鄂众联房估字[2022]第014号

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十三日

## 致估价委托人函

武汉市硚口区人民法院：

受贵院委托，我公司对马忠华位于江岸区德润大厦祥润楼(A2座)7层707室房地产市场价值进行了估价。至2022年5月23日评估工作结束，现将估价的主要情况函告如下：

**1.估价对象：**根据委托人提供的《房屋所有权证》（武房权证市字第2015036759号）、《国有土地使用证》（岸国用（商2015）第8633号）及《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2022-03-17）复印件等资料，估价对象情况如下表：

表1 估价对象信息一览表

不动产权 利人情况	权利人	马忠华***			
	权利人证件号	420104197001091655***			
	共有情况	***			
	共有人及份额	***			
不动产 基本状况	不动产坐落	江岸区德润大厦祥润楼（A2座）7层707室***			
	总层/所在楼层	33/7***			
	不动产单元号	420102012004GB00003F00010043***			
	建筑面积	109.87平方米***	土地使用权面积	5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	出让/市场化商品房***			
	用途	城镇住宅用地/成套住宅***	房屋结构	钢筋混凝土结构***	
	土地使用期限	2062年11月15日			
不动产权 权证号	市2015036759***	证书编号	***		
登簿时间	2015年11月15日***				
证书附记	***				
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封限制	挂失状态	异议状态	居住权状态
	已抵押	已查封	/	无异议	未设置
备注	***				

**2.估价目的：**为武汉市硚口区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**3.价值时点：**2022年5月13日。

**4.价值类型：**本次估价的价值类型为市场价值。房地产市场价值，是在交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益、并掌握必要的市场信息、有较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的公开市场条件下，最有可能形成的价格。

**5.估价方法：**比较法、收益法。

**6.估价结果：**估价人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合委托人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，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象进行了估价测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

估价对象于价值时点（2022年5月13日）的房地产市场价值为人民币**200.51**万元，大写：人民币贰佰万零伍仟壹佰元整，单价为人民币**18250**元/平方米。

**7.特别提示：**

（1）本报告仅供估价委托人按估价目的使用，但不能作为实现估价目的的唯一参考依据，因使用不当造成的后果与注册房地产估价师及估价机构无关。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，也不得用于其他目的。

（2）本报告估价结果已包含估价对象所占用（分摊）的土地使用权价值，在此提请报告使用人注意。

（3）委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时

间：2022-03-17）复印件等资料显示估价对象已抵押、已查封。根据本次估价的特定目的，本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，没有考虑因查封、抵押等事宜对估价结论可能产生的影响。

（4）委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2022-03-17）复印件等资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份约为2004年，本次估价以此为估价前提。

（5）本报告的应用有效期自估价报告出具之日起为一年（即报告有效期自2022年5月23日至2023年5月22日），超过有效期范围或报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（6）以上内容摘自《估价结果报告》，欲了解估价详细结果和有关说明，请阅读估价报告全文。

湖北众联房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十三日

## 目 录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
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 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	17
十、估价结果 .....	19
十一、注册房地产估价师和其他估价人员 .....	19
十二、实地查勘期 .....	20
十三、估价作业期 .....	20
附 件 .....	21
一、武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单 .....	21
二、武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书 .....	21
三、估价对象位置图 .....	21
四、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	21
五、估价对象权属证明文件复印件 .....	21
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	21
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	21

## 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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4.注册房地产估价师是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司估价人员侯文涛、程梦兰已于2022年5月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6.本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件,估价委托人对其真实性负责,因其失实造成的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘秋芬	4220140011		
侯文涛	4220180008		

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1.根据委托估价目的，本报告估价结果是在价值时点的市场价值，所谓市场价值是指估价对象的交易双方在必要的假设前提下于价值时点最可能达成的公平交易的估计金额。这些必要的假设前提主要有：

(1) 具有一个公开的、比较活跃和发达的房地产市场。

(2) 估价对象权属是完整、合法的，能够自由地在市场上交易，没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、有限购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款。

(3) 估价对象由自愿的卖方和自愿的买方在双方均知情、审慎及非强迫的情况下进行交易，交易双方无任何利害关系，任何交易行为都是理性的，交易目的是使各自利益最大化。

(4) 为达成合理成交价并使交易完成，需要有一个较充裕的时间，在这个周期内，市场状况、物理状态都是相对不变的。

2.我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

3.本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；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，也没有考虑估价对象将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等对估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

4.估价人员于2022年5月13日对估价对象进行了实地查勘，并进



行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。根据《房地产估价规范》的有关规定：房地产估价价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次估价的时点确定为2022年5月13日，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

5.本次估价对象的各用途及建筑面积等均以委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2022-03-17）复印件为依据。

6.估价人员于2022年5月13日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

7.本报告估价结果没有考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

## 二、未定事项假设

无。

## 三、背离事实假设

委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2022-03-17）复印件等资料显示估价对象已抵押、已查封。根据本次估价的特定目的，本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，没有考虑因查封、抵押等事宜对估价结论可能产生的影响。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：

2022-03-17) 复印件等资料未记载估价对象房屋的建成年份, 经估价人员实地调查, 房屋建成年份约为 2004 年, 本次估价以此为估价前提。

## 六、估价报告使用限制

1. 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为武汉市硚口区人民法院司法鉴定提供价值参考意见, 不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化, 估价报告需作相应调整。

2. 未经本估价机构书面同意, 本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供, 也不得以任何形式公开发表。

3. 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。

4. 本次估价结果受价值时点的限制, 且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 5 月 23 日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在证载利用条件下的房地产价值。

6. 本报告估价结果已包含估价对象所占用(分摊)的土地使用权价值。

7. 根据估价目的, 本次估价结果未考虑已存在或可能存在的第三方租赁权、抵押、查封情况以及强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素对估价对象房地产价值的影响, 在此提请报告使用人注意。

8. 本报告书由正文和附件两部分共同组成, 不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。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。

9.估价报告中所使用的货币均为人民币。

10.估价报告的解释权归湖北众联房地产估价有限公司所有。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人名称：武汉市硚口区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：湖北众联房地产估价有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：唐应军

住所：武昌区东湖路169号1栋4层B区

统一社会信用代码：91420113778179179Q

备案等级：贰级

证书编号：武房估备（2017）208号

有效期限：2017年12月11日至2023年12月10日

联系人：唐应军

联系电话：027-88100183      13807138331

### 三、估价目的

为武汉市硚口区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象

估价对象位于江岸区德润大厦祥润楼（A2座）7层707室，其所在小区东临黄石路，南临吉庆街，西临汇通路，北临铭新街。

根据委托人提供的《房屋所有权证》（武房权证市字第2015036759号）、《国有土地使用证》（岸国用（商2015）第8633号）及《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2022-03-17）复印件等资料，

估价对象情况如下表：

表 2 估价对象信息一览表

不动产权利人情况	权利人	马忠华***			
	权利人证件号	420104197001091655***			
	共有情况	***			
	共有人及份额	***			
不动产基本状况	不动产坐落	江岸区德润大厦祥润楼（A2座）7层707室***			
	总层/所在楼层	33/7***			
	不动产单元号	420102012004GB00003F00010043***			
	建筑面积	109.87平方米***	土地使用权面积	5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	出让/市场化商品房***			
	用途	城镇住宅用地/成套住宅***	房屋结构	钢筋混凝土结构***	
	土地使用期限	2062年11月15日			
不动产权证书号	市 2015036759***		证书编号	***	
登簿时间	2015年11月15日***				
证书附记	***				
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封限制	挂失状态	异议状态	居住权状态
	已抵押	已查封	/	无异议	未设置
备注	***				

估价对象范围包含房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备和装修。

## 2.估价对象实物状况

### （1）土地实物状况

座落：江岸区德润大厦祥润楼（A2座）7层707室；

四至：估价对象东临黄石路，南临吉庆街，西临汇通路，北临铭新街；

形状：估价对象所在的整宗地块形状近似矩形，形状较规则；

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；

土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

土地开发程度：红线内外“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）及红线内“场地平整”。

## （2）建筑物实物状况

坐落：江岸区德润大厦祥润楼（A2座）7层707室；

所在楼层/总层数：7/33；

结构：钢混；

设计用途：成套住宅；

实际用途：住宅；

建筑面积：109.87平方米；

建成时间：约建成于2004年；

建筑功能：估价对象为住宅用房；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、通风较好，采光、日照较好；

设施设备：估价对象房屋供水为一般供水系统，卫生设施为一般卫生设施；供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备的配置齐全、性能较好，另外估价对象所在单元楼栋安装有垂直电梯2部，可通达估价对象所在楼层；

装饰装修：估价对象所在楼栋外墙为粉红涂料，入户门为防盗门，估价对象室内为塑钢窗，厅内为木吊顶，地面为地砖，墙面为乳胶漆刷白；房间、顶棚墙面乳胶漆刷白，地面铺地砖；厨房地面及墙面铺砖，装有整体橱柜，燃气灶、油烟机等，厨房设备齐全；卫生间墙面贴砖，内设有浴霸、淋浴器及蹲便器等；

使用、维护状况及新旧程度：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；整体面层平整基本完

好；门窗完好；上下水管道通畅；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70%。

### 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；

土地使用权人：马忠华；

使用权面积：5平方米；

座落：江岸区德润大厦祥润楼（A2座）7层707室；

使用权类型：出让；

使用期限：至2062年11月15日止。

#### （2）建筑物权益状况

房屋所有权人：马忠华；

坐落：江岸区德润大厦祥润楼（A2座）7层707室；

结构：钢混；

设计用途：成套住宅；

实际用途：住宅；

建筑面积：109.87平方米。

#### （3）用益物权设立情况

建设用地使用权：详见土地权益状况。

（4）担保物权设立情况、查封等形式限制权利情况：委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》（打印时间：2022-03-17）复印件等资料显示估价对象已抵押、已查封。根据本次估价的特定目的，本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，没有考虑因查封、抵押等事宜对估价结论可能产生的影响。

（5）租赁和占用情况：至价值时点，估价对象房屋已被第三人占用。

## （6）其他特殊情况

至价值时点，估价对象不存在其他特殊情况。

## 五、价值时点

价值时点为二〇二二年五月十三日，与现场查勘时间一致。

## 六、价值类型

房地产市场价格，是在交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益、并掌握必要的市场信息、有较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的公开市场条件下，最有可能形成的价格。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正和合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则、谨慎原则等技术性原则。

### 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、客观、公正要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### 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.最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### 4.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。

### 5.替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## 八、估价依据

### 1.国家和省法律、行政法规、规章和政策

（1）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人民代表大会常务委员会颁布主席令12届第46号）；

（2）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正)；

(5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定)。

## 2.本次估价采用的技术规程、规范

(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.估价委托人提供的有关资料

(1) 武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书；

(2) 武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单；

(3) 《房屋所有权证》(武房权证市字第 2015036759 号)、《国有土地使用证》(岸国用(商 2015)第 8633 号)及《武汉市不动产权登记信息查询单》(打印时间：2022-03-17)复印件等资料。

## 4.估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 估价人员进行的现场查勘记录；

(2) 估价机构和估价人员收集的有关房地产市场资料；

(3) 武汉市房地产信息网、房天下、链家等网站公布的相关房屋交易信息。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点、估价目的及估价人员能够收集到的技术资料等适当选择，选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法一般适用于评估那些可独立开发建设整体房地产的价值。

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地勘察、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象的实际情况，确定采用比较法、收益法作为本次估价的基本方法，并结合估价对象的实际情况综合处理，最终求取估价对象的总价格和单位价格。

### （一）方法选择依据如下：

1.根据《房地产估价规范》，“具有开发或者再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”，但估价对象为已建成房地产，故不适宜选用假设开发法。

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”，估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故适宜选用比较法。

3.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”，估价对象房屋可出租使用，周边同类物业用于出租的案例较多且易收集，故适宜选用收益法。

4.估价对象地上建筑物为整体房地产的一部分，其单独的开发成本

资料难以收集和测算，且估价对象房屋证载用途及实际用途皆为住宅，采用成本法得出的估价结果一般与该类房地产的市场价值水平偏离较大，故房屋价格不宜采取成本法进行评估。

综上所述，本次估价采用比较法、收益法评估房地产价格。

## (二) 本次选用估价方法定义及基本公式

### 1. 比较法

根据替代原则，选取一定数量的可比实例，并将它们与估价对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。采用公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

### 2. 收益法

收益法定义：预计估价对象未来收益，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。本次估价中估价对象房地产采用持有加转售模式。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^{t+1}}$$

式中：V — 收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub> — 期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub> — 期末转售净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub> — 期间报酬率（%）；

Y<sub>t</sub> — 折现率（%）；

t — 持有期（年）。

## (三) 估价测算过程

### 1. 比较法

#### (1) 搜集交易实例；

- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 计算比较价值。

## 2.收益法

- (1) 确定年总收益；
- (2) 求取年总运营费用；
- (3) 求取年净收益；
- (4) 确定报酬率；
- (5) 确定收益期限；
- (6) 测算持有期租金收入价值；
- (7) 测算转售价值。

## 3.确定估价对象市场价值

# 十、估价结果

估价人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合委托人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，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象进行了估价测算，确定估价对象于价值时点（2022年5月13日）的房地产市场价值为人民币**200.51**万元，大写：人民币贰佰万零伍仟壹佰元整，单价为人民币**18250**元/平方米。

# 十一、注册房地产估价师和其他估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘秋芬	4220140011		
侯文涛	4220180008		

参加估价的其他估价人员

协助人员姓名	签名	签名日期
程梦兰		

十二、实地查勘期

二〇二二年五月十三日

十三、估价作业期

二〇二二年五月十三日至二〇二二年五月二十三日

## 附 件

- 一、武汉市硚口区人民法院司法鉴定案件转办单
- 二、武汉光谷联合产权交易所涉讼资产委托鉴定评估通知书
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 五、估价对象权属证明文件复印件
- 六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件