

本报告依据中国资产评估准则编制

际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于  
武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/  
单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2024]第 300424 号

（共一册，第一册）

中瑞世联




中瑞世联资产评估集团有限公司  
ChungRui World Union Appraisal Group

二〇二四年三月二十日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4743020020202400649
合同编号:	2024-300078-1
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中瑞评报字[2024]第300424号
报告名称:	际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路29号青菱渔场项目(产业用地)5栋/单元1-5层商业房地产及地下车位市场价值项目
评估结论:	659,638,800.00元
评估报告日:	2024年03月20日
评估机构名称:	中瑞世联资产评估集团有限公司
签名人员:	王菁煜 (资产评估师) 会员编号: 11220047 高诗涵 (资产评估师) 会员编号: 11230482
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年04月08日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	9
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	19
十二、评估报告使用限制说明 .....	20
十三、评估报告日 .....	21
十四、签名盖章 .....	22
资产评估报告附件 .....	23

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于  
武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/  
单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值项目  
资产评估报告摘要

中瑞评报字[2024]第 300424 号

际华三五零六纺织服装有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用公认的评估方法，对涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：对际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值。

评估范围：际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位，建筑面积共 52,688.01 平方米，车位共计 275 个。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值为 65,963.88 万元，大写金额陆亿伍仟玖佰陆拾叁万捌仟捌佰元整，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

建筑物名称	位置	结构	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	评估价值
青菱渔场 1 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1 层商 1 号	钢混	9,958.18	20,341.57
青菱渔场 2 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 2 层商 1 号	钢混	10,654.69	15,315.05
青菱渔场 3 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 3 层商 1 号	钢混	10,660.41	10,779.81
青菱渔场 4 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 4 层商 1 号	钢混	10,660.41	8,996.32
青菱渔场 5 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 5 层商 1 号	钢混	10,754.32	7,890.44
地下一层车位	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋-1 层	钢混	16,000.00	2,640.69
<b>合计</b>				<b>65,963.88</b>

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

本评估结论为含增值税价值，为评估范围涉及资产在现存状态下的市场价值，不包含资产交易过程中可能发生的其他交易税费，也未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产将来如果有与申报产权属相关的纠纷，均由际华三五零六纺织服装有限公司承担，与本评估机构无关。

对评估结论产生影响的特别事项：

评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134315 号）、《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134318 号）、《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134322 号）、《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134316 号）、《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134320 号，证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，四层至五层实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于  
武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/  
单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值项目  
资产评估报告正文

中瑞评报字[2024]第 300424 号

际华三五零六纺织服装有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称为“中瑞世联”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用收益法、市场法，对贵公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为际华三五零六纺织服装有限公司，产权持有单位为武汉星辰房地产开发有限公司、武汉宸兴嘉实业有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：际华三五零六纺织服装有限公司

统一社会信用代码：9142010017771093XT

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：东西湖区金银潭路 135 号

法定代表人：张明

注册资本：20000 万元人民币

成立日期：1990-05-26

营业期限：1990-05-26 至 2059-09-13

经营范围：服装制造;纺织、织布制造;特种劳动防护服生产;本企业自产产品及相关技术的进出口业务;经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务;经营本企业的进料加工和“三来一补”业务;服装、汽车配件、建材、化工产品(不含危险品)、日用品销售;鞋帽及针纺织品的生产、销售;房屋租赁;房地产开发;商品房销售。帐篷的生产与销售;雨衣、手套、皮革制品、棉制品、床上用品的生产、销售;货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外),国内贸易;物业管理;一二类医疗器械、劳保用品的生产及销售;家用纺织制成品制造、销售;箱包制造、销售。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

## (二) 产权持有单位一概况

### 1. 注册登记情况

名称：武汉星辰房地产开发有限公司

统一社会信用代码：914201041778918147

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：武汉市汉阳区隆祥街 26 号悦城 Lake 街区 11、12 栋 12 号楼单元 27 层办公 1 号

法定代表人：黄东兵

注册资本：4000 万元人民币

成立日期：1994-06-18

营业期限：2008-07-09 至 无固定期限

经营范围：房地产开发、商品房销售；物业管理；化工产品（不含危险化学品）、金属材料、机电设备、建筑材料、润滑油、燃料油（不含闪点在 60℃ 以下的燃料油）（禁燃区内禁止销售燃用重油、渣油等高污染燃料）批发、零售；仓储服务；市政工程、建筑工程、装饰工程设计、施工（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## (三) 产权持有单位二概况



## 1. 注册登记情况

名称：武汉宸兴嘉实业有限公司

统一社会信用代码：91420111MA4L019A5D

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：洪山区张家湾街白沙五路9号湘龙鑫城15栋1层20商室

法定代表人：严丽玲

注册资本：1,000万(元)

成立日期：2018-06-26

营业期限：2018-06-26 至 2038-06-25

经营范围：一般项目：对外承包工程；广告设计、代理；广告制作；建筑材料销售；园林绿化工程施工；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

## （四）委托人和产权持有单位之间的关系

际华三五零六纺织服装有限公司将武汉星辰房地产开发有限公司持有的武汉市洪山区白沙二路29号青菱渔场项目（产业用地）5栋/单元4-5层商业房地产、武汉宸兴嘉实业有限公司所持有的位于武汉市洪山区白沙二路29号青菱渔场项目（产业用地）5栋/单元1-3层商业房地产及地下车位查封。

## （五）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受际华三五零六纺织服装有限公司的委托，对际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路29号青菱渔场项目（产业用地）5栋/单元1-5层商业房地产及地下车位市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

### 三、 评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值。

#### （二）评估范围

际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位，建筑面积共 52,688.01 平方米，车位共计 275 个。

#### （三）主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：房屋建（构）筑物。

以上资产的类型及特点如下：

##### 1.房屋建筑物

##### （1）评估对象区位状况：

评估对象坐落于洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元，目前经营者为居然之家。

评估对象均为商业房地产，影响估价对象的主要区域因素有：区域位置、交通条件、商业配套设施、周边环境条件、临界状况等，根据评估专业人员实地查勘及调查，评估对象的区位状况如下：

**区域位置：**评估对象所在地位于洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地），周边有万科金色城市、天街等，区域位置好。

**交通条件：**评估对象所在地临白沙洲大道、白沙三路、白沙西路，交通通达度较高，附近有 202 路、34 路、539 路、593 路、638 路、906 路、YX593 路、632 路、307 路、636 路等公交线路停靠点及地铁 12 号线，公共交通较便捷。

商业配套设施：评估对象附近有中国建设银行、中国工商银行、邮政储蓄银行、万年康大药房、益丰大药房、湖北工业大学医院、农发商贸等商业配套设施，较方便。

环境条件：评估对象所在地，区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好。

## （2）实物状况：

### A. 建筑物实物状况

评估对象所在地为洪山区白沙二路 29 号居然之家（白沙洲店），物业管理较规范；其所在建筑物共 8 层（含-1 层），层高适中；房屋结构均为钢筋混凝土结构，平面布局合理实用，总房屋建筑面积为 52,688.01 m<sup>2</sup>，其中 1 层房屋建筑面积为 9,958.18 m<sup>2</sup>、2 层房屋建筑面积为 10,654.69 m<sup>2</sup>、3 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>、4 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>，5 层房屋建筑面积为 10,754.32 m<sup>2</sup>，房屋竣工时间均为 2021-10-15，目前均已出租。

### B. 土地实物状况

评估对象位于洪山区白沙二路 29 号居然之家（白沙洲店），所在宗地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，承载力较高，宗地内开发程度已达“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气及场地平整）。

## （3）评估对象权益状况

A. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134316 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 4 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，房屋建筑面积为 10,660.41 平方米，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

B. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134320 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 5 层商 1 号，权利

类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，房屋建筑面积为 10,754.32 平方米，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

C. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134315 号、鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134318 号、鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134322 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-3 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，1 层房屋建筑面积为 9,958.18 m<sup>2</sup>、2 层房屋建筑面积为 10,654.69 m<sup>2</sup>、3 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

## 2. 构筑物

构筑物主要为：青菱渔场项目（产业用地）5 栋地下停车位，共 275 个，结构为钢筋混凝土，尚未取得不动产权证书，本次已取得查封资料，同时际华三五零六纺织服装有限公司承诺纳入范围内的资产归武汉宸兴嘉实业有限公司所有。

## （四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，委托人未申报表外资产。

## （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估不存在引用其他机构报告的情况。

## 四、价值类型

资产评估值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）

际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路29号青菱渔场项目（产业用地）5栋/单元1-5层商业房地产及地下车位市场价值项目资产评估报告交易市场上所表现的市场价值。

## 五、 评估基准日

本项目评估基准日是2023年12月31日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

## 六、 评估依据

### （一）经济行为依据

《际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值说明》。

### （二）法律法规依据

1. 《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四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日，中华人民共和国主席令第十五号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第六十五号）；
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第六百九十一号）；
7. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
9. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

10. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；
11. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号，国务院令第732号修订)；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第709号修订)；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令)；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令)；
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；
18. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知(2001年12月31日，国办发[2001]102号)；
19. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政部令第86号，中华人民共和国财政部令第97号修订)；
20. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；
21. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；
22. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订)；
23. 《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》(国务院令第55号，2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；
24. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019年3月2日国务院令第709号第四次修订)；
25. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资源厅发(2018)4号)；
26. 自然资源部办公厅《关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》的通知》(自然资办函(2019)922号)；

27. 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
28. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
29. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
12. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕）
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
15. 其他与资产评估相关的准则依据等。

### （四）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 其他权属证明文件。

### （五）取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
2. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；

3. 《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
4. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
5. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
6. 《武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价》；
7. 市场询价资料。

#### （六）其他参考依据

1. 委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
2. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
3. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据资料；
4. 产权持有单位提供的其他有关资料。

### 七、 评估方法

#### （一）评估方法选择

本次评估结合评估对象特点，根据此次评估目的，选用市场法以及收益法进行测算市场价值。因土地性质为划拨用地，本次需扣减土地出让金，因性质为划拨土地，周边无交易案例，同时委估土地处于武汉中心城区，未公布土地补偿费故本次采取基准地价法计算土地市场价值，根据武政【2004】39 号文以土地市场价值\*0.4 测算土地出让金。最后以市场法市场价值扣减得土地出让金，得到最终评估结果。方法选用理由如下：

（1）根据《房地产估价规范》规定在有条件选用市场法评估时，应当选市场法，在当前市场状况下，有与之类似的房地产的交易实例，因此本次评估选用市场法。

（2）根据此次实地查勘情况，了解到评估对象所在区域类似房地产租赁实例较多，所以采用收益法较适宜，即通过提取与评估对象类似房地产的市场租金，来确定评估对象在持有期内的合理租金。按照一定的报酬率和持有期，将评估对象持有期内净收益还原成客观合理的价格。

（3）成本法通常适用于那些没有交易实例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况，不宜选用其他方法时选用。本次由于委托人提供的估价资料有限，



（4）假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，而本次评估对象为已建成房地产，投入使用多年，规模适当、配套合理，且现状符合当前规划要求，实无再开发的余地与必要，故不符合假设开发法的适用条件，所以本次评估未考虑此种方法。

根据本次评估资产的特点，房屋采用市场法市场价值扣减得土地出让金，构筑物采取市场法得到最终评估结果。

## （二）评估方法简介

### 1. 市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法公式：评估对象房地产价格 = 可比实例价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

### 2. 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法即通过提取与评估对象类似房地产的市场租金，同时参考评估对象具体情况，来确定评估对象在持有期内的合理租金。按照一定的报酬率和持有期，将评估对象持有期内净收益还原成客观合理的价格；然后再加上期末房地产的收益现值，最后确定评估对象价值。

基本公式如下：

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

式中 V — 收益价格（元/m<sup>2</sup>）；

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

V<sub>t</sub> — 期末房屋建筑物收益（元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub> — 未来第 i 年的报酬率（%）；

$Y_t$  — 期末报酬率（%）；

$t$  — 持有期（年）。

### 3. 基准地价法

基准地价法是利用级别或区域基准地价评估宗地地价，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

根据武汉市已公布的《武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价》确定基本公式如下：

楼面地价 = 区片基准地价 × 用途修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数（容积率、商业楼层、年期、期日、面积、形状、临街、住宅用地特殊因子等）× 政策调控系数（租赁修正、地下空间修正、产业导向修正、生态控制修正）+ 开发程度修正幅度 ÷ 容积率

### （三）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为市场法扣减土地出让金。

## 八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2024 年 1 月 2 日至 2024 年 3 月 20 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

### （二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。为便于产权持有单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对

产权持有单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

### （三）现场调查

#### 1. 资产核实

##### （1）指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

##### （2）初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

##### （3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

##### （4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

##### （5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

### （四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市

场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### （五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

### （六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）一般假设

- 1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
- 2.公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；
- 3.资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频率、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化；
- 4.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

- 1.假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 2.假设评估基准日后产权持有单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- 3.假设产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4.假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规；
- 5.委托人及产权持有单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 6.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估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假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次资产评估分别采用市场法和收益法对位于武汉市洪山区白沙二路29号青菱渔场项目（产业用地）5栋/单元1-5层商业房地产及地下车位进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）市场法评估结果

采用市场法计算位于武汉市洪山区白沙二路29号青菱渔场项目（产业用地）5栋/单元1-5层商业房地产及地下车位评估值为65,963.88万元。

### （二）收益法评估结果

采用收益法计算位于武汉市洪山区白沙二路29号青菱渔场项目（产业用地）5栋/单元1-5层商业房地产及地下车位评估值为33,966.33万元。

### （三）评估结论的确定

相较于收益法，市场法更加直观、客观的反映了委估房屋建（构）筑物的市场价值，本次采用市场法的结果作为最终评估值。具体情况如下：

金额单位：人民币元

建筑物名称	位置	结构	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	评估价值
青菱渔场 1 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1 层商 1 号	钢混	9,958.18	20,341.57
青菱渔场 2 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 2 层商 1 号	钢混	10,654.69	15,315.05
青菱渔场 3 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 3 层商 1 号	钢混	10,660.41	10,779.81
青菱渔场 4 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 4 层商 1 号	钢混	10,660.41	8,996.32
青菱渔场 5 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 5 层商 1 号	钢混	10,754.32	7,890.44
地下一层车位	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋-1 层	钢混	16,000.00	2,640.69
合计				<b>65,963.88</b>

#### （四）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

#### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

##### （一）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134316 号）、《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134320 号，证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司。

委估车位，尚未取得不动产权证书，本次已取得查封资料，同时际华三五零六纺织服装有限公司承诺纳入范围内的资产归武汉宸兴嘉实业有限公司所有。

##### （二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对

## 象的关系

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保、查封事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

### （三）其他需要说明的事项

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.本次委估房屋所在土地为划拨土地，本次以市场出让地价价格扣减土地出让金测算划拨土地价值。

5.本评估结论为含增值税价值，为评估范围涉及资产在现存状态下的市场价值，不包含资产交易过程中可能发生的其他交易税费，也未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由际华三五零六纺织服装有限公司承担，与本评估机构无关。

6.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：际华三五零六纺织服装有限公司和国家法律、法

际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路29号青菱渔场项目（产业用地）5栋/单元1-5层商业房地产及地下车位市场价值项目资产评估报告规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，不能用于“交易、资产入账、出资”等经济行为。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，后方可正式使用。

### 十三、评估报告日


本资产评估报告日为2024年3月20日。



#### 十四、签名盖章

（本页无正文，为签字盖章页）

资产评估师：王菁煜 

资产评估师：高诗涵 

  
中瑞世联资产评估集团有限公司  
2024年3月20日

本说明依据中国资产评估准则编制

际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于  
武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/  
单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值项目  
资产评估说明

中瑞评报字[2024]第 300424 号

（共一册，第一册）



中瑞世联资产评估集团有限公司  
ChungRui World Union Appraisal Group

2024 年 3 月 20 日

01020380767

## 目 录

第一部分	关于资产评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分	资产评估说明 .....	3
第一章	评估对象与评估范围说明 .....	4
一、	评估对象与评估范围 .....	4
二、	企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量 .....	6
三、	引用其他机构出具的报告结论的情况 .....	6
第二章	资产核实情况总体说明 .....	7
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	7
二、	影响资产核实的事项及处理方法 .....	7
三、	核实结论 .....	7
第三章	评估技术说明 .....	9
第四章	评估结论及分析 .....	51
一、	评估结论 .....	51
	评估说明附件 .....	53

## 第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

### 第三部分 资产评估说明

本部分由评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、评估技术说明、评估结论及分析共四章组成。详见下文。

## 第一章 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值。

#### （二）评估范围

际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位，建筑面积共 52,688.01 平方米，车位共计 275 个。

#### （三）委估房地产情况

纳入评估范围的实物资产包括：房屋建（构）筑物。

以上资产的类型及特点如下：

##### 1.房屋建筑物

#### （1）评估对象区位状况：

评估对象坐落于洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元，目前经营者为居然之家。

评估对象均为商业房地产，影响估价对象的主要区域因素有：区域位置、交通条件、商业配套设施、周边环境条件、临界状况等，根据评估专业人员实地查勘及调查，评估对象的区位状况如下：

**区域位置：**评估对象所在地位于洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地），周边有万科金色城市、天街等，区域位置好。

**交通条件：**评估对象所在地临白沙洲大道、白沙三路、白沙西路，交通通达度较高，附近有 202 路、34 路、539 路、593 路、638 路、906 路、YX593 路、632 路、307 路、636 路等公交线路停靠点及地铁 12 号线，公共交通较便捷。

**商业配套设施：**评估对象附近有中国建设银行、中国工商银行、邮政储蓄银行、万年康大药房、益丰大药房、湖北工业大学医院、农发商贸等商业配套设施，较方便。

环境条件：评估对象所在地，区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好。

## （2）实物状况：

### A.建筑物实物状况

评估对象所在地为洪山区白沙二路 29 号居然之家（白沙洲店），物业管理较规范；其所在建筑物共 8 层（含-1 层），层高适中；房屋结构均为钢筋混凝土结构，平面布局合理实用，总房屋建筑面积为 52,688.01 m<sup>2</sup>，其中 1 层房屋建筑面积为 9,958.18 m<sup>2</sup>、2 层房屋建筑面积为 10,654.69 m<sup>2</sup>、3 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>、4 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>，5 层房屋建筑面积为 10,754.32 m<sup>2</sup>，房屋竣工时间均为 2021-10-15，目前均已出租。

### B.土地实物状况

评估对象位于洪山区白沙二路 29 号居然之家（白沙洲店），所在宗地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，承载力较高，宗地内开发程度已达“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气及场地平整）。

## （3）评估对象权益状况

A. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134316 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 4 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，房屋建筑面积为 10,660.41 平方米，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

B. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134320 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 5 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，房屋建筑面积为 10,754.32 平方米，共有宗地面积为 48317.18 平方米。



C. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134315 号、鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134318 号、鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134322 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-3 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，1 层房屋建筑面积为 9,958.18 m<sup>2</sup>、2 层房屋建筑面积为 10,654.69 m<sup>2</sup>、3 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

## 2. 构筑物

构筑物主要为：青菱渔场项目（产业用地）5 栋地下停车位，共 275 个，结构为钢筋混凝土，尚未取得不动产权证书，本次已取得查封资料，同时际华三五零六纺织服装有限公司承诺纳入范围内的资产归武汉宸兴嘉实业有限公司所有。

## 二、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

截至本次评估基准日，委托人未申报表外资产。

## 三、引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估说明不存在引用其他机构报告的情况。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2024 年 1 月 2 日至 2024 年 1 月 6 日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

#### 1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

#### 2. 初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### 3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

#### 4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表相符。

#### 5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的固定资产的产权证明文件资料进行查验。

### 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，委估车位，尚未取得不动产权证书，本次已取得查封资料，同时际华三五零六纺织服装有限公司承诺纳入范围内的资产归武汉宸兴嘉实业有限公司所有。

### 三、核实结论

际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值项目资产评估说明

纳入评估范围内的资产核实结果与账面记录一致，产权清晰，权属证明文件齐全。

## 第三章 评估技术说明

### 固定资产-评估技术说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用市场法以及收益法对委托资产进行评估。资产的评估方法说明如下。

#### （一）评估范围

纳入本次评估范围的资产是际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位，建筑面积共 52,688.01 平方米，车位共计 275 个。

#### （二）委估房地产情况

纳入评估范围的实物资产包括：房屋建（构）筑物。

以上资产的类型及特点如下：

##### 1.房屋建筑物

###### （1）评估对象区位状况：

评估对象坐落于洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元，目前经营者为居然之家。

评估对象均为商业房地产，影响估价对象的主要区域因素有：区域位置、交通条件、商业配套设施、周边环境条件、临界状况等，根据评估专业人员实地查勘及调查，评估对象的区位状况如下：

**区域位置：**评估对象所在地位于洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地），周边有万科金色城市、天街等，区域位置好。

**交通条件：**评估对象所在地临白沙洲大道、白沙三路、白沙西路，交通通达度较高，附近有 202 路、34 路、539 路、593 路、638 路、906 路、YX593 路、632 路、307 路、636 路等公交线路停靠点及地铁 12 号线，公共交通较便捷。

**商业配套设施：**评估对象附近有中国建设银行、中国工商银行、邮政储蓄银行、万年康大药房、益丰大药房、湖北工业大学医院、农发商贸等商业配套设施，较方便。

**环境条件：**评估对象所在地，区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好。

## （2）实物状况：

### A.建筑物实物状况

评估对象所在地为洪山区白沙二路 29 号居然之家（白沙洲店），物业管理较规范；其所在建筑物共 8 层（含-1 层），层高适中；房屋结构均为钢筋混凝土结构，平面布局合理实用，总房屋建筑面积为 52,688.01 m<sup>2</sup>，其中 1 层房屋建筑面积为 9,958.18 m<sup>2</sup>、2 层房屋建筑面积为 10,654.69 m<sup>2</sup>、3 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>、4 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>，5 层房屋建筑面积为 10,754.32 m<sup>2</sup>，房屋竣工时间均为 2021-10-15，目前均已出租。

### B.土地实物状况

评估对象位于洪山区白沙二路 29 号居然之家（白沙洲店），所在宗地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，承载力较高，宗地内开发程度已达“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气及场地平整）。

## （3）评估对象权益状况

A. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134316 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 4 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，房屋建筑面积为 10,660.41 平方米，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

B. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134320 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 5 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，房屋建筑面积为 10,754.32 平方米，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

C. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134315 号、鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134318 号、鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134322 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限

公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-3 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，1 层房屋建筑面积为 9,958.18 m<sup>2</sup>、2 层房屋建筑面积为 10,654.69 m<sup>2</sup>、3 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

## 2.构筑物

构筑物主要为：青菱渔场项目（产业用地）5 栋地下停车位，共 275 个，结构为钢筋混凝土，尚未取得不动产权证书，本次已取得查封资料，同时际华三五零六纺织服装有限公司承诺纳入范围内的资产归武汉宸兴嘉实业有限公司所有。

### （三）核实过程

#### 1.核对原始资料

根据委托人提供的资料，了解委托资产的形成背景、产权状况、使用情况与分布地点，并初步判断和认证申报资产的真实性和完整性。

#### 2.现场勘查

评估人员和委托方相关人员共同对评估基准日委估资产进行了现场勘察。评估人员按照资产评估准则的相关规定，通过询问、访谈、核对、勘查等手段对纳入评估范围的资产进行了现场调查，评估人员着重观察了影响资产价值的完好与完善情况。

#### 3.确定评估价值

根据所选用的评估方法计算评估价值。

### （四）评估方法

本次评估结合评估对象特点，根据此次评估目的，选用市场法以及收益法进行测算市场价值。因土地性质为划拨用地，本次需扣减土地出让金，因性质为划拨土地，周边无交易案例，同时委估土地处于武汉中心城区，未公布土地补偿费故本次采取基准地价法计算土地市场价值，根据武政【2004】39 号文以土地市场价值\*0.4 测算土地出让金。最后以市场法市场价值扣减得土地出让金，得到最终评估结果。方法选用理由如下：

（1）根据《房地产估价规范》规定在有条件选用市场法评估时，应当选市场法，在当前市场状况下，有与之类似的房地产的交易实例，因此本次评估选用市场法。

（2）根据此次实地查勘情况，了解到评估对象所在区域类似房地产租赁实例较多，所以采用收益法较适宜，即通过提取与评估对象类似房地产的市场租金，来确定评估对象在持有期内的合理租金。按照一定的报酬率和持有期，将评估对象持有期内

净收益还原成客观合理的价格。

（3）成本法通常适用于那些没有交易实例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况，不宜选用其他方法时选用。本次由于委托人提供的估价资料有限，成本法所必须的经济技术指标无法获取，所以本次评估未考虑此种方法。

（4）假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，而本次评估对象为已建成房地产，投入使用多年，规模适当、配套合理，且现状符合当前规划要求，实无再开发的余地与必要，故不符合假设开发法的适用条件，所以本次评估未考虑此种方法。

根据本次评估资产的特点，房屋采用市场法市场价值扣减得土地出让金，构筑物采取市场法得到最终评估结果。

### （五）评估方法定义及公式

#### 1. 市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法公式：评估对象房地产价格 = 可比实例价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

#### 2. 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法即通过提取与评估对象类似房地产的市场租金，同时参考评估对象具体情况，来确定评估对象在持有期内的合理租金。按照一定的报酬率和持有期，将评估对象持有期内净收益还原成客观合理的价格；然后再加上期末房地产的收益现值，最后确定评估对象价值。

基本公式如下：

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

式中 V — 收益价格（元/m<sup>2</sup>）；

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

V<sub>t</sub> — 期末房屋建筑物收益（元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub> — 未来第 i 年的报酬率（%）；

$Y_t$ — 期末报酬率（%）；

$t$ — 持有期（年）。

### 3. 基准地价法

基准地价法是利用级别或区域基准地价评估宗地地价，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

根据武汉市已公布的《武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价》确定基本公式如下：

楼面地价=区片基准地价×用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数(容积率、商业楼层、年期、期日、面积、形状、临街、住宅用地特殊因子等)×政策调控系数(租赁修正、地下空间修正、产业导向修正、生态控制修正)+开发程度修正幅度÷容积率

## （六）案例分析

### 案例一——房屋建筑物评估明细表序号 1 青菱渔场 1 层

#### 市场法

##### 1. 可比实例的选取：

选择比较交易实例时，根据评估对象情况，应符合以下要求：

- A. 同一供求圈内
- B. 用途相同
- C. 交易类型相同
- D. 属于正常交易
- E. 区位、权益和实物状况相近
- F. 评估基准日接近
- G. 统一价格基础

本次评估根据评估对象的情况和评估机构掌握的资料，选择了 3 个与评估对象用途相近、交易类型相同、区位实物权益因素相近、交易情况正常的交易实例，以它们的价格作比较，结合影响房地产价格的因素，进行因素修正，求取评估对象房地产价格。

##### （1）选择交易案例

评估人员通过市场调查并查询有关当地房地产出售信息，经比较选择建筑规模、



结构、用途、地理位置相近的三个可比实例，具体如下：

因素	评估对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
项目名称	青菱渔场 1 层	青青花园	新力城	中建壹品宏泰阅江府
资料来源	---	网络询价	网络询价	网络询价
地址	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）	位于湖淌路	位于武汉金堤大道，紧邻三环线	位于白沙五路
估价对象类型	房地产-商业	房地产-商业	房地产-商业	房地产-商业
总价(元)	---	1,170,000.00	1,600,000.00	2,690,000.00
计量单位	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )
数量规模	9,958.18	47.00	66.30	118.00
单价	---	24,893.62	24,132.73	22,796.61
所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
统一范围后价格	---	24,893.62	24,132.73	22,796.61
统一付款方式后价格	---	24,893.62	24,132.73	22,796.61
统一价格单位后价格	---	24,893.62	24,132.73	22,796.61

(2) 编制房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等。详见可比实例及影响因素条件说明表：

可比实例及影响因素条件说明表

实例		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称		青菱渔场 1 层	青青花园	新力城	中建壹品宏泰阅江府
交易价格（元/m <sup>2</sup> .月）		—	24,893.62	24,132.73	22,796.61
交易状况	交易情况	—	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	交易日期	2023/12/31	2023/12/26	2024/1/2	2023/12/29
区位状况	区域位置	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）周边有万科金色城市，位置较好	位于湖淌路，周边有万科金色城市，居然之家，白沙洲未来城，位置较好	位于武汉金堤大道，紧邻三环线，周边有万科金色城市，居然之家等，位置较好	位于白沙五路，紧邻三环线，周边有万科金色城市，居然之家等，位置较好
	交通条件	临城市干道，附近有多路公交车及地铁，交通	临城市干道，附近有多路公交车及地铁，交通	临城市干道，附近有多路公交车及地铁，交通	临城市干道，附近有多路公交车及地铁，交通

		较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	商业配套设施	周边有中国建设银行等，商业配套设施较完善	周边有中国建设银行等，商业配套设施较完善	周边有中国建设银行等，商业配套设施较完善	周边有中国建设银行等，商业配套设施较完善
	周边环境	区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好	区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好	区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好	区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好
	临街状况	三面临街，临近白沙二路较近，临街状况较好	一面临街道，临街状况一般	一面临街道，临街状况一般	一面临街道，临街状况一般
实物状况	建筑面积	9,958.18	47.00	66.30	118.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	完善	完善	完善	完善
	装饰装修	精装修	中档	中档	中档
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	房屋新旧程度	新	较新	新	新
	物业管理	较规范	较规范	较规范	较规范
权力状况	土地剩余年限	40	35.42	35.09	35.5
	产权性质	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	规划条件	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制

### （3）编制比较因素条件指数表

在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，并编制比较因素指数表。其他因素应以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为100，将可比实例相应因素条件与评估对象相比较，确定出相应的指数。

通过比较，比较因素指数确定如下：

①交易情况修正：可比实例均为挂牌，故本次需修正为正常成交价格，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为103、103、103。

②交易日期修正：在同一供求范围内类型相似、近一年内有过交易的房地产可以作为可比实例。评估对象及可比实例A、B、C的交易期日接近，故本次不做修正。

③房地产状况调整：

房地产状况调整是可比实例在自身状况下的价格成为在评估对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

A.区位状况调整：区位状况主要有：区域位置、交通条件、商业服务设施、周边环境、临街状况。

区域位置：分为好、较好、一般、较差、差5个等级，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象与可比实例A、B、C区域位置均为较好，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为100、100、100。

交通条件：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷5个等级，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象及可比实例A、B、C交通条件均为较便捷，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为100、100、100。

商业服务设施：分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善5个等级，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象与可比实例A、B、C生活服务设施均为较完善，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为100、100、100。

周边环境：分为优、较优、一般、较差、差5个等级，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象与可比实例A、B、C所在地环境均为较优，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为100、100、100。

临街状况：分为一面临街、两面临街、三面临街、四面临街、不临街5个等级，级差为 $\pm 3\%$ 。评估对象三面临街，可比实例A、B、C临街状况均为一面临街，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为94、94、94。

B.实物状况调整：实物状况主要有：建筑面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、物业管理、房屋新旧程度。

建筑面积：分为100平方米及以下、100至1000平方米之间、1000至5000平方米之间、5000-10000平方米之间、10000平方米以上，级差为 $\pm 2\%$ 。以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为106、106、104。

建筑结构：指相同结构不同等级造成的差别，分砖木结构、混合结构、钢混结构3个级别，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象与可比实例A、B、C均为钢混结构，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为100、100、100。

设施设备：分完善、较完善、一般、较不完善、差5个级别，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象与可比实例A、B、C均为完善，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为100、100、100。

装饰装修:分豪华装饰、精装修、中档装修、简单装修、毛坯（无装修）5个级别，级差为±2%。评估对象为精装修，可比实例A、B、C均为简单装修，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为98、98、98。

空间布局:分合理、一般、不合理3个级别，级差为±2%。评估对象与可比实例A、B、C空间布局均为合理，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为100、100、100。

物业管理:分为物业管理规范、较规范、不规范3个级别，级差为±2%。评估对象与可比实例A、B、C物业管理均为较规范，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为100、100、100。

房屋新旧程度:分为新、较新、一般、较旧、旧五个级别，每个级别差±2%，评估对象与可比实例A、B、C建成年限较短，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为98、100、100。

C.权益状况调整:土地剩余年限、产权性质、规划条件。

土地剩余年限:委估房地产所在土地剩余使用年限为40年，可比案例A、B、C所在土地剩余年限分别为35.42、35.09、35.50，与委估房地产所在土地剩余年限不一致，故需要进行修正。

$$K=[1-1/(1+R)^n]/[1-1/(1+R)^N]$$

公式中:K—土地使用年期修正系数

R—土地还原率取7.2%（根据基准地价确定）。

n—待估宗地的剩余使用年期

N—法定土地使用年期40年

产权性质:可比案例均为出让用地，委估对象为划拨用地，但后续要扣减土地出让金，故不作修。

规划条件:主要是指是否符合城市规划，对城市建设是否有利，有无规划限制。评估对象与可比实例A、B、C均符合城市规划，无规划限制，以评估对象为100，可比实例A、B、C指数分别为100、100、100。

特别说明:所有调整系数取值均考虑评估对象与可比实例的差异带来的房地产价格变化幅度，故在确定房地产区位、实物、权益调整系数时采用细分因素系数连乘的计算方法，不使用权数计算方法。详见比较因素条件指数表。

#### 房地产比较因素条件指数表

实例		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易状况	交易情况	100	103	103	103
市场状况	交易日期	100	100	100	100
区位状况	区域位置	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	商业配套设施	100	100	100	100
	周边环境	100	100	100	100
	临街状况	100	94	94	94
实物状况	建筑面积	100	106	106	104
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	98	98	98
	空间布局	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	房屋新旧程度	100	98	100	100
权益状况	土地剩余年限	1	0.9752	0.9731	0.9757
	产权性质	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100

#### (4) 计算比准价格

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×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。详见比准价格计算表。

比准价格计算表

实例		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（元/㎡·月）		24,893.62	24,132.73	22,796.61
交易状况	交易情况	100 / 103	100 / 103	100 / 103
市场状况	交易日期	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	区域位置	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商业配套设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	周边环境	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街状况	100 / 94	100 / 94	100 / 94
实物状况	建筑面积	100 / 106	100 / 106	100 / 104
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 98	100 / 98	100 / 98
	空间布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	房屋新旧程度	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100

权益状况	土地剩余年限	1 / 0.9752	1 / 0.9731	1 / 0.9757
	产权性质	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	规划条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
综合修正系数		1.0404	1.0218	1.0386
单价（元/m <sup>2</sup> .月）		25,899.32	24,658.82	23,676.56

从测算结果来看，三个交易实例修正后的价格水平差别不大，且三个可比实例与评估对象均有较强的可比性，故用三个比准价格的简单算术平均值作为评估对象的评估价格，即：

评估对象房地产比准价格=（案例 A 比准价+案例 B 比准价+案例 C 比准价）/3

评估对象商品房比准价格=（25,899.32 +24,658.82 +23,676.56）/3  
=24,744.90 元/平方米

根据商业房地产价格的空间分布规律，每一层的价格不一致，本次根据基准地价中的楼层修正系数做修正比例。

### 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法即通过提取与评估对象类似房地产的市场租金，同时参考评估对象具体状况，来确定评估对象在持有期内的合理租金。按照一定的报酬率和持有期，将评估对象持有期内净收益还原成客观合理的价格；然后再加上期末房地产的收益现值，最后确定评估对象价值。

基本公式如下：

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

式中 V— 收益价格（元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>— 期间收益（元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub>— 期末房屋建筑物收益（元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>— 未来第 i 年的报酬率（%）；

Y<sub>t</sub>— 期末报酬率（%）；

t— 持有期（年）。

本次评估对象为商业用途，收益期取土地剩余年限与房屋建筑物年限孰短确定，本次委估房屋所在土地为划拨，故本次以基准日为起始期确定土地使用年限，故剩余

经济使用年限为 40 年，委估房屋建成日期为 2021 年 10 月 15 日，基准日剩余经济使用年限为 57.79 年，故收益期确定为 40 年。

1.租金确定：

采用市场法计算租金，技术思路同房地产价格测算。

选择交易案例

(1) 确定可比交易实例

评估人员通过市场调查并查询有关当地房地产出售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个可比实例，具体如下：

因素	评估对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
项目名称	青菱渔场 4 层	清江锦城	联城 41	保利新武昌
资料来源	---	网络询价	网络询价	网络询价
地址	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）	位于白沙四路，紧邻三环线）	位于洪山区白沙洲，处于张家湾地铁站	位于烽胜路
估价对象类型	房地产-商业	房地产-商业	房地产-商业	房地产-商业
总价(元)	---	13,800.00	5,200.00	11,600.00
计量单位	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)	建筑面积(m2)
数量规模	9958.18	53.00	68.00	129.00
单价	---	3.59	3.33	3
所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
统一范围后价格	---	3.59	3.33	3
统一付款方式后价格	---	3.59	3.33	3
统一价格单位后价格	---	3.59	3.33	3

(2) 编制房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与租赁案例实际情况，选用影响评估对象租赁价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等。详见租金影响因素说明表：

租金影响因素说明表

实例		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称		青菱渔场 1 层	清江锦城	联城 41	保利新武昌
交易价格（元/m <sup>2</sup> .月）		—	3.59	3.33	3
交易状况	交易情况	—	正常	正常	正常
市场状况	交易日期	2022/12/31	2023/12/30	2024/1/2	2024/1/2

区位状况	区域位置	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）周边有万科金色城市，位置较好	位于白沙四路，紧邻三环线，周边有万科金色城市，居然之家等，位置较好	位于洪山区白沙洲，处于张家湾地铁站，周边有万科、天街，位置较好	位于烽胜路，周边有万科金色城市，居然之家，白沙洲未来城，位置较好
	交通条件	临城市干道，附近有多路公交车及地铁，交通较便捷	临城市干道，附近有多路公交车及地铁，交通较便捷	临城市干道，附近有多路公交车及地铁，交通较便捷	临城市干道，附近有多路公交车及地铁，交通较便捷
	商业配套设施	周边有建设银行等，商业配套设施较完善	周边有建设银行等，商业配套设施较完善	周边有交通银行、中国银行等，商业配套设施较完善	周边有建设银行等，商业配套设施较完善
	周边环境	区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好	区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好	区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好	区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好
	临街状况	三面临街，临近白沙二路较近，临街状况较好	一面临街道，临街状况一般	一面临街道，临街状况一般	一面临街道，临街状况一般
实物状况	建筑面积	9958.18	53.00	68.00	129.00
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	完善	完善	完善	完善
	装饰装修	精装修	精装修	中档	中档
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	房屋新旧程度	新	新	新	较新
	物业管理	较规范	较规范	较规范	较规范
权力状况	产权性质	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	规划条件	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制

### （3）编制房地产比较因素条件指数表

在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，并编制比较因素指数表。其他因素应以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例相应因素条件与评估对象相比较，确定出相应的指数。

通过比较，比较因素指数确定如下：

①交易情况修正：可比实例均为挂牌，故本次需修正为正常成交价格，以评估对



象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 103、103、103。

②交易日期修正：在同一供求范围内类型相似、近一年内有过交易的房地产可以作为可比实例。评估对象及可比实例 A、B、C 的交易期日接近，故本次不做修正。

③房地产状况调整：

房地产状况调整是可比实例在自身状况下的价格成为在评估对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

C.区位状况调整：区位状况主要有：区域位置、交通条件、商业服务设施、周边环境、临街状况。

区域位置：分为好、较好、一般、较差、差 5 个等级，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象与可比实例 A、B、C 区域位置均为较好，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

交通条件：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷 5 个等级，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象及可比实例 A、B、C 交通条件均为较便捷，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

商业服务设施：分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善 5 个等级，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象与可比实例 A、B、C 生活服务设施均为较完善，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

周边环境：分为优、较优、一般、较差、差 5 个等级，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象与可比实例 A、B、C 所在地环境均为较优，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

临街状况：分为一面临街、两面临街、三面临街、四面临街、不临街 5 个等级，级差为 $\pm 3\%$ 。评估对象三面临街，可比实例 A、B、C 临街状况均为一面临街，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 94、94、94。

D.实物状况调整：实物状况主要有：建筑面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、物业管理。

建筑面积：分为 100 平方米及以下、100 至 1000 平方米之间、1000 至 5000 平方米之间、5000-10000 平方米之间、10000 平方米以上，级差为 $\pm 2\%$ 。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 106、106、104。

建筑结构：指相同结构不同等级造成的差别，分砖木结构、混合结构、钢混结构 3 个级别，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象与可比实例 A、B、C 均为钢混结构，以评估对象为

100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

设施设备：分完善、较完善、一般、较不完善、差 5 个级别，级差为±2%。评估对象与可比实例 A、B、C 均为完善，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

装饰装修：分豪华装饰、精装修、中档装修、简单装修、毛坯（无装修）5 个级别，级差为±2%。评估对象为精装修，可比实例 A 为简单装修，可比实例 B、C 均为中档装修，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、98、98。

空间布局：分合理、一般、不合理 3 个级别，级差为±2%。评估对象与可比实例 A、B、C 空间布局均为合理，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

物业管理：分为物业管理规范、较规范、不规范 3 个级别，级差为±2%。评估对象与可比实例 A、B、C 物业管理均为较规范，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

房屋新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个级别，每个级别差±2%，评估对象与可比实例 A、B、C 建成年限较短，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、98。

C.权益状况调整：产权性质、规划条件。

产权性质：可比案例均为出让用地，委估对象为划拨用地，但后续要扣减土地出让金，故不作修。

规划条件：主要是指是否符合城市规划，对城市建设是否有利，有无规划限制。评估对象与可比实例 A、B、C 均符合城市规划，无规划限制，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

特别说明：所有调整系数取值均考虑评估对象与可比实例的差异带来的房地产价格变化幅度，故在确定房地产区位、实物、权益调整系数时采用细分因素系数连乘的计算方法，不使用权数计算方法。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

实例		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易状况	交易情况	100	103	103	103
市场状况	交易日期	100	100	100	100

区位状况	区域位置	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	商业配套设施	100	100	100	100
	周边环境	100	100	100	100
	临街状况	100	94	94	94
实物状况	建筑面积	100	106	106	104
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	98	98
	空间布局	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	房屋新旧程度	100	100	100	98
权益状况	产权性质	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100

#### （4）计算比准价格

比较价值= 可比实例租金×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。详见比准租金计算表。

比准租金计算表

实例		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（元/m <sup>2</sup> .月）		3.59	3.33	3
交易状况	交易情况	100 / 103	100 / 103	100 / 103
市场状况	交易日期	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	区域位置	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	商业配套设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	周边环境	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临街状况	100 / 94	100 / 94	100 / 94
实物状况	建筑面积	106 / 108	106 / 100	100 / 106
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 100	100 / 98	100 / 98
	空间布局	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	房屋新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 98
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
权益状况	产权性质	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	规划条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100

综合修正系数	0.9744	0.9943	1.0341
日租金（元/m <sup>2</sup> .日）	3.50	3.31	3.10

从测算结果来看，同时三个可比实例与评估对象同属一个区域，均有较强的可比性，故用三个比准价格的简单算术平均值作为评估对象的客观日租金。

评估对象客观日租金=（可比实例 A 比准租金+可比实例 B 比准租金+可比实例 C 比准租金）/3

$$\begin{aligned} \text{评估对象客观日租金} &= (3.50+3.31+3.10) / 3 \\ &= 3.31 \text{ 元/平方米.日（取整）} \end{aligned}$$

## 2.租金增长率

资产评估人员根据当前商业房地产市场状况调查，但评估对象所处位置为武汉市中心城区核心地带，收益应为上涨，市场上同类物业租金标准每平方米建筑面积每年租金一般上涨 3%左右,根据估价对象所在位置、交通便捷度等，确定估价对象客观收益递增比率。此次评估取平均值 3%

## 3.租赁面积的确定

根据租赁市场惯例，租金的收取是按房屋建筑面积分月按季度收取，本次所收集租金资料也是以元/平方米\*月为单位，本次估价中估价对象的建筑面积即为可出租面积，租金的内涵一致。

## 4.空置和租金损失

空置和租金损失即空置和收租损失造成的收入损失；经评估人员实地查勘和调查，评估对象所处地段处于洪山区商业成熟区，周边交通便利，配套设施完善，该区域内商业用房空置率和租金损失率较低，周边居住用房利用率一般在 90%左右，根据本次评估目的，确定评估对象的出租率为 90%，则此次估价空置和租金损失率为 1-90%=10%。

## 5.计算年有效毛收入

有效毛收入是在潜在毛收入减去空置造成的租金损失后，加上其他收入的收入。

年有效毛收入=年潜在毛收入-空置造成的租金损失+其他收入

i潜在毛收入：

潜在毛收入是房地产在充分利用、没有空置和收租损失情况下所能获得的归因于房地产的总收入。

年潜在毛收入=月租金×12 月

ii 空置造成的租金损失：

根据对评估对象周边商业房地产市场的调查了解，同类房地产租赁空置率为 5%。

iii 其他收入：

其他收入包括押金的利息及其他收入，根据评估人员调查，武汉市商业房地产租赁市场类似物业一般收取一个月的租金作为押金，按一个月计。除此之外并无其他收入，押金收入利息按一年定期存款利率 1.50% 计算。

$$\text{其他收入} = \text{月租金} \times 1.5\%$$

6. 年运营费用：

运营费用是指维护房地产正常使用或营业的必要支出，主要包括管理费、保险费、维修费、税费等。

$$\text{运营费用} = \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金}$$

i 管理费：管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。经评估人员调查，根据当地物业管理费的平均情况，按年有效毛收入的 2% 收取。

ii 维修费：维修费指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费，经评估人员调查，根据区域内同类建筑物的实际情况，按建筑物重置价格的 2.0% 计算。根据评估对象的结构、用途及“根据《武汉市房屋重置价格标准（2022）年》”，结合评估人员市场调查，确定评估对象的建安工程费为 1760 元/m<sup>2</sup>。

建安工程费（元/m <sup>2</sup> ）	1760
建设周期（年）	2
附属工程费（基数：建安工程费）	3%
勘察设计和前期工程费（基数：建安工程费）	3%
基础设施建设费	120
公共配套设施（基数：建安工程费）	3%
其他工程费率（基数：建安工程费）	1%
开发期间税费（基数：建安工程费）	3%
管理费用率（基数：建设成本）	2%
销售费用率（基数：重置单价）	1%
投资利息率（基数：建设成本+管理费用+销售费用）	3.83%
销售税费率（基数：重置单价）	10.08%
投资利润率（基数：建设成本+管理费用+销售费用）	15%
建设成本（元/m <sup>2</sup> ）	2,108.80
管理费用（元/m <sup>2</sup> ）	42.18
销售费用（元/m <sup>2</sup> ）	21.09
投资利息（元/m <sup>2</sup> ）	83.19

销售税费（元/m <sup>2</sup> ）	212.57
投资利润（元/m <sup>2</sup> ）	325.81
建筑物重置价格（元/m <sup>2</sup> ）	2793.64

经测算，确定评估对象建筑物重置价格为 2800 元/m<sup>2</sup>（取整）

iii保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般市场取值为建筑物重置价格的 1.00‰-2.00‰计取，即重置价格\*保险费率，本次取值为重置价格的 1.00‰。

iv税费：税金指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税附加等。

a. 根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)，2011 年 1 月 8 日，根据国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订。房产税的税率，依照房产租金收入计算缴纳的，房产税税率为 12%，税基为租金收入；

b.增值税附加有城建税为应纳增值税的 7%，教育费附加为应纳增值税的 3%，地方教育费附加为应纳增值税的 2%；

#### 7.净收益：

净收益是有效毛收入减去由出租人负担的运营费用后的收益。

净收益=年有效毛收入-运营费用

#### 8.报酬率的确定：

本次评估中，采用累加法来求取报酬率。累加法是将折现率视为包括无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

累加法公式:报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

累加法求取报酬率	取值
a.无风险报酬率:选取中国人民银行最近公布的 1 年期的银行定期存款利率为无风险报酬率	1.5%
b.投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。根据市场结构的分析，以及评估对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出，根据其流动性强弱，投资风险补偿率取值范围在 0%~10%之间，该区域商业房地产流动性情况尚可，综合考虑取 4.5%。	4.5%
c.管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。根据评估对象所处的市场状况，综合分析确定管理负担补偿率取值范围在 0%~4%之间。对于商业类房产，以物业公司管理为主，装修、水电等均由承租方负担，管理负担较小，因此管理负担补偿率取 1%。	2.0%
d.缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。根据市场结构及评估对象所处的市场状况，综合分析确定缺乏流动性补偿率取值范围在 0%~4%之间。该区域商业集中，买卖相对活跃，因此缺乏流动性补偿率取 1%。	1.0%

e.投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以查封贷款），从而投资者会降低要求的报酬率。根据评估对象市场状况及房地产税收政策等方面可能获得的优惠，最终确定投资带来的优惠率取值范围在0%~2%之间。综合考虑投资带来的优惠率取中间值1%。	0%
报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率	9%

### 9.确定土地到期房屋剩余价值

收益期外收益为房屋残值；

房屋残值=重置成本×（1+建安造价年增长率）收益年限×（房屋剩余使用年限-收益年限）/房屋经济寿命

i建安成本年增长率：

根据评估人员对武汉市房地产市场的调查了解，本次确定建安成本增长率为2.4%。

ii房屋报酬率：

报酬率的确定，房屋的报酬率一般高于房地产的报酬率，本次报酬率取10%。

### 10.收益法计算过程表

收益法测算过程					
项目	计算基数	税费率	收益期	土地使用权到期后	说明
1. 年有效毛收入(元)	潜在毛收入*(1-空置率)+租赁押金利息收入		11,607,536		市场行情
潜在毛收入(元/年)		3.31 元/天·m <sup>2</sup>	12,879,374		市场行情
空置率			10%		市场行情
租赁押金利息收入	租赁押金*年存款利率	1.5%	16,099		押一个月租金
2. 运营费用(元)	维修费+管理费+保险费+税费		2,268,100		
维修费	房屋重置价*费率	2%	596,983		
管理费	年有效毛收入*费率	2%	232,151		
保险费	房屋重置价*费率	0.10%	29,849		
房产税	年有效毛收入*费率	12%	1,277,894		
土地使用税	土地面积*每平方米年税额	2.4 元/平方米	3,611		土地使用税五级区域
增值税	年有效毛收入*税率	9%	1,063,435		
城建税	增值税*税率	7%	74,440		
教育费附加	增值税*税率	5%	53,172		

3. 纯收益(元)	年有效毛收入一年运营费用		9,339,436	2,067	收益期外收益为房屋残值； 房屋残值=重置成本×（1+建安造价年增长率）收益年限×（房屋剩余使用年限-收益年限）/房屋经济寿命
4. 折现系数			16.2800	0.0221	
折现率	安全利率加风险调整值法		9.00%	10.00%	
年租金增长率	调查周边商业租金，普遍涨幅为 3%左右		3.00%		
收益年限(年)			40.00		
5. 分段评估价值(元)	纯收益×折现系数		152,046,000	486,975	
6. 评估价值(元)			152,551,100		
7. 评估价值(含税/元)			152,551,100		
评估单价(元/m <sup>2</sup> )			14,310		
含税评估单价(元/m <sup>2</sup> )			14,310.00		

则 1 楼单价=14,310.00 元/平方米

### 基准地价法

基准地价法是利用级别或区域基准地价评估宗地地价，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

根据武汉市已公布的《武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价》确定基本公式如下：

楼面地价=区片基准地价×用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数(容积率、商业楼层、年期、期日、面积、形状、临街、住宅用地特殊因子等)×政策调控系数(租赁修正、地下空间修正、产业导向修正、生态控制修正)+开发程度修正幅度÷容积率

#### 1. 基准地价及内涵

评估人员依据《武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价》。基准地价评估基准日为 2018 年 6 月 30 日；商服、住宅用地土地平均开发程度为宗地红线外“六通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖和场地平整)，工业用地土地平均



开发程度为宗地红线外“五通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整)，住宅用地使用70年、商业用地40年、商务办公40年、工业用地使用年限为50年；平均容积率为：中心城区商业用地和商务办公用地位于武汉市I级-VIII级，其中I级-III级级别平均容积率为3.0,IV级-VI级级别平均容积率为2.5,VIII级-VIII级级别平均容积率为2.0;住宅用地位于I级-VIII级，其中I级-VI级级别平均容积率为3.0,VIII级-VIII级级别平均容积率为2.5;公共服务用地位于I级-VIII级，其中I级-VI级级别平均容积率为2.0,VIII级级别平均容积率为1.5;工业用地位于I级-V级，级别平均容积率为1.0。

## 2.确定委估宗地的土地级别及基准地价

委估宗地位于洪山区白沙二路29号青菱渔场项目，委估宗地证载用途为商业用地对应基准地价用途为V-昌09用地，该级别基准地价为3812元/m<sup>2</sup>。

## 3.各种因素修正

### (1) 确定区域因素修正系数

依据土地定级与基准地价的通告，该修正体系中V-昌09商业用地宗地修正系数指标说明表及修正系数表，编制评估对象地价影响因素说明及修正系数说明表。

商业用地基准地价区域修正系数				
修正因子	修正条件说明		修正系数	
			1-5级	6-8级
商业繁华度	距市级商业中心距离(公里)	位于中心	3.37%	4.41%
		<0.5	1.69%	2.21%
		0.5-1	0.00%	0.00%
		1-2	-1.69%	-2.21%
		≥2	-3.37%	-4.41%
	距区级商业中心距离(公里)	位于中心	2.10%	2.76%
		<0.5	1.05%	1.38%
		[0.5-1)	0.00%	0.00%
		[1-2)	-1.05%	-1.38%
		≥2	-2.10%	-2.76%
交通条件	距轨道交通站点距离(公里)	100米内有2条线路以上的站点	1.68%	2.20%
		<0.3	0.84%	1.10%
		[0.3-0.5)	0.00%	0.00%
		[0.5-1)	-0.84%	-1.10%
		≥1	-1.68%	-2.20%
	距公共汽车站点距离(公里)	200米内有6条线路以上的站点	0.74%	0.96%
		200米内有3条线路以上的站点	0.37%	0.48%
		<0.3	0.00%	0.00%

		[0.3-0.5)	-0.37%	-0.48%
		≥0.5	-0.74%	-0.96%
	区域道路类型	300 米内有主干道	0.84%	1.10%
		500 米内有主干道	0.42%	0.55%
		500 米内有次干道	0.00%	0.00%
		500 米外有主干道	-0.42%	-0.55%
		1000 米外有主干道	-0.84%	-1.10%
	距离停车场距离 (公里)	<0.1	0.74%	0.96%
		(0.5-1)	0.37%	0.48%
		[1-1.5)	0.00%	0.00%
[1.5-2)		-0.37%	-0.48%	
≥2		-0.74%	-0.96%	
规划潜力分区	地价潜力分区	地价潜力一级区	1.05%	1.38%
		地价潜力二级区	0.53%	0.69%
		地价潜力三级区	0.00%	0.00%
		地价潜力四级区	-0.53%	-0.69%
		地价潜力五级区	-1.05%	-1.38%
<b>合计</b>				<b>2.7300</b>

(2) 确定土地用途修正系数

表 6 细分用途修正系数

土地类型	与《土地利用现状分类》衔接		与《城市用地分类与规划建设用地标准》衔接	内涵	本轮确定结果	
					基准地价地类参照	修正系数
零售商业用地	商服用地 (05)	零售商业用地 (B11)	零售商业用地 (B11)	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地	商业用地	1
加油加气站用地		加油加气站用地 (B41)	加油加气站用地 (B41)	零售加油站用地	商业用地	1.2
				零售加气、充换电站等用地	商业用地	0.6
批发用地		批发市场用地 (B12)	批发市场用地 (B12)	以批发功能为主的市场用地，包括小商品市场、农副产品市场，以及汽车及配件、航空器材、建材、五金机电、轻纺服装、食品等专业展销市场用地	商业用地	0.9

委故土地主要为商场用途，故本次不需修正。

(3) 确定容积率修正系数

经查询委故土地规划设计文件，确定委故土地容积率为 2.4。

经查询《武汉市中心城区 2018 年土地级别与基准地价》，容积率为 2.4，修正系数为 1.018。

表 12 商业用地楼面地价容积率修正系数

容积率	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级	VIII级
0.2	9.549	9.304	9.054	8.363	8.211	8.036	7.844	7.652
0.4	4.775	4.652	4.527	4.182	4.106	4.018	3.922	3.826
0.6	3.183	3.101	3.018	2.788	2.737	2.679	2.615	2.551
0.8	2.387	2.326	2.264	2.091	2.053	2.009	1.961	1.913
1	1.746	1.692	1.638	1.514	1.480	1.440	1.413	1.391
1.2	1.591	1.551	1.509	1.394	1.369	1.339	1.290	1.275
1.4	1.472	1.440	1.408	1.300	1.281	1.260	1.195	1.185
1.6	1.375	1.351	1.326	1.224	1.210	1.194	1.118	1.112
1.8	1.296	1.277	1.258	1.160	1.151	1.140	1.054	1.051
2	1.228	1.214	1.200	1.106	1.100	1.093	1.000	1.000
2.2	1.170	1.160	1.149	1.059	1.056	1.052	0.973	0.972
2.4	1.120	1.113	1.105	1.019	1.018	1.016	0.949	0.946

30

(4) 确定商业楼层修正系数

委故土地，建筑物总层数为8层，含地下一层，地上层数为7层。

2、商业楼层修正系数

表 16 商业楼层修正系数

所在楼层		楼层修正系数		
		1-3级	4-7级	8级
容积率 R>1	地上1层	1.966	1.8534	1.7501
	地上2层	1.535	1.3366	1.2142
	地上3层	1.0735	0.9402	0.8828
	地上4层	0.8707	0.7847	0.7095
	地上5层	0.7674	0.6823	0.6278
	地上6层	0.6899	0.6008	0.5397
	7层及以上	$y = 0.6899x^{-0.010}$	$y = 0.6088x^{-0.015}$	$y = 0.5397x^{-0.020}$
容积率 R≤1	地上1层	1.9660/R	1.8534/R	1.7501/R
	地上2层	1.5350/R	1.3366/R	1.2142/R
	地上3层	1.0735/R	0.9402/R	0.8828/R
	地上4层	0.8707/R	0.7847/R	0.7095/R
	地上5层	0.7674/R	0.6823/R	0.6278/R
	地上6层	0.6899/R	0.6008/R	0.5397/R
	7层及以上	$y = 0.6899x^{-0.010}/R$	$y = 0.6088x^{-0.015}/R$	$y = 0.5397x^{-0.020}/R$

备注：以上修正系数表适用于明确楼层的已建成商业房地产地价评估。

评估人员查询《武汉市中心城区2018年土地级别与基准地价》，所在层数为1层。故商业楼层修正系数=1.8534

(5) 确定年期修正系数

委故土地为划拨用地，本次为测算土地出让金，故于评估基准日年期修正系数

为1。

#### （6）确定期日修正系数

委估宗地位于武汉市洪山区洪山区白沙二路29号，评估人员利用自然资源部公布的武汉市地价监测报告地价增长率测算出期日修正系数，商业用地地价增长率（季度）详见下表：本次评估确定期日修正系数为1.13。

监测指标情况一览表

时间	水平值	环比增长率	
2018.3	10516	1.17	101.17
2018.4	10631	1.09	101.09
2019.1	10733	0.96	100.96
2019.2	10299	1	100
2019.3	10358	0.57	100.57
2019.4	4000	0.6	100.6
2020.1	3982	-0.44	99.56
2020.2	3987	0.12	100.12
2020.3	4032	1.05	101.05
2020.4	4064	0.82	100.82
2021.1	4084	0.46	100.46
2021.2	4100	0.38	100.38
2021.3	4129	0.72	100.72
2021.4	4151	0.53	100.53
2022.1	4173	0.53	100.53
2022.2	4195	0.53	100.53
2022.3	4217	0.53	100.53
2022.4	4239	0.53	100.53
2023.1	4261	0.53	100.53
2023.2	4284	0.53	100.53
2023.3	4307	0.53	100.53
2023.4	4330	0.53	100.53
			1.13

#### （7）确定宗地面积修正系数

评估人员查询《武汉市中心城区2018年土地级别与基准地价》，其修正体系如下：

## 5、宗地面积修正系数

表 23 各类用地宗地面积修正系数

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
商业修正系数	1.06	1.03	1	0.97	0.94
住宅修正系数					
办公修正系数					
公共服务用地修正系数	1.07	1.035	1	0.97	0.935
工业修正系数					

委故土地面积适中，适合开发，且土地形状规整，故宗地面积修正系数本次确定为1.06。

### (8) 确定宗地形状修正系数

评估人员查询《武汉市中心城区2018年土地级别与基准地价》，宗地形状修正体系如下：

## 6、宗地形状修正系数

表 24 各类用地宗地形状修正系数

指标标准	优	较优	一般	较差	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重的影响
商业修正系数	1.07	1.04	1	0.96	0.93
住宅修正系数	1.07	1.04	1	0.96	0.93
办公修正系数	1.06	1.03	1	0.97	0.94
公共服务用地修正系数	1.06	1.03	1	0.97	0.94
工业修正系数	1.07	1.04	1	0.96	0.93

委故土地面积适中，适合开发，且土地形状规整，故宗地面积修正系数本次确定为1.07。

### (9) 确定临街修正系数

评估人员查询《武汉市中心城区2018年土地级别与基准地价》，临街修正体系如下：

## 7、临街修正系数

表 25 各类用地宗地临街状况修正系数

临路口情况	四面、三面临街	两面临街	一面临街
商业用地	1.14	1.1	1
商务办公用地	1.14	1.1	1

委故土地所建建筑物临白沙洲大道、白沙三路、白沙西路，故临街修正修正系

数本次确定为1.14。

(10) 生态控制修正系数

评估人员查询《武汉市中心城区2018年土地级别与基准地价》，生态控制修正体系如下：

3、具体重点建议类产业及区域土地产业而由武汉市及政府以平安区云铁生。

4、生态控制修正系数

表 32 生态控制修正系数

规划控制区	城镇集中建设区	生态发展区	生态底线区	三环线整改区	远景发展区
修正系数	1.0	1.2	1.8	1.0	1.0

注：表中所列规划控制区域参照《武汉市基本生态控制线管理条例》。

经查询《武汉市基本生态控制线管理条例》确定委估土地所处区域为城镇集中建设区，故生态控制修正系数本次确定为1.0。

(11) 土地开发程度修正

评估人员查询《武汉市中心城区2018年土地级别与基准地价》，土地开发程度修正体系如下：

8、开发程度修正值

表 26 各类用地开发程度修正幅度

单位：元/平方米（地面价）

用地类型	开发构成费用								合计
	通路	供电	通讯	通上水	通下水	通热	通气	土地平整	
商业用地、商务办公用地、住宅用地、公共服务用地、工业用地	40-65	25-40	20-25	25-40	25-40	40-50	40-50	20	235-330

经与委托方核实委估土地开发程度为六通一平（通路、供电、通讯、同上下水、通下水、通热），与基准地价商业用地开发程度一致，故不做修正。

楼面地价=10,795.43 元/平方米（取整）

土地出让金计算依据《市人民政府关于公布武汉市市区土地出让金租金标准的通知》（武政【2004】39号）文件规定，按照40%的比例计算。

故：青菱渔场四层需缴纳土地出让金=10,795.43\*40%=4,318.17 元/平方米

综上委估商业楼一层市场法测算单价=24,744.90-4,318.17  
=20,427.00 元/平方米

委估商业楼一层收益法测算单价=14,310.00 -4,318.17

=9,992.00 元/平方米

## 案例二——构筑物评估明细表序号 1 地下一层车位

### 市场法

#### 1.可比实例的选取：

选择比较交易实例时，根据评估对象情况，应符合以下要求：

- A.同一供求圈内
- B.用途相同
- C.交易类型相同
- D.属于正常交易
- E.区位、权益和实物状况相近
- F.评估基准日接近
- G.统一价格基础

本次评估根据评估对象的情况和评估机构掌握的资料，选择了 3 个与评估对象用途相近、交易类型相同、区位实物权益因素相近、交易情况正常的交易实例，以它们的价格作比较，结合影响房地产价格的因素，进行因素修正，求取评估对象房地产价格。

#### (1) 选择交易案例

评估人员通过市场调查并查询有关当地房地产出售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个可比实例，具体如下：

因素	评估对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
项目名称	地下一层车位	万科金色城市	烽胜路 55 号	新城春天里
资料来源	---	网络询价	网络询价	网络询价
地址	洪山区白沙二路 29 号	武汉市洪山区白沙五路 1 号	洪山区烽胜路 55 号	汉阳区江堤中路与江欣苑路交汇处
估价对象类型	房地产-车位	房地产-车位	房地产-车位	房地产-车位
总价(元)	---	100,000.00	88,000.00	100,000.00
计量单位	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )
数量规模	58.18	12	32	12
所在楼层	-1 层	-1 层	-1 层	-1 层
房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
统一范围后价格	---	100,000.00	88,000.00	100,000.00
统一付款方式后价格	---	100,000.00	88,000.00	100,000.00

因素	评估对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
统一价格单位后价格	---	100,000.00	88,000.00	100,000.00

(2) 编制房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等。详见可比实例及影响因素条件说明表：

可比实例及影响因素条件说明表

实例		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称		地下一层车位	万科金色城市	烽胜路 55 号	新城春天里
交易价格（元/个）		---	100,000.00	88,000.00	100,000.00
交易状况	交易情况	---	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	交易日期	2023/12/31	2023/10/30	2023/10/23	2023/12/31
区位状况	居住成熟度	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）周边有万科金色城市、万象新城，位置较好	武汉市洪山区白沙五路 1 号，周边有观庭金色世家、湘龙新城，居住人口多，居住成熟度较好	洪山区烽胜路 55 号，周边有胜利丰园、毛坦港湾，居住人口多，居住成熟度较好	汉阳区江堤中路与江欣苑路交汇处，周边有弘阳印月府、江欣苑，居住人口多，居住成熟度较好
	交通条件	临城市干道，临近交通枢纽中心，交通便捷	临城市干道，附近有多路公交车，交通较便捷	临城市干道，附近有多路公交车，交通较便捷	临城市干道，附近有多路公交车，交通较便捷
	距电梯口/步梯口距离	距离较近，出入方便	距离较近，出入较方便	距离较近，出入较方便	距离较近，出入较方便
	所在楼层	负一层	负一层	负一层	负一层
实物状况	车位面积	较大	适中	较大	适中
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	项目档次	中高档	中高档	中档	中高档
	车位类型	单一车位	单一车位	单一车位	单一车位
权益状况	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	产权性质	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	规划条件	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制

(3) 编制比较因素条件指数表

在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，将因素指标差异折算为反映价格差



异的因素条件指数，并编制比较因素指数表。其他因素应以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例相应因素条件与评估对象相比较，确定出相应的指数。

通过比较，比较因素指数确定如下：

①交易情况修正：可比实例均为挂牌，故本次需修正为正常成交价格，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 103、103、103。

②交易日期修正：在同一供求范围内类型相似、近一年内有过交易的房地产可以作为可比实例。评估对象及可比实例 A、B、C 的交易期日接近，故本次不做修正。

③房地产状况调整：

房地产状况调整是可比实例在自身状况下的价格成为在评估对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

E. 区位状况调整：区位状况主要有：居住成熟度、交通条件、距电梯口/楼梯口距离、所在楼层。

居住成熟度：分为好、较好、一般、较差、差 5 个等级，级差为±5%。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

交通条件：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷 5 个等级，级差为±2%。评估对象及可比实例 A、B、C 交通条件均为较便捷，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

距电梯口/楼梯口距离：分为方便、较方便、一般、较不方便、不方便 5 个等级，级差为±5%。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

所在楼层：分为好、一般、差 3 个等级，级差为±5%。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

F. 实物状况调整：实物状况主要有：车位面积、建筑结构、项目档次、车位类型。

建筑面积：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，级差为±1%。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 98、100、98。

建筑结构：指相同结构不同等级造成的差别，分砖木结构、混合结构、钢混结构 3 个级别，级差为±2%。评估对象与可比实例 A、B、C 均为钢混结构，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

项目档次：分高档、中高档、中档、中低档、抵挡 5 个级别，级差为±5%。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、95、100。

车位类型：车位分为标准车位、子母车位、机械车位三种类型，级差按±5%修正。

C.权益状况调整：共有情况、产权性质、规划条件。

共有情况：均为单独所有，故不作修正。

产权性质：委估对象与可比案例均为出让用地，故不作修正。

规划条件：主要是指是否符合城市规划，对城市建设是否有利，有无规划限制。

评估对象与可比实例 A、B、C 均符合城市规划，无规划限制，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

特别说明：所有调整系数取值均考虑评估对象与可比实例的差异带来的房地产价格变化幅度，故在确定房地产区位、实物、权益调整系数时采用细分因素系数连乘的计算方法，不使用权数计算方法。详见比较因素条件指数表。

房地产比较因素条件指数表

实例		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易状况	交易情况	100	103	103	103
市场状况	交易日期	100	100	100	100
区位状况	居住成熟度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	距电梯口/步梯口距离	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物状况	车位面积	100	98	100	98
	建筑结构	100	100	100	100
	项目档次	100	100	95	100
	车位类型	100	100	100	100
权益状况	共有情况	100	100	100	100
	产权性质	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100

#### (4) 计算比准价格

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×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。详见比准价格计算表。

比准价格计算表

实例		案例 A		案例 B		案例 C	
交易价格（万元/个）		100,000.00		88,000.00		100,000.00	
交易状况	交易情况	100	/ 103	100	/ 103	100	/ 103
市场状况	交易日期	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100
区位状况	居住成熟度	100	/ 100	100	/ 100	100	/ 100

	交通条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	距电梯口/楼梯口距离	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	所在楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	车位面积	100 / 98	100 / 100	100 / 98
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	项目档次	100 / 100	100 / 95	100 / 100
	车位类型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	共有情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	产权性质	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	规划条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	综合修正系数	0.9907	1.0220	0.9907
	单价（万元/个）	99,070.00	89,936.00	99,070.00

从测算结果来看，三个交易实例修正后的价格水平差别不大，且三个可比实例与评估对象均有较强的可比性，故用三个比准价格的简单算术平均值作为评估对象的评估价格，即：

评估对象房地产比准价格=（案例 A 比准价+案例 B 比准价+案例 C 比准价）/3

评估对象商品房比准价格=（99,070.00 +89,936.00+99,070.00）/3

=96,025.33（元/个）

### 收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法即通过提取与评估对象类似房地产的市场租金，同时参考评估对象具体状况，来确定评估对象在持有期内的合理租金。按照一定的报酬率和持有期，将评估对象持有期内净收益还原成客观合理的价格；然后再加上期末房地产的收益现值，最后确定评估对象价值。

基本公式如下：

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

式中 V— 收益价格（元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>— 期间收益（元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub>— 期末房屋建筑物收益（元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>— 未来第 i 年的报酬率（%）；

$Y_t$ — 期末报酬率（%）；

$t$ — 持有期（年）。

本次评估对象为办公用途，收益期取土地剩余年限与房屋建筑物年限孰短确定，本次委估房屋所在土地使用权终止日期为 2063 年 12 月 20 日，故本次以基准日为起始期确定土地使用年限，故剩余经济使用年限为 40 年，委估房屋建成日期为 2021 年 10 月，基准日剩余经济使用年限为 57.79 年，故收益期确定为 40 年。

### 1. 租金确定：

采用市场法计算租金，技术思路同房地产价格测算。

#### 选择交易案例

##### (1) 确定可比交易实例

评估人员通过市场调查并查询有关当地房地产出售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个可比实例，具体如下：

因素	评估对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
项目名称	地下一层车位	世茂云锦	南益名悦华府	钟家村
资料来源	---	网络询价	网络询价	网络询价
地址	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场	洪山区白沙小路世茂云锦樱海园	洪山区西湾路和青菱街道交叉口东北角	汉阳区北城巷 28 号
估价对象类型	房地产-车位	房地产-车位	房地产-车位	房地产-车位
总价(元/平方米*月)	---	280	250	320
计量单位	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )
数量规模	58.18	16	15	20
单价	---	0.58	0.56	0.53
所在楼层	-1 层	-1 层	-1 层	-1 层
房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
统一范围后价格	---	0.58	0.56	0.53
统一付款方式后价格	---	0.58	0.56	0.53
统一价格单位后价格	---	0.58	0.56	0.53

##### (2) 编制房地产价格影响因素说明表

根据评估对象与租赁案例实际情况，选用影响评估对象租赁价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等。详见租金影响因素说明表：

租金影响因素说明表

实例	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C

名称		地下一层车位	世茂云锦	南益名悦华府	钟家村
交易价格（元/m <sup>2</sup> .天）		—	0.58	0.56	0.53
交易状况	交易情况	—	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	交易日期	2023/12/31	2023/10/14	2023/11/16	2024/1/2
区位状况	居住成熟度	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）周边有万科金色城市、万象新城，位置较好	洪山区白沙小路世茂云锦樱海园，周边有清能清江锦城、毛坦港湾，居住人口多，居住成熟度较好	洪山区西湾路和青菱街道交叉口东北角，周边有清能清江锦城、毛坦港湾，居住人口多，居住成熟度较好	汉阳区北城巷 28 号，周边有朗星巷、迎江华庭，居住成熟度较好
	交通条件	临城市干道，临近交通枢纽中心，交通便捷	临城市干道，附近有多路公交车，交通较便捷	临城市干道，附近有多路公交车，交通较便捷	临城市干道，附近有多路公交车，交通较便捷
	距电梯口/步梯口距离	距离较近，出入较方便	距离较近，出入较方便	距离较近，出入较方便	距离较近，出入较方便
	所在楼层	负一层	负一层	负一层	负一层
实物状况	车位面积	较大	适中	适中	适中
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	项目档次	中高档	中高档	中高档	中高档
	车位类型	单一车位	单一车位	单一车位	单一车位
权益状况	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	产权性质	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
	规划条件	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制	符合城市规划，无规划限制

### （3）编制房地产比较因素条件指数表

在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，并编制比较因素指数表。其他因素应以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例相应因素条件与评估对象相比较，确定出相应的指数。

通过比较，比较因素指数确定如下：

①交易情况修正：可比实例均为挂牌，故本次需修正为正常成交价格，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 103、103、103。

②交易日期修正：在同一供求范围内类型相似、近一年内有过交易的房地产可以作为可比实例。评估对象及可比实例 A、B、C 的交易期日接近，故本次不做修正。

### ③房地产状况调整：

房地产状况调整是可比实例在自身状况下的价格成为在评估对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

G. 区位状况调整：区位状况主要有：居住成熟度、交通条件、距电梯口/步梯口距离、所在楼层。

居住成熟度：分为好、较好、一般、较差、差 5 个等级，级差为 $\pm 5\%$ 。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

交通条件：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷 5 个等级，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象及可比实例 A、B、C 交通条件均为较便捷，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

距电梯口/步梯口距离：分为方便、较方便、一般、较不方便、不方便 5 个等级，级差为 $\pm 2\%$ 。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

所在楼层：分为好、一般、差 3 个等级，级差为 $\pm 5\%$ 。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

H. 实物状况调整：实物状况主要有：车位面积、建筑结构、项目档次、车位类型。

建筑面积：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，级差为 $\pm 1\%$ 。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 102、102、102。

建筑结构：指相同结构不同等级造成的差别，分砖木结构、混合结构、钢混结构 3 个级别，级差为 $\pm 2\%$ 。评估对象与可比实例 A、B、C 均为钢混结构，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

项目档次：分高档、中高档、中档、中低档、抵挡 5 个级别，级差为 $\pm 2\%$ 。以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、95。

车位类型：车位分为标准车位、子母车位、机械车位三种类型，级差按 $\pm 5\%$ 修正。

C. 权益状况调整：共有情况、产权性质、规划条件。

共有情况：均为单独所有，故不作修正。

产权性质：可比案例均为出让用地，委估对象为划拨用地，但后续要扣减土地出让金，故不作修正。

规划条件：主要是指是否符合城市规划，对城市建设是否有利，有无规划限制。评估对象与可比实例 A、B、C 均符合城市规划，无规划限制，以评估对象为 100，可比实例 A、B、C 指数分别为 100、100、100。

特别说明：所有调整系数取值均考虑评估对象与可比实例的差异带来的房地产价格变化幅度，故在确定房地产区位、实物、权益调整系数时采用细分因素系数连乘的计算方法，不使用权数计算方法。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

实例		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易状况	交易情况	100	103	103	103
市场状况	交易日期	100	100	100	100
区位状况	居住成熟度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	距电梯口/步梯口距离	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
实物状况	车位面积	100	102	102	102
	建筑结构	100	100	100	100
	项目档次	100	100	100	100
	车位类型	100	100	100	100
权益状况	共有情况	100	100	100	100
	产权性质	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100

(4) 计算比准价格

比较价值= 可比实例租金×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。详见比准租金计算表。

比准租金计算表

实例		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格（元/㎡·日）		0.58	0.56	0.53
交易状况	交易情况	100 / 103	100 / 103	100 / 103
市场状况	交易日期	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区位状况	居住成熟度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	距电梯口/步梯口距离	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	所在楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	车位面积	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	项目档次	100 / 100	100 / 100	100 / 100

	车位类型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	共有情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	产权性质	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	规划条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
综合修正系数		0.9518	0.9518	0.9518
单价（元/㎡.天）		0.55	0.53	0.50

从测算结果来看，同时三个可比实例与评估对象同属一个区域，均有较强的可比性，故用三个比准价格的简单算术平均值作为评估对象的客观日租金。

评估对象客观日租金=（可比实例 A 比准租金+可比实例 B 比准租金+可比实例 C 比准租金）/3

$$\begin{aligned} \text{评估对象客观日租金} &= (0.55+0.53+0.50) / 3 \\ &= 0.53 \text{（元/平方米.天）} \end{aligned}$$

## 2.租金增长率

资产评估人员根据当前车位市场状况调查，但评估对象所处位置为湛江市中心城区核心地带，收益应为上涨，市场上同类物业租金标准每平方米建筑面积每年租金一般上涨 2%左右,根据估价对象所在位置、交通便捷度等，确定估价对象客观收益递增比率。此次评估取平均值 2%

## 3.租赁面积的确定

根据租赁市场惯例，租金的收取是按房屋建筑面积分月按季度收取，本次所收集租金资料也是以元/平方米\*月为单位，本次估价中估价对象的建筑面积即为可出租面积，租金的内涵一致。

## 4.空置和租金损失

空置和租金损失即空置和收租损失造成的收入损失；经评估人员实地查勘和调查，评估对象所处地段处于开发区，周边交通便利，配套设施完善，该区域内办公用房空置率和租金损失率较低，周边用房利用率一般在 95%左右，根据本次评估目的，确定评估对象的出租率为 95%，则此次估价空置和租金损失率为 1-95%=5%。

## 5.计算年有效毛收入

有效毛收入是在潜在毛收入减去空置造成的租金损失后，加上其他收入的收入。

年有效毛收入=年潜在毛收入-空置造成的租金损失+其他收入

i潜在毛收入：

潜在毛收入是房地产在充分利用、没有空置和收租损失情况下所能获得的归因于



房地产的总收入。

年潜在毛收入=月租金×12 月

ii 空置造成的租金损失：

根据对评估对象周边办公房地产市场的调查了解，同类房地产租赁空置率为 5%。

iii 其他收入：

其他收入包括押金的利息及其他收入，根据评估人员调查，湛江市办公房地产租赁市场类似物业一般收取一个月的租金作为押金，按一个月计。除此之外并无其他收入，押金收入利息按一年定期存款利率 1.50% 计算。

其他收入=月租金×1.5%

6. 年运营费用：

运营费用是指维护房地产正常使用或营业的必要支出，主要包括管理费、保险费、维修费、税费等。

运营费用=管理费+维修费+保险费+税金

i 管理费：管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。经评估人员调查，根据当地物业管理费的平均情况，按年有效毛收入的 2% 收取。

ii 维修费：维修费指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费，经评估人员调查，根据区域内同类建筑物的实际情况，按建筑物重置价格的 2.0% 计算。根据评估对象的结构、用途，结合评估人员市场调查，确定评估对象的建安工程费为 1380 元/m<sup>2</sup>。

建安工程费（元/m <sup>2</sup> ）	1650
建设周期（年）	2
附属工程费（基数：建安工程费）	3%
勘察设计和前期工程费（基数：建安工程费）	3%
基础设施建设费	20
公共配套设施（基数：建安工程费）	3%
其他工程费率（基数：建安工程费）	1%
开发期间税费（基数：建安工程费）	3%
管理费用率（基数：建设成本）	2%
销售费用率（基数：重置单价）	1%
投资利息率（基数：建设成本+管理费用+销售费用）	3.83%
销售税费率（基数：重置单价）	10.08%
投资利润率（基数：建设成本+管理费用+销售费用）	15%
建设成本（元/m <sup>2</sup> ）	1,984.50
管理费用（元/m <sup>2</sup> ）	39.69

销售费用（元/m <sup>2</sup> ）	19.85
投资利息（元/m <sup>2</sup> ）	78.29
销售税费（元/m <sup>2</sup> ）	200.04
投资利润（元/m <sup>2</sup> ）	306.61
建筑物重置价格（元/m <sup>2</sup> ）	2628.98

经测算，确定评估对象建筑物重置价格为 2600 元/m<sup>2</sup>（取整）

iii 保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般市场取值为建筑物重置价格的 1.00‰-2.00‰ 计取，即重置价格\*保险费率，本次取值为重置价格的 1.00‰。

iv 税费：税金指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税附加等。

a. 根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)，2011 年 1 月 8 日，根据国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订。房产税的税率，依照房产租金收入计算缴纳的，房产税税率为 12%，税基为租金收入；

b. 增值税附加有城建税为应纳增值税的 7%，教育费附加为应纳增值税的 3%，地方教育费附加为应纳增值税的 2%；

#### 7. 净收益：

净收益是有效毛收入减去由出租人负担的运营费用后的收益。

净收益=年有效毛收入-运营费用

#### 8. 报酬率的确定：

本次评估中，采用累加法来求取报酬率。累加法是将折现率视为包括无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率的方法。

累加法公式：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

累加法求取报酬率	取值
a. 无风险报酬率：选取中国人民银行最近公布的 1 年期的银行定期存款利率为无风险报酬率	1.5%
b. 投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。根据市场结构的分析，以及评估对象所处的市场状况和市场经验数据比较得出，根据其流动性强弱，投资风险补偿率取值范围在 0%~10%之间，该区域办公房地产流动性情况尚可，综合考虑取 2.0%。	4.0%
c. 管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。根据评估对象所处的市场状况，综合分析确定管理负担补偿率取值范围在 0%~4%之间。对于办公类房产，以物业公司管理为主，装修、水电等均由承租方负担，管理负担较小，因此管理负担补偿率取 1.5%。	1.5%
d. 缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。根据市场结构及评估对象所处的市场状况，综合分	2.0%

析确定缺乏流动性补偿率取值范围在0%~4%之间。该区域办公集中，买卖相对活跃，因此缺乏流动性补偿率取1%。	
e.投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低要求的报酬率。根据评估对象市场状况及房地产税收政策等方面可能获得的优惠，最终确定投资带来的优惠率取值范围在0%~2%之间。综合考虑投资带来的优惠率取中间值1%。	0.0%
报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率	9%

### 9.确定土地到期房屋剩余价值

收益期外收益为房屋残值；

房屋残值=重置成本×（1+建安造价年增长率）收益年限×（房屋剩余使用年限-收益年限）/房屋经济寿命

i建安成本年增长率：

根据评估人员对湛江市房地产市场的调查了解，本次确定建安成本增长率为2.4%。

ii房屋报酬率：

报酬率的确定，房屋的报酬率一般高于房地产的报酬率，本次报酬率取10%。

### 10.收益法计算过程表

收益法测算过程					
项目	计算基数	税费率	收益期	土地使用权到期后	说明
1. 年有效毛收入(元)	潜在毛收入*(1-空置率)+租赁押金利息收入		10,706		市场行情
潜在毛收入(元/年)		0.53 元/天·m <sup>2</sup>	11,255		市场行情
空置率			5%		市场行情
租赁押金利息收入	租赁押金×年存款利率	1.5%	14		押一个月租金
2. 运营费用(元)	维修费+管理费+保险费+税费		4,686		
维修费	房屋重置价*费率	2%	3,025		
管理费	年有效毛收入*费率	2%	214		
保险费	房屋重置价*费率	0.10%	151		
房产税	年有效毛收入*费率	12%	1,179		
印花税	房地产有效毛收入扣减押金收入*0.1%	0.1%	11		
增值税	年有效毛收入*税率	9%	884		

城建税	增值税*税率	7%	62		
教育费附加	增值税*税率	5%	44		
3. 纯收益 (元)	年有效毛收入一年 运营费用		6,020	1,914	收益期外收益为 房屋残值； 房屋残值=重置成本×（1+建安造价 年增长率）收益年 限×（房屋剩余使 用年限-收益年限） /房屋经济寿命
4. 折现系数			14.4768	0.0221	
折现率	安全利率加风险调 整值法		9.00%	10.00%	
年租金增长 率	调查周边类似租金， 普遍涨幅为3%左右		2.00%		
收益年限(年)			40.00		
5. 分段评估 价值(元)	纯收益×折现系数		87,200	2,461	
6.评估价值 (元)			89,800		
7.评估价值 (含税/元)			89,800		
评估单价(元/ m <sup>2</sup> )			1,543		
含税评估单 价(元/m <sup>2</sup> )			1,543.00		

$$\begin{aligned}
 \text{评估价值} &= \text{车位面积} * \text{评估单价} \\
 &= 58.18 * 1,543.00 * 275 \\
 &= 24,687,300.00 \text{ (元)} \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

综上收益法是通过提取与评估对象类似房地产的市场租金，同时参考评估对象具体状况，来确定评估对象在持有期内的合理租金。按照一定的报酬率和持有期，将评估对象持有期内净收益还原成客观合理的价格；然后再加上期末房地产的收益现值，最后确定评估对象价值，目前商业房地产受疫情影响较大，租金不稳定，而市场法结果为市场上客观成交价格，更为客观，故本次采用市场法结果作为评估结论。

际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值项目资产评估说明

建筑物名称	位置	结构	建筑面积 体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	评估价值
青菱渔场 1 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1 层商 1 号	钢混	9,958.18	20,341.57
青菱渔场 2 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 2 层商 1 号	钢混	10,654.69	15,315.05
青菱渔场 3 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 3 层商 1 号	钢混	10,660.41	10,779.81
青菱渔场 4 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 4 层商 1 号	钢混	10,660.41	8,996.32
青菱渔场 5 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 5 层商 1 号	钢混	10,754.32	7,890.44
地下一层车位	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋-1 层	钢混	16,000.00	2,640.69
<b>合计</b>				<b>65,963.88</b>

## 第四章 评估结论及分析

### 一、评估结论

本次资产评估分别采用市场法和收益法对位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### （一）市场法评估结果

采用市场法计算位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位评估值为 65,963.88 万元。

#### （二）收益法评估结果

采用收益法计算位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位评估值为 33,966.33 万元。

#### （三）评估结论的确定

相较于收益法，市场法更加直观、客观的反映了委估房地产的市场价值，本次采用市场法的结果作为最终评估值。具体情况如下：

金额单位：人民币元

建筑物名称	位置	结构	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	评估价值
青菱渔场 1 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1 层商 1 号	钢混	9,958.18	20,341.57
青菱渔场 2 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 2 层商 1 号	钢混	10,654.69	15,315.05
青菱渔场 3 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 3 层商 1 号	钢混	10,660.41	10,779.81
青菱渔场 4 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 4 层商 1 号	钢混	10,660.41	8,996.32
青菱渔场 5 层	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 5 层商 1 号	钢混	10,754.32	7,890.44
地下一层车位	洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋-1 层	钢混	16,000.00	2,640.69
合计				<b>65,963.88</b>

#### （四）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

本评估结论为含增值税价值，为评估范围涉及资产在现存状态下的市场价值，不包含资产交易过程中可能发生的其他交易税费，也未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及可能承担的查封、担保事宜对评估价值的影响，申报资产将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由际华三五零六纺织服装有限公司承担，与本评估机构无关。

## 评估说明附件

### 附件一、关于进行资产评估有关事项的说明



## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人是际华三五零六纺织服装有限公司；产权持有者为武汉星辰房地产开发有限公司和武汉宸兴嘉实业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

#### (一) 委托人概况

##### 1. 注册登记情况

名称：际华三五零六纺织服装有限公司

统一社会信用代码：9142010017771093XT

类型：有限责任公司（国有独资）

住所：东西湖区金银潭路 135 号

法定代表人：张明

注册资本：20000 万元人民币

成立日期：1990-05-26

营业期限：1990-05-26 至 2059-09-13

经营范围：服装制造;纺织、织布制造;特种劳动防护服生产;本企业自产产品及相关技术的出口业务;经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务;经营本企业的进料加工和“三来一补”业务;服装、汽车配件、建材、化工产品(不含危险品)、日用品销售;鞋帽及针纺织品的生产、销售;房屋租赁;房地产开发;商品房销售。帐篷的生产与销售;雨衣、手套、皮革制品、棉制品、床上用品的生产、销售;货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外),国内贸易;物业管理;一二类医疗器械、劳保用品的生产及销售;家用纺织制成品制造、销售;箱包制造、销售。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)

#### (二) 产权持有单位一概况

##### 1. 注册登记情况

名称：武汉星辰房地产开发有限公司

统一社会信用代码：914201041778918147

类型： 有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：武汉市汉阳区隆祥街 26 号悦城 Lake 街区 11、12 栋 12 号楼单元 27 层办公 1 号

法定代表人：黄东兵

注册资本：4000 万元人民币

成立日期：1994-06-18

营业期限：2008-07-09 至 无固定期限

经营范围：房地产开发、商品房销售；物业管理；化工产品（不含危险化学品）、金属材料、机电设备、建筑材料、润滑油、燃料油（不含闪点在 60°C 以下的燃料油）（禁燃区内禁止销售燃用重油、渣油等高污染燃料）批发、零售；仓储服务；市政工程、建筑工程、装饰工程设计、施工（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### （三）产权持有单位二概况

#### 1. 注册登记情况

名称： 武汉宸兴嘉实业有限公司

统一社会信用代码：91420111MA4L019A5D

类型： 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：洪山区张家湾街白沙五路 9 号湘龙鑫城 15 栋 1 层 20 商室

法定代表人：严丽玲

注册资本：1,000 万(元)

成立日期：2018-06-26

营业期限：2018-06-26 至 2038-06-25

经营范围：一般项目：对外承包工程；广告设计、代理；广告制作；建筑材料销售；园林绿化工程施工；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

#### 1. 委托人与产权持有者之间的关系：

际华三五零六纺织服装有限公司将武汉星辰房地产开发有限公司持有的武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 4-5 层商业房地产、武汉宸兴嘉实业有限公司所持有的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-3 层商业房地产及地下车位查封。

## 2. 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、关于经济行为的说明

中瑞世联资产评估集团有限公司接受际华三五零六纺织服装有限公司的委托，对际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象：际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位市场价值。

评估范围：际华三五零六纺织服装有限公司拟了解查封资产价值涉及的位于武汉市洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-5 层商业房地产及地下车位，建筑面积共 52,688.01 平方米，车位共计 275 个。

委估房地产情况：

纳入评估范围的实物资产包括：房屋建（构）筑物。

以上资产的类型及特点如下：

### 1. 房屋建筑物

（1）评估对象区位状况：

评估对象坐落于洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元，目前经营者为居然之家。

评估对象均为商业房地产，影响估价对象的主要区域因素有：区域位置、交通条件、商业配套设施、周边环境条件、临界状况等，根据评估专业人员实地查勘及调查，评估对象的区位状况如下：

区域位置：评估对象所在地位于洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地），周边有万科金色城市、天街等，区域位置好。

交通条件：评估对象所在地临白沙洲大道、白沙三路、白沙西路，交通通达度较高，附近有 202 路、34 路、539 路、593 路、638 路、906 路、YX593 路、632 路、307 路、636 路等公交线路停靠点及地铁 12 号线，公共交通较便捷。

商业配套设施：评估对象附近有中国建设银行、中国工商银行、邮政储蓄银行、万年康大药房、益丰大药房、湖北工业大学医院、农发商贸等商业配套设施，较方便。

环境条件：评估对象所在地，区域内街道整洁，绿化率较高，规划齐整，环境较好。

## （2）实物状况：

### A.建筑物实物状况

评估对象所在地为洪山区白沙二路 29 号居然之家（白沙洲店），物业管理较规范；其所在建筑物共 8 层（含-1 层），层高适中；房屋结构均为钢筋混凝土结构，平面布局合理实用，总房屋建筑面积为 52,688.01 m<sup>2</sup>，其中 1 层房屋建筑面积为 9,958.18 m<sup>2</sup>、2 层房屋建筑面积为 10,654.69 m<sup>2</sup>、3 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>、4 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>，5 层房屋建筑面积为 10,754.32 m<sup>2</sup>，房屋竣工时间均为 2021-10-15，目前均已出租。

### B.土地实物状况

评估对象位于洪山区白沙二路 29 号居然之家（白沙洲店），所在宗地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，承载力较高，宗地内开发程度已达“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气及场地平整）。

## （3）评估对象权益状况

A. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134316 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有

限公司，实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 4 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，房屋建筑面积为 10,660.41 平方米，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

B. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134320 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 5 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，房屋建筑面积为 10,754.32 平方米，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

C. 评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134315 号、鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134318 号、鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134322 号），证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，坐落为洪山区白沙二路 29 号青菱渔场项目（产业用地）5 栋/单元 1-3 层商 1 号，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为划拨/其他，用途为商务金融用地/商业服务，1 层房屋建筑面积为 9,958.18 m<sup>2</sup>、2 层房屋建筑面积为 10,654.69 m<sup>2</sup>、3 层房屋建筑面积为 10,660.41 m<sup>2</sup>，共有宗地面积为 48317.18 平方米。

## 2. 构筑物

构筑物主要为：青菱渔场项目（产业用地）5 栋地下停车位，共 275 个，结构为钢筋混凝土，尚未取得不动产权证书，本次已取得查封资料，同时际华三五零六纺织服装有限公司承诺纳入范围内的资产归武汉宸兴嘉实业有限公司所有。

委估不动产现状均为简单装修，无电梯，一套步梯，建筑物外墙瓷砖，入户门均为简易防盗门，客厅内墙均为仿瓷，瓷砖地面，卧室内墙仿瓷，水、电、通讯、燃气齐全，截止评估基准日，委估资产维护使用状况均为一般，均处于

待出租状态。截止评估基准日，委估不动产均未设置抵押等他项权利事项。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

#### 五、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

##### （一）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

评估对象截至评估基准日，根据评估委托人提供的《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134316 号）、《不动产权证书》（鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0134320 号，证载权利人为武汉宸兴嘉实业有限公司，实际权力人经武仲裁字第 000000763 号《裁决书》，裁定为武汉星辰房地产开发有限公司。

委估车位，尚未取得不动产权证书，本次已取得查封资料，同时际华三五零六纺织服装有限公司承诺纳入范围内的资产归武汉宸兴嘉实业有限公司所有。

##### （二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保、查封事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

##### （三）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变

更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本次委估房屋所在土地为划拨土地，本次以市场出让地价价格扣减土地出让金测算划拨土地价值。

5. 本评估结论为含增值税价值，为评估范围涉及资产在现存状态下的市场价值，不包含资产交易过程中可能发生的其他交易税费，也未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由际华三五零六纺织服装有限公司承担，与本评估机构无关。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## **六、资料清单**

1. 营业执照；
2. 权属证书复印件；
3. 其他资料。

[本页无正文]为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”签字盖章页

委托人：际华三五零六纺织服装有限公司



委托人法人签字：



2024年 3月20日