

# 房地产估价报告

武汉经济技术开发区武汉海特生物制药股份有限公司

4162.33 平方米地上建筑物交易价格评估

---

武天评报房字【2009】482号

# 存 档 材 料

武汉天马东湖房地产估价有限公司

2009年12月19日

## 评估登记表

委托单位：湖北四环制药有限公司

联系人：潘会计

联系电话：13317152001

报告文号	武天评报房字【2009】482号	
评估基准日	2009年12月18日	
评估日期	2009年12月18日至2009年12月19日	
评估范围	4162.33平方米工业厂房（仅包括建筑物，不含土地）	
评估目的	交易	
评估值	单位面积价格	总价格
	<b>854.71</b> 元/平方米	<b>355.76</b> 万元
评估人		
二 审		
三 审		
备 注		

# 房地产估价报告

武汉经济技术开发区武汉海特生物制药股份有限公司  
4162.33 平方米地上建筑物交易价格评估

---

武天评报房字【2009】482号

武汉天马东湖房地产估价有限公司

2009年12月19日

# 房地产估价报告

武汉经济技术开发区武汉海特生物制药股份  
估价项目名称: 有限公司 4162.33 平方米地上建筑物交易价  
格评估

委 托 方: 湖北四环制药有限公司

估 价 方: 武汉天马东湖房地产估价有限公司

估 价 人 员: 侯敬羽 姚亮

估价作业日期: 2009 年 12 月 18 日至 2009 年 12 月 19 日

估价报告编号: 武天评报房字【2009】482 号



# 目 录

致委托方函.....	1
估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
一、委托方 .....	5
二、估价方 .....	5
三、估价对象.....	5
四、估价目的.....	8
五、估价时点.....	8
六、价值定义.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、估价人员 .....	11
十二、估价作业日期 .....	11
十三、估价报告应用的有效期.....	11
附    件 .....	13
1、《委托估价函》 .....	13
2、位置示意图.....	13
3、估价对象照片 .....	13



4、《建筑工程施工合同》 .....	13
5、《建设工程规划许可证》（编号：武开建规(建设项目)2003-29 号） ..	13
6、《建筑工程施工许可证》（编号：420101200304110101） .....	13
7、《国有土地使用证》（证号为：武开国用（2002）字第 10 号） .....	13
8、《厂区平面图》 .....	13
9、委托方《企业法人营业执照》 .....	13
10、《公司名称变更通知书》 .....	13
11、武汉海特生物制药股份有限公司《企业法人营业执照》 .....	13
12、估价机构营业执照复印件.....	13
13、估价机构资质证书复印件.....	13
14、估价师资格证书复印件 .....	13



<b>房地产估价技术报告 .....</b>	<b>14</b>
一、个别因素分析 .....	14
二、区域因素分析 .....	14
三、市场背景分析 .....	15
四、最高最佳使用分析 .....	16
五、估价方法选用 .....	17
六、估价测算过程 .....	18



## 致委托方函

湖北四环制药有限公司:

受贵方委托,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规,依照《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)和贵方提供的相关资料,遵循房地产估价原则,对估价对象进行了实地查勘,查阅了有关文件、产权资料和其他相关资料,完成了在现时条件下可以进行的评估工作程序。

估价对象为武汉海特生物制药股份有限公司所属的位于武汉经济技术开发区的 1 幢工业厂房(仅包括建筑物,不含土地),总建筑面积 4162.33 平方米,估价目的是为委托方交易提供价值参考依据。估价时点是 2009 年 12 月 18 日。

经评估确定,估价对象在估价时点 2009 年 12 月 18 日完整权利状态及满足各项限制条件下的房地产总价为: **RMB355.76 万元**(大写人民币**叁佰伍拾伍万柒仟陆佰元整**),其单价为: **RMB854.71 元/平方米**,评估的有关说明,请见以下《房地产估价结果报告》。

特此函告!

武汉天马东湖房地产估价有限公司

法定代表人: 马小军

2009 年 12 月 19 日





## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司已安排估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 估价的假设和限制条件

### 一、假设条件

1、本次评估是以估价对象在估价时点时的状况为依据进行的。

2、委托方应当如实提供估价所必需的情况和资料，并对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。本报告即以委托方提供的估价资料真实合法为前提，若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。

3、本次评估假定估价对象已经处在交易过程中，可以模拟市场状况进行估价。

4、本次评估假定估价对象所处市场为公开市场，在该市场上交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

5、本估价报告结果以估价对象不改变现状用途并能保持目前的使用环境和条件为前提。

6、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，未对结构等内在质量使用专业检测仪器进行测试。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

7、本次评估采用的建筑面积数据来源于委托方提供的《建设工程规划许可证》（编号武开建规（建设项目）2003-29 号）及《建筑工程施工许可证》（编号 420101200304110101），总建筑面积 4162.33 平方米，本次评估以此为前提，如与相关主管部门核定存在差异，则本报告及评估结果应作相应调整。

8、根据委托方要求，本次评估仅包含地上建筑物价值，不包含估价对象分摊占用土地使用权及 GMP 车间的技术改造价值，提请报告相关使用者引起注意。

9、估价对象《建设工程施工合同》记载发包人为湖北海特四环制药有限责任公司；《建设工程规划许可证》（编号：武开建规(建设项目)2003-29号）及《建筑工程施工许可证》（编号：420101200304110101）证载建设单位均为武汉海特生物制药股份有限公司。提请报告相关使用人引起注意。

10、根据《公司变更通知书》湖北海特四环药业有限责任公司于2004年6月1日已变更为湖北四环制药有限公司。

## 二、限制条件

1、本报告所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

2、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估。

3、本报告的估价结果仅仅是一种专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在市场上可实现价格的保证。

4、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。

5、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可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

6、本报告仅供委托方使用，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。

7、本报告由武汉天马东湖房地产估价有限公司负责解释。



## 房地产估价结果报告

### 一、委托方

单位名称：湖北四环制药有限公司

住 所：武汉市珞瑜路 446 号洪山科技创业中心 B 座 3088 室

法人代表：肖丙红

联 系 人：潘会计

联系电话：13317152001

经营范围：片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、栓剂、原料药（盐酸左布诺洛尔、盐酸芦氟沙星、依普黄酮、盐酸曲美他嗪）（有效期至 2010 年 12 月 31 日）；生产欧力康牌乌鸡口服液、力康胶囊（有效期至 2006 年 9 月 4 日）。\*\*\*\*

### 二、估价方

单位名称：武汉天马东湖房地产估价有限公司

住 所：武汉市武昌武珞路 586 号江天大厦 15 楼

法人代表：马小军

资格等级：国家一级

资格证号：建房估证字（2009）044 号

联 系 人：马小军

联系电话：027-87655216

### 三、估价对象

#### （一）估价对象范围

本次估价对象为武汉海特生物制药股份有限公司位于武汉经济开发区绿岛科技园内的 1 幢 2 层工业厂房，总建筑面积为 4162.33 平方米。

#### （二）估价对象区位状况

估价对象位于武汉经济技术开发区绿岛工业园内，其东临珠山湖大道，南临车城南路，西临创业一路，北临车城大道。距离沌口开发区管委会约 10 分钟车程，距离三环线约 15 分钟车程，估价对象紧临珠山湖大道，附近没有公交车直达，交通便捷度一般。周围分布有绿岛科技园、环宇工业园、普天工业园、武汉体育中心、神龙汽车有限公司、福捷电子有限公司、康师傅控股武汉顶益食品有限公司等单位，产业聚集度较高。

### （三）估价对象物质实体状况

#### 1、地上建筑物状况

根据委托方提供的相关资料，纳入本次评估范围的建筑物为 1 幢工业厂房（仅包括建筑物，不含土地），位于湖北四环制药有限公司厂区西面。房屋共 2 层，轻钢结构，总建筑面积 4162.33 平方米，于 2003 年建成。该生产车间为独立柱基础，加气砼墙体，塑钢门、窗，保温防水上人屋面，外墙为白色轻钢板，各层情况如下：

1 层：机房车间、模具间、配料间、生产制作车间、包装间、烘房及仓库：地面为耐酸绿色油漆防尘防静电地面，墙体为彩钢板围护；顶棚为轻钢龙骨石膏板吊顶。

2 层：工程部办公间及配电房：地面为耐酸绿色油漆防尘防静电地面，墙体为彩钢板围护；顶棚为轻钢龙骨石膏板吊顶。

估价对象生产车间通过 GMP 认证，该车间全封闭、恒温、恒湿；空调系统、工艺管道系统、给排水系统配置较高，且功能完善。

#### 2、土地状况

估价对象宗地东临珠山湖大道，南临车城南路，西临创业一路，北临车城大道。实际开发程度已达到宗地红线外“五通”和宗地红线内场地平整，宗地形状规则，地势较平坦，地质状况良好。

### （四）估价对象权益状况

## 1、房地产权利状况

2003 年 4 月 18 日湖北海特四环药业有限责任公司（根据《公司变更通知书》湖北海特四环药业有限则责任公司于 2004 年 6 月 1 日已变更为湖北四环制药有限公司）与武汉市振业建筑工程有限公司签订估价对象《建筑工程施工合同》，工程名称为固体制剂车间工程，工程地点为武汉经济技术开发区绿岛科技园，工程内容为土建、钢结构工程，工程立项批准文号为武经开经（2002）10 号。

2003 年 4 月 8 日，武汉海特生物制药股份有限公司取得《建设工程规划许可证》（编号：武开建规(建设项目)2003-29 号）。建设单位为武汉海特生物制药股份有限公司，建设项目名称为固体制剂车间，建设位置为 6M（6 号工业区），建设规模为 S=4162.33 平方米，1-2 层。

2003 年 4 月 21 日，武汉海特生物制药股份有限公司取得《建筑工程施工许可证》（编号：420101200304110101），建设单位为武汉海特生物制药股份有限公司，工程名称为固体制剂车间，建设地址为武汉经济技术开发区，建筑规模为 4162.33 平方米，合同价格为 269.78 万元，设计单位为中南勘察设计院，施工单位为武汉市振业建筑工程有限公司，监理单位为海南海锦工程咨询公司湖北分公司，合同开工日期为 2003 年 4 月 18 日，合同竣工日期为 2003 年 7 月 13 日。

2002 年 6 月 11 日，武汉海特生物制药股份有限公司取得武汉经济技术开发区管理委员会颁发的《国有土地使用证》（证号为：武开国用（2002）字第 10 号），土地用途为工业用地，无地号，图号为 2002 籍 525，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2043 年 11 月 11 日，土地使用权面积为 130127.06 平方米。估价对象建筑物系该地块上建造。

注：根据委托方要求，本次评估仅包含地上建筑物价值，不包含估价对象

分摊占用土地使用权及 **GMP** 车间的技术改造价值, 提请报告相关使用者引起注意。

## 2、他项权利状况

根据委托方介绍, 至估价时点, 估价对象不存在抵押、担保、租赁等他项权利。

## 四、估价目的

本次估价目的是确定估价对象公开市场价值, 为委托方交易提供价值参考依据。

即本报告的应用方向为: 确定估价对象的房地产公开市场价值, 为委托方进行交易提供价值参考。

## 五、估价时点

根据估价目的的要求, 本次评估确定估价时点为 2009 年 12 月 18 日, 与现场查勘日一致。

## 六、价值定义

根据估价目的, 本次估价采用的价值标准为公开市场价值, 即估价对象在估价时点, 完整权利状态及满足各项限制条件下的公开市场价值。

## 七、估价依据

### (一) 行为依据

《委托估价函》。

### (二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《城市房地产转让管理规定》;
- 3、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 4、国家和省、市政府颁发的其他规范性文件。

### (三) 取价依据

1、武汉市物价局、武汉市房产管理局《关于印发武汉市房屋重置价格标准的通知》（武价房字【2004】74号）；

2、武汉市造价管理站《关于发布武汉地区建筑安装工程 2009 年三季度造价指数的通知》（武建价字【2009】22号）。

#### （四）产权依据

- 1、《建筑工程施工合同》；
- 2、《建设工程规划许可证》（编号：武开建规(建设项目)2003-29号）；
- 3、《建筑工程施工许可证》（编号：420101200304110101）；
- 4、《国有土地使用证》（证号为：武开国用（2002）字第 10 号）；
- 5、委托方《企业法人营业执照》；
- 6、《公司名称变更通知书》；
- 7、武汉海特生物制药股份有限公司《企业法人营业执照》；
- 8、委托单位提供的其他有关资料；
- 9、评估人员现场勘查资料以及收集的市场信息资料。

#### 八、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则为：

##### 1、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。

##### 2、最高最佳使用原则

由于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,所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

### 3、替代原则

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(包括租赁价格)上趋同,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。

### 4、估价时点原则

估价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估价时点不一致,应当折算为估价时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产快速处置变现价格的波动,同一估价对象在不同时点会具不同的房地产快速处置变现价格。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》,通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。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及估价目的等适当选择。

### (一) 估价思路

根据本次评估的特定目的,评估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,进行实地查勘和对邻近地区的调查之后,针对估价对象的实际情况,经过反复研究决定,本次估价仅采用成本法(重置成本法)对估价对象地上建筑物进行评估。

## （二）方法选择依据

1、估价对象仅为地上建筑物（不含土地），无法采用市场比较法、收益法进行评估。

2、估价对象地上建筑物各项成本资料易确定，故可采用重置成本法进行评估。

## （三）方法原理

### 重置成本法

重置成本法评估建筑物的价格，是按现在的建筑经营管理水平及建筑材料价格，重新建筑与评估对象一样的建筑所需的现实资金。在此基础上，根据建筑物的实际使用情况，折旧扣除建筑物已使用的价值，得到估价对象成新价。

其基本公式为：

$$\text{房屋成新价} = \text{房屋重置价格} \times (1 + \text{专业费率}) \times \text{成新率}$$

### 十、估价结果

经评估确定，估价对象在估价时点 2009 年 12 月 18 日完整权利状态及满足各项限制条件下的房地产总价为：**RMB355.76** 万元（大写人民币**叁佰伍拾伍万柒仟陆佰元整**），其单价为：**RMB854.71** 元/平方米。

### 十一、估价人员

估 价 师	资 格 证 书 号	签 名
侯 敬 羽	4220030050	
姚 亮	4220090017	

### 十二、估价作业日期

2009 年 12 月 18 日至 2009 年 12 月 19 日

### 十三、估价报告应用的有效期

根据《房地产估价规范》，估价报告应用的有效期从估价报告完成之日起



不得超过一年。

此次评估根据市场状况，确定本估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年。在有效期内实现评估目的时，可以评估结果作为价格依据。超过有效期范围或在有效期范围内估价对象的市场价格有较大变化的，需重新进行评估。

## 附 件

- 1、《委托估价函》
- 2、位置示意图
- 3、估价对象照片
- 4、《建筑工程施工合同》
- 5、《建设工程规划许可证》（编号：武开建规(建设项目)2003-29 号）
- 6、《建筑工程施工许可证》（编号：420101200304110101）
- 7、《国有土地使用证》（证号为：武开国用（2002）字第 10 号）
- 8、《厂区平面图》
- 9、委托方《企业法人营业执照》
- 10、《公司名称变更通知书》
- 11、武汉海特生物制药股份有限公司《企业法人营业执照》
- 12、估价机构营业执照复印件
- 13、估价机构资质证书复印件
- 14、估价师资格证书复印件

## 房地产估价技术报告

### 一、个别因素分析

估价对象位于武汉经济技术开发区绿岛工业园内，其东临珠山湖大道，南临车城南路，西临创业一路，北临车城大道。距离沌口开发区管委会约 10 分钟车程，距离三环线约 15 分钟车程，估价对象紧临珠山湖大道，附近没有公交车直达，交通便捷度一般。周围分布有绿岛科技园、环宇工业园、普天工业园、武汉体育中心、神龙汽车有限公司、福捷电子有限公司、康师傅控股武汉顶益食品有限公司等单位，产业聚集度较高。

根据现场查勘，估价对象设计良好，结构合理，保养良好，做为工业用房使用较为适宜。

### 二、区域因素分析

沌口片区位于汉阳区西南部，市区中环线与外环线之间，毗邻长江，离市中心 15 公里，水、陆交通便捷，发展腹地宽阔，具有良好的区位优势。开发区于 1991 年 5 月动工兴建，1993 年 4 月经国务院批准为国家级开发区，有美好的发展前景。发区规划面积 31 平方公里，目前已开发 15 平方公里，已建成 5 条形象路、3 个特色公园、5 个住宅小区，全区绿色面积达 293 个平方厘米，人均占有绿地 105 平方米。开发区以汽车产业和高新技术产业为龙头，同时发展机械、电子、食品、建材、轻工等产业。截止目前，开发区内已有 30 多个跨国公司、知名企业入驻，引进项目 611 个，注册企业合计 700 多家。由于开发区以国家产业政策为导向，以兴办三资企业为主，实行沿海开放城市开发区的优惠政策和新型管理体制。

去年，沌口经济开发区实现工业总产值 750 多亿元，财政收入 63 亿元，平均每平方米产出效益 6000 元，在全国 54 家国家级开发区中名列前茅。综合估价对象区域因素较优。

### 三、市场背景分析

目前武汉市产业发展新格局基本确立，形成钢铁、汽车、机械、电子信息四大支柱产业和食品、服装、化工、医药、建材等优势行业，成为支撑经济和效益增长的强劲动力。未来武汉市还将逐步形成以高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局，提高产业的整体竞争力。科学的产业结构体系，不仅大大加快了武汉市经济增长速度，促进武汉与其他城市的优势互补与贸易往来；也为大量外来高素质人群提供了良好的就业机会和投资环境，增强了武汉市经济实力和对外来高素质人群的吸引力。产业结构与城市发展紧密联系，也影响了武汉市房地产市场供需结构。

比起住宅市场的波澜壮阔，工业地产的价值增长似乎在悄无声息中进行，武汉市的工业地产，一直保持着稳健的上升势头。2005 年宏观调控后，由于与商业地产和住宅地产相比存在巨大的土地投入成本优势（据统计，工业用地的基准地价成本远远少于商业地产，只有商业用地的 1/4，投资门槛较低，将为工业地产发展带来机遇），许多开发商纷纷开始加大对工业地产的开发力度，一时间，推动了武汉工业地产的发展和渐露峥嵘。一般工业园区项目，都会有部分土地用于工业园的住宅、商业以及商务配套建设。在工业园建设中，工业园的住宅和商业配套建设似乎可以带来更多的收益。短短几年时间，武汉相继出现了佳海都市工业园、第一企业社区、万通工业园等一批专业的、国际化的工业地产项目，发展可谓迅速。

2006 年 3 月《中国城市竞争力蓝皮书》发布，《蓝皮书》对全国

50 个城市的工业地产投资潜力进行研究并排序，排在前 5 位的分别是天津、东莞、苏州、上海和武汉。武汉名列中西部城市之首，在中部崛起战略、武汉十一五规划的大背景下，其上升潜力被专家和地产业内人士非常看好，认为武汉必会成为下一轮的工业地产开发热点。大批企业的涌入，带来了巨大的市场需求，为工业地产开发带来了无穷的活力与生机。

#### 四、最高最佳使用分析

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。最高最佳使用的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量的。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力。

衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳使用状态主要应从下列方面考虑：

##### （一）法律上允许

最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。对于每一种潜在的使用方式，首先检查它是否为法律所允许，如果是法律不允许的，应被淘汰。法律上允许要求估价对象除符合法律、规章外，还应符合地方政策、区域发展规划和其他相关的法律约束。本项目主要从以下几个方面对估价对象进行法律上允许的分析。

估价对象在前期土地、规划、建设等手续的办理过程中完全符合《城市房地产管理法》、《土地管理法》和《城乡规划法》等法律、法规的要求。

## （二）技术上可能

对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。技术上可能的分析主要为建筑施工的技术手段等能否满足要求。

因本次估价前提为保持现状继续使用，估价对象为已开发完成房地产，不存在技术方面问题。

综上，本项目在技术上是完全可能的。

## （三）财务上可行

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。通过对项目建成后收益和成本的分析，考察和分析项目的盈利能力，判断项目的财务可行性。

经估价人员初步分析估算，本项目在财务上是完全可行的。

## （四）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。可以判断估价对象保持现状继续使用即商业用房是其最高最佳使用方式。

## 五、估价方法选用

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。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及估价目的等适当选择。

### （一）估价思路

根据本次评估的特定目的，评估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，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，经过反复研究决定，本次估价仅采用成本法（重置成本法）对估价对象地上建筑物进行评估。

### （二）方法选择依据

1、估价对象仅为地上建筑物（不含土地），无法采用市场比较法、收益法进行评估。

2、估价对象地上建筑物各项成本资料易确定，故可采用重置成本法进行评估。

## 六、估价测算过程

### 1、房屋重置价格的确定

重置成本是指购置或建造全新同类工程项目所必须付出的成本。一般包括项目的建筑与安装工程造价、前期各项费用、资金成本等内容。评估中我们设定的被评估的房屋建筑物均按照现行用途继续使用，不考虑改变用途对资产价值所产生的影响。

其公式为：房屋成新价格 = 房屋重置价格 × (1 + 专业费率) × 成新率

经估价人员现场勘察，根据对武汉市同类工程造价的调查，参考《武汉市房屋重置价格标准》（武价房字【2004】74号），武汉市造价管理站《关于发布武汉地区建筑安装工程 2009 年三季度造价指数的通知》（武建价字【2009】22号），综合确定估价对象轻钢结构房屋重置价格

为 900 元/平方米。

根据对武汉市房地产开发有关税费标准及同一供需圈建筑市场的调查与分析，确定专业费用等费用共计为重置价格的 5.52%。（专业费率详见下表）

专业费用一览表

序号	项目名称	文件依据	收费标准
1	城市建设工程招（投）标服务费	鄂价费地字（1992）232 号	中标价的 0.6‰
2	标底审查费	鄂价费地字（1992）232 号	中标价的 1‰
3	工程质量监督费	武政（1997）20 号	工程造价的 1.8‰
4	安全监督费	鄂财综发（1997）269 号	工程造价的 0.8‰
5	工程预算定额测定费	武政办（1998）65 号	工程造价的 0.6‰
6	技术审查费	鄂价房地字（2000）88 号	工程造价的 1.4‰
7	勘探设计费	国家计委计（2002）10 号	工程造价的 2.5%
8	工程质量监量费		工程造价的 2%
9	工程预决算编制费	鄂价房地字（2001）51 号	工程造价的 4‰
合 计			工程造价的 5.52%

则，

房屋重置价格（单价）=900×（1+5.52%）=949.68（元/平方米）

## 2、成新率的确定

成新率主要以评估对象的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值进行体现，成新率具体由耐用年限成新率、现场观察评分、其他因素评分三个因素根据各自的权重综合确定。针对本次评估对象，其耐用现场观察评分、年限成新率、其他因素评分对成新率影响程度的权重分别为 40%、40%、20%。

根据该建筑物的已使用年限考虑，根据《房地产估价规范》的有关

规定，钢混结构的生产用房经济耐用年限为 50 年，房屋残值率为 0%。估价对象房屋于 2003 年建成，至估价时点，估价对象已使用 6 年。据评估人员现场勘察，该房屋尚可使用 44 年。成新率采用公式计算求取，成新率的计算公式为：

a、耐用年限成新率 =  $1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{房屋已使用年限} / (\text{房屋已使用年限} + \text{房屋尚可使用年限}) \times 100\%$

$$= 1 - (1 - 0\%) \times 6 \div (6 + 44) \times 100\% = 88\%$$

b、现场打分法确定其成新率为 93%（详见《案例房屋现场观察评分计算表》）。

C、评估对象的建筑施工质量较好，日常维护保养较好。综合上述因素对影响房屋价值的其他因素的评分为 90 分。

则估价对象综合成新率 = 现场观察打分值  $\times 40\%$  + 耐用年限成新率  $\times 40\%$  + 其他因素评分  $\times 20\%$

$$= 93\% \times 40\% + 88\% \times 40\% + 90\% \times 20\% = 90\%$$



估价对象现场观察评分计算表

房屋建筑物幢号		1		建筑结构	钢混结构
楼层数	2层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	4162.33	建成年月	2003
评分项目		标准分 (1)	评分说明	评定分 (%) (2)	实得分 (3)
大项	细项				
结构部分	基础	15	有足够承载力无不均匀沉降	95	14.25
	承重结构	15	墙、柱、梁基本完好。	90	13.5
	非承重墙	9	砖体基本完好	95	8.55
	屋面	12	不渗漏,排水设施基本畅通。	90	10.8
	楼地面	9	整体面层基本完好。	95	8.55
	小计	60	-----	-----	55.65
装修部分	门窗	5	门窗完好开关灵活油漆完好	95	4.75
	内外粉饰	10	基本无损	95	9.5
	顶棚	5	完整牢固,无变形	90	4.5
	小计	20	-----	-----	18.75
附属设备	水卫	12	上下水管道畅通,卫生器具基本齐全。	95	11.4
	电照	8	线路、照明装置完好	90	7.2
	小计	20	-----	-----	18.6
综合评定分数 (%)		93.00%			

### 3、房屋成新价确定

根据公式：房屋成新价(单价) = 房屋重置价格 × 成新率，则：

估价对象单价分别为：

$$949.68 \times 90\% = 854.71 (\text{元}/\text{m}^2)$$

### 4、房屋总价确定

根据委托方提供的资料，估价对象房屋建筑面积为 4162.33 m<sup>2</sup>。则  
总价为：



$$854.71 \times 4162.33 = 3557585 \text{ (元)} \approx 355.76 \text{ (万元)}$$

## 5、估价结果

经评估确定，估价对象在估价时点 2009 年 12 月 18 日完整权利状态及满足各项限制条件下的房地产总价为：**RMB355.76** 万元（大写人民币**叁佰伍拾伍万柒仟陆佰元整**）其单价为：**RMB854.71** 元/平方米。