

武汉博兴房地产评估有限责任公司

房地产估价报告

估价项目名称：武汉中商集团股份有限公司所属位于武昌区中山路 341 号的房地产、装修、附属物及设施设备价格评估

估价委托人：武汉市武昌区房屋征收管理办公室

房地产估价机构：武汉博兴房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：薛江（4220030045）、陈琨（4220040112）

估价报告编号：鄂博兴（征）字第 2014015-2 号

估价报告出具日期：2016 年 12 月 31 日

致估价委托人函

武汉市武昌区房屋征收管理办公室：

我公司于 2014 年 10 月 25 日接受贵方委托，对武汉中商集团股份有限公司所属位于武昌区中山路 341 号的房地产、装修、附属物及设施设备价格进行评估，评估目的是为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值，到 2016 年 12 月 31 日评估工作结束。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件及相关资料，我公司安排估价人员进行了实地查勘，确定本次评估范围为武汉中商集团股份有限公司所属位于武昌区中山路 341 号的房地产、装修、附属物及设施设备，有证房屋建筑面积合计为 16418.67 平方米，土地使用权面积为 8872.74 平方米，房地产证载用途为商业服务、办公、工交仓及其他，土地证载用途为商业用地，具体情况详见下表：

幢号	建筑面积（m ² ）	房产证载用途	现状用途
1	10502.05	商业服务	商业服务
2	3957.81	商业服务	商业服务
3	51.37	其它	公厕
4	425.95	其它	办公
5	703.68	工交仓	工交仓 商业服务
6	777.81	办公	办公 商业服务
合计	16418.67		

我公司估价人员在实地查勘的基础之上，根据《房地产估价规范》（GB/T50291—1999）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77 号）和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（武汉市政府第 234 号令）及有关政策法规、我公司掌握的武汉市房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、公平、公开的原则，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，经过认真的分析计算，确定委估对象在价值时点价值时点 2014 年 10 月 10 日、完整权利状态及满足各项限制条件下的估价对象房地产法定用途评估单价见表一、估价对象房地产现状用途评估单价见表二、装修评估单价见表三、附属物评估单价见表四、可移动设备搬迁安装调试费用见表五、不可移动设备评估价格见表六、临时安置补偿费见表七。

表一 估价对象房地产法定用途评估单价一览表

证载幢号	建筑结构	总楼层	法定用途	评估均价 (元/m ²)
第 1 幢	钢结构	3 层	商业服务	31266
第 2 幢	钢混结构	4 层	商业服务	18200
第 3 幢	砖木结构	1 层	其他	/
第 4 幢	混合结构	1 层	其他	/
第 5 幢	砖木结构	1 层	工交仓	6000
第 6 幢	混合结构	3 层	办公	9550

表二 估价对象房地产现状用途评估单价一览表

证载幢号	建筑结构	总楼层	现状用途	评估均价 (元/m ²)
第 1 幢	钢结构	3 层	商业服务	31266
第 2 幢	钢混结构	4 层	商业服务	18200
第 3 幢	砖木结构	1 层	公厕 (办公)	9550

第 4 幢	混合结构	1 层	办公	9550
第 5 幢	砖木结构	1 层	商业服务	15800
第 6 幢	混合结构	3 层	商业服务	16100

表三 估价对象装修评估单价一览表

类别	幢号	评估单价 (元/m ²)	备注
装修	第 1 幢	500	超市区域地面铺设 300*300 规格玻化砖，墙面涂刷乳胶漆，立柱包裹瓷砖，日光灯照明（可移动），入户玻璃地簧门防火卷闸门，玻璃落地窗，超市内安装货架，冷柜，商超专用柜台（均可移动再利用）及简易房等，烟酒区域定制装饰柜。办公区域地面铺设复合木地板部分铺地砖，内墙刷乳胶漆，无吊顶设计。

表四 估价对象附属物评估价格一览表

序号	项目	评估单价（元/平方米）
1	钢架棚	400

表五 估价对象可移动设备搬迁安装调试费评估价格一览表

序号	名称	型号	单位	数量	评估原值 (元)	搬迁安装调试费率	搬迁安装调试费 (元)
1	冷却塔	宁波 600 吨	台	2	100000	5%	5000.00
2	降噪设备		套	1	68000	10%	6800.00
3	中央空调主机拆除安装及移机费（含工程费）	开利 36HXC300B	套	2	647000	10%	64700.00
4	油箱	1 吨	组	1	4900	8%	1000.00
5	发电机主机及配套设施迁移及安装调试(含工程费)	HPV1631TAD	套	1	902000	10%	90200.00
6	变压器 S11	1000KVA	台	1	155803	10%	15580.00
7	变压器 S7	560KVA	台	1	111288	10%	11129.00
8	防盗系统	ANTI-THEFT SYSTEM	套	1	94360	10%	9436.00
9	防盗 WG 天线	WGSS	套	1			
10	防盗器	P03-054	套	3			
11	消磁专用电缆		米	400			
12	电缆	三芯 2.5mm 铜芯带铜网	米	200			

13	施工安装调试	防盗器	组	2			
14	110 联动报警器	CP-816	台	1	8000	5%	400.00
15	不锈钢防盗栏		套	1			
16	复合防火帘门	GFJ 佳丽消防	台	27	632000	10%	63200.00
17	消防灭火系统	包括管子	台	1			
18	消防栓		台	25			
19	卷帘门电源线		项	1			
20	消防配电柜		台	1			
21	消防自动报警及事故广播	JH250（烟感及喷淋）	套	1			
22	消防水泵	15KW	台	2			
23	湿式报警阀		套	1			
24	水流指示器		套	5			
25	消防钢制步梯		米	64			
26	消防水箱	15 立方	箱	1			
27	消防接合器	双接口	个	1			
28	3 吨冷库	哈斯曼	台	3	120000	5%	6000.00
29	网络改造布线工程		项	1	44300	8%	3544.00
30	收银系统布线管等		项	1			
31	收银台		台	6			
32	UPS		批	1			
33	光纤		项	1			
34	排烟风机		台	8	29500	3%	885.00
35	壁扇		台	6			
36	鱼缸		台	4	10000	5%	500.00
37	监控系统		套	1	196000	5%	9800.00
38	电视监控设备		台	1			
39	监控设备		套	1			
40	摄像头		台	2			
	合计				3123151		288174

表六 估价对象不可移动设备评估价格一览表

序号	资产名称	规格	单位	数量	投入使用时间	购买原值 (元)	成新率	残值率	评估价格 (元)
1	金库	钢制 5*5	套	1	2002 年 1 月	87719	60%	5%	50000
2	店招及 LED 屏幕		项	1	2002 年 1 月	52632	60%	5%	30000
合计						140351			80000

表七 估价对象临时安置补偿费一览表

类别	金额
办公	RMB45 元/m ² /月 大写：每月每平方米人民币肆拾伍元整
工交仓	RMB16 元/m ² /月 大写：每月每平方米人民币壹拾陆元整

特别提示：

1、估价对象有证房地产法定用途为商业服务、工交仓、办公及其他，现状用途为商业服务、工交仓及办公，土地证载用途为商业用地；根据估价委托人要求，本次评估同时出具法定用途及现状用途条件下的房地产评估单价、法定用途为其他的以现状用途为准；具体实施征收补偿时，估价委托人应根据征收相关法律法规，合理使用本估价结果。

2、估价结果房地产单价为估价对象具有完全合法产权，证载用途与现状用途一致情况下的房地产单价，对此委托方和报告使用方应引起重视。

3、房屋建筑面积及房屋幢号以产权方提供的《房屋所有权证》复印件及本项目测绘单位出具的《房屋面积测绘图》为准，本次评估以此为估价前提。

4、估价对象设备名称、数量、型号等数据来源于产权方提供的《中商平价小东门店设备清单》及相关资料，经估价人员实地查勘并核实后采用。

特此函告

武汉博兴房地产评估有限责任公司(盖 章)：

法定代表人（盖章或签名）：李华

二〇一六年十二月三十一日

目 录

一、估价师声明.....	7
二、估价假设和限制条件.....	8
三、估价结果报告.....	11
（一）估价委托人.....	11
（二）估价机构.....	11
（三）估价目的.....	11
（四）估价对象.....	11
（五）价值时点.....	16
（六）价值类型.....	16
（七）估价原则.....	16
（八）估价依据.....	17
（九）估价方法.....	18
（十）估价结果.....	19
（十一）估价人员.....	22
（十二）实地查勘期.....	22
（十三）估价作业期.....	22
四、附 件.....	23

一、估价师声明

- 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的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》（GB/T50291—1999）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77 号）和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（武汉市政府第 234 号令）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
 - 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了认真仔细地查勘。（实地查勘人员：陈婷、王超；报告撰写人员：陈婷）
 - 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
 - 7、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使评估人员在本报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。
- 参加本次估价的注册房地产估价师(签名、盖章)：

薛江

二、估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象有证房地产法定用途为商业服务、工交仓、办公及其他，现状用途为商业服务、工交仓及办公，土地证载用途为商业用地；根据估价委托人要求，本次评估同时出具法定用途及现状用途条件下的房地产评估单价，并以此为估价前提。

2、本次评估设定估价对象具有合法的完全产权，即估价对象房屋所有权和土地使用权通过合法方式取得，并拥有合法产权和使用权，无所有权和使用权异议，未设定抵押、质押等担保，不存在司法及行政机关依法裁定、决定查封或其他限制该房地产权利的情形。

3、本次估价中采用的各项数据来源于委托方、产权方提供的《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、《中商平价小东门店资产设备清单》，本次评估以此为前提。

4、根据估价对象《国有土地使用证》复印件记载估价对象土地使用权类型为划拨；本次评估已扣除相对应的土地收益，并以此为估价前提。

5、根据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）的规定，确定估价时点为房屋征收决定公告之日，即 2014 年 10 月 10 日。

6、本次评估是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。

7、估价人员对估价对象进行了实地查勘、观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况，并未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内部质量进行测试，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象

质量符合国家有关标准并能够保证其正常使用为估价前提。

8、任何有关估价对象的运作方式及程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

二、未定事项假设

估价对象第 3、4 幢房屋证载用途为其他，现状用途为办公；根据委托方要求，本次评估设定其房屋用途为办公并以此为估价前提。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》记载第 6 幢房屋总层数为 1 层，根据估价对象《房屋所有权证》附件《武汉市房地产权证附图》记载第 6 幢房屋总层数为 3 层，本次评估以《武汉市房地产权证附图》记载为准，并以此为估价前提。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本次评估设定用途为商业服务、办公及工交仓，具体实施补偿时委托方应根据征收相关法律、法规及政策规定确定其用途并合理使用估价结果。

2、本报告中房地产价格成立的适用条件是估价对象具有完整的合法产权，用途合法或具有合法手续；若产权状况存在差异，则估价结果应作相应调整。

3、本次评估价格为被征收房屋的具有合法的完全产权的有证建筑面积的单价。该价格中已包含估价对象占用范围内的建设用地使用权和

其他不动产的价值。

4、本评估报告仅供房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值，不用于其它用途，对于其它估价目的并不适用，若估价目的改变，须另行评估。

5、本估价报告所提供的估价结论为估价对象在满足各项假设和限制条件下的公开市场价格，未考虑抵押、租赁、查封等因素对房地产价格的影响。

6、本估价报告必须整体使用方为有效，对于部分引用造成的可能损失本机构不承担责任。

7、本报告仅供委托方使用。非法律规定的情形，未经估价机构许可，本报告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。

8、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、政策优惠及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。

9、本报告使用期限自提交正式估价结果（估价报告）之日起，至项目征收补偿结束时止。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

武汉市武昌区房屋征收管理办公室

（二）估价机构

机构名称：武汉博兴房地产评估有限责任公司

资格等级：壹 级

资质证书编号：建房估证字【2013】133 号

法定代表人：李 华

估价机构地址：武汉市武昌区和平大道积玉桥万达 11 号楼 22 层

（三）估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

（四）估价对象

1、区位概况

（1）地理位置：估价对象位于武昌区紫金村片旧城改建征收范围内，该项目东邻铁路线，南临民主路，西临中山路，北邻新长江广场；项目位于武昌中心城区的螃蟹岬，北望沙湖，西看长江，紧邻武昌区政府，区位条件优越，地理位置好。

（2）交通便捷程度：估价对象周边路网密集，轨道交通线路途经于此，道路通达度高；西临的中山路为城市南北向交通主干道；经中山路可连接友谊大道、武珞路、民主路、和平大道等城市交通主干道；估价对象周边的螃蟹岬及小东门公交车站有 606 路、777 路、609 路、804

路、729 路等十余条市内公交车停靠；毗邻轨道交通 2 号线螃蟹岬站点，可便捷通达武汉三镇；距离武汉鸿基长途客运站及武昌火车站约 1000 米，中山路所连接的白沙洲立交可直通 107 国道，对内对外交通便捷。

（3）基础、公用和生活配套设施：估价对象所在区域基础设施接入程度为“六通一平”即宗地红线外通给水、排水、电力、道路、通讯、通气；宗地红线内场地平整；估价对象所在区域常住人口密集，周边分布有学校、医院、超市、银行、电信、邮政等公共配套服务设施，基础、公用和生活配套设施完善。

（4）商业繁华度：估价对象所处的武昌区紫金村片属于城市核心居住区；同事处于中南商圈、司门口商圈辐射范围内，周边分布有小东门建材市场、武商量贩、湖北美术学院等，商服繁华度较高。

（5）环境质量：估价对象所处区域范围内有湖北美术学院、武昌区人民政府、昙华林艺术街等人文景观，由于背靠武昌徐家棚车辆段铁路货运线，存在一定噪音及粉尘污染对生活环境有一定影响，综合以上因素该区域人文环境好、自然环境一般。

（6）产业聚集度：

估价对象所处区域范围为武昌区城市中心，周边分布有大型国有企业如武昌区钢门钢窗厂，武昌区物资公司仓库、中铁十一局等、武昌区市政工程总公司，产业聚集度一般。

2、物质实体状况

（1）土地状况：

根据委托方提供的《国有土地使用证》复印件（武国用【2005】第 0905 号）复印件记载：

土地使用权人：武汉中商集团股份有限公司；

座落：武昌区中山路 341 号

土地用途：商业用地；

土地使用权类型：划拨

土地使用权面积：8872.74 平方米。

宗地四至为：东临东邻铁路线，南临中铁十一局地块，西临中山路，北邻武汉市钢门钢窗厂地块。根据 2011 年《武汉市商业用地级别与基准地价图》，估价对象占用土地等级为商业三级。根据 2011 年《武汉市商业办公用地级别与基准地价图》，估价对象占用土地等级为商业办公三级。根据 2011 年《武汉市工业用地级别与基准地价图》，估价对象占用土地等级为工业一级。

估价对象地形较规则、地势较平坦、地质对地上建筑物无不良影响，基础设施接入程度为宗地红线内外“六通”，即通给水、排水、电力、道路、电讯、通气。

（2）建筑物状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件（武房权证昌字第 200123613 号）复印件记载：

房屋所有权人：武汉中商集团股份有限公司；

房屋坐落：武昌区中山路 341 号；

设计用途：商业服务、办公、工交仓及其它。

证载建筑面积：16418.67 平方米。

部分房屋由产权方或租赁方自行改扩建，无证房屋未包含在本次评

估范围内。估价对象现状见下表：

幢号	建筑结构	现状描述	外观
1	钢结构	该建筑物建于 90 年代，共 3 层，其中部分房屋出租做酒店宾馆使用，1-2 层部分房屋有产权方做商超使用；自营部分简单装修，维护保养情况一般。	
2	钢混结构	该建筑物建于 90 年代，共 4 层，1-2 层与第一幢房屋联通整体作超市使用，简单装修，维护保养情况一般；3-4 层部分房屋出租使用。	
3	砖木结构	该建筑物建于 90 年代，共 1 层，现状为厕所，提供给中商平价商超及办公室员工使用	
4	混合结构	该建筑物建于 90 年代，共 1 层，现状为中商平价设备间及办公室，室内简单装修，维护保养情况一般	
5	砖木结构	该建筑物建于 90 年代，共 1 层，现状为中商平价仓储及超市大件商品提货点，室内简单装修，维护保养情况一般。	
6	混合结构	该建筑物建于 90 年代，现状共 4 层，由产权方出租做美术画室及宾馆使用，室内装修较好，维护保养情况较好。	

(3) 估价对象附属设施设备状况

本次评估采用的相关数据资料根据产权方提供的《中商平价小东门店设备清单》记载内容为准。具体附属设施设备情况详见下表：

序号	资产名称	型号	单位	数量
1	冷却塔	宁波 600 吨	台	2
2	降噪设备		套	1
3	中央空调主机拆除安装及移机费（含工程费）	开利 36HXC300B	套	2
4	油箱	1 吨	组	1
5	发电机主机及配套设施迁移及安装调试（含工程费）	HPV1631TAD	套	1
6	变压器 S11	1000KVA	台	1
7	变压器 S7	560KVA	台	1
8	防盗系统	ANTI-THEFT SYSTEM	套	1
9	防盗 WG 天线	WGSS	套	1
10	防盗器	P03-054	套	3
11	消磁专用电缆		米	400
12	电缆	三芯 2.5mm 铜芯带铜网	米	200
13	施工安装调试	防盗器	组	2
14	110 联动报警器	CP-816	台	1
15	不锈钢防盗栏		套	1
16	复合防火帘门	GFJ 佳丽消防	台	27
17	消防灭火系统	包括管道	台	1
18	消防栓		台	25
19	卷帘门电源线		项	1
20	消防配电柜		台	1
21	消防自动报警及事故广播	JH250（烟感及喷淋）	套	1
22	消防水泵	15KW	台	2
23	湿式报警阀		套	1
24	水流指示器		套	5
25	消防钢制步梯		米	64
26	消防水箱	15 立方	箱	1
27	消防接合器	双接口	个	1

28	3 吨冷库	哈斯曼	台	3
29	网络改造布线工程		项	1
30	收银系统布线管等		项	1
31	收银台		台	6
32	UPS		批	1
33	光纤		项	1
34	排烟风机		台	8
35	壁扇		台	6
36	鱼缸		台	4
37	监控系统		套	1
38	电视监控设备		台	1
39	监控设备		套	1
40	摄像头		台	2
41	金库	钢制 5*5	套	1
42	店招		项	1
43	LED 屏		项	1

（五）价值时点

根据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）的规定，确定价值时点为房屋征收决定公告之日，即 2014 年 10 月 10 日。

（六）价值类型

根据本次估价目的，本报告所指的房屋价值是指估价对象在无任何权利限制条件下的房地产公开市场价值，即“被征收房屋价值”是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

（七）估价原则

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格

的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（八）估价依据

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
- 5、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77 号）；
- 6、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（武汉市政府第 234 号令）
- 7、《武汉市市区土地定级与基准地价评估工作报告》（2011 年）；
- 8、《武汉市商业用地级别与基准地价图》（2011 年）；
- 9、《武汉市商务办公用地级别与基准地价图》（2011 年）；
- 10、《武汉市工业用地级别与基准地价图》（2011 年）；
- 11、《国有土地使用证》复印件（武国用【2005】第 0905 号）；
- 12、《房屋所有权证》复印件（武房权证昌字第 200123613 号）；

13、《中商平价小东门店设备清单》复印件

14、《关于武昌区紫金村片旧城改造项目国有土地上房屋征收决定》复印件

15、公证书

16、《征收范围红线图》复印件

17、估价人员的现场查勘记录；

18、估价机构掌握的和估价人员搜集的相关资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据本次估价的特定目的，估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目情况进行实地查勘、调查后，遵照国家有关法律、法规、估价技术规范等，对估价对象选择比较法、收益法进行评估。

1、估价技术路线

（1）办公及工交仓类房地产：所在区域市场上有较多类似房地产转让的交易实例，故选用比较法进行评估。

（2）商业类房地产：所在区域市场上有较多类似房地产转让的交易实例，故选用比较法进行评估。另估价对象商业类房地产作为具有明显收益的物业，其租金及售价客观存在；能够测算其持续稳定的潜在客观收益，因此采用收益法作为辅助测算方法，求取估价对象商业类房地产价格。

（3）估价对象位于武昌区中心区域，周边不易获得土地取得成本和拆迁成本，且其成本不能客观反映其市场价值，故不适宜选用成本法进行估价。

(4) 由于本次估价目的为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值”，不属于投资开发，故不适宜采用假设开发法进行估价。

2、估价方法的定义与公式

(1) 比较法

比较法：在求取待估房地产的价格时，根据替代原则，分析待估房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房地产在估价时点房地产价值的方法。其计算公式为：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 个别因素修正 × 区域因素修正

(2) 收益法

收益法：是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

收益价值 = 房地产净收益 ÷ 报酬率 × $[1 - 1 / (1 + \text{报酬率})^{\text{收益年限}}]$

(十) 估价结果

经过认真的分析计算，确定委估对象在价值时点价值时点 2014 年 10 月 10 日、完整权利状态及满足各项限制条件下的估价对象房地产法定用途评估单价见表一、估价对象房地产现状用途评估单价见表二、装修评估单价见表三、附属物评估单价见表四、可移动设备搬迁安装调试费用见表五、不可移动设备评估价格见表六、临时安置补偿费见表七。

表一 估价对象房地产法定用途评估单价一览表

证载幢号	建筑结构	总楼层	法定用途	评估均价 (元/m ²)
第 1 幢	钢结构	3 层	商业服务	31266
第 2 幢	钢混结构	4 层	商业服务	18200
第 3 幢	砖木结构	1 层	其他	/
第 4 幢	混合结构	1 层	其他	/
第 5 幢	砖木结构	1 层	工交仓	6000
第 6 幢	混合结构	3 层	办公	9550

表二 估价对象房地产现状用途评估单价一览表

证载幢号	建筑结构	总楼层	现状用途	评估均价 (元/m ²)
第 1 幢	钢结构	3 层	商业服务	31266
第 2 幢	钢混结构	4 层	商业服务	18200
第 3 幢	砖木结构	1 层	公厕 (办公)	9550
第 4 幢	混合结构	1 层	办公	9550
第 5 幢	砖木结构	1 层	商业服务	15800
第 6 幢	混合结构	3 层	商业服务	16100

表三 估价对象装修评估单价一览表

类别	幢号	评估单价 (元/m ²)	备注
装修	第 1 幢	500	超市区域地面铺设 300*300 规格玻化砖，墙面涂刷乳胶漆，立柱包裹瓷砖，日光灯照明（可移动），入户玻璃地簧门防火卷闸门，玻璃落地窗，超市内安装货架，冷柜，商超专用柜台（均可移动再利用）及简易房等，烟酒区域定制装饰柜。办公区域地面铺设复合木地板部分铺地砖，内墙刷乳胶漆，无吊顶设计。

表四 估价对象附属物评估价格一览表

序号	项目	评估单价（元/平方米）
1	钢架棚	400

表五 估价对象可移动设备搬迁安装调试费评估价格一览表

序号	名称	型号	单位	数量	评估原值 (元)	搬迁安装调 试费率	搬迁安装调 试费(元)
1	冷却塔	宁波 600 吨	台	2	100000	5%	5000.00
2	降噪设备		套	1	68000	10%	6800.00
3	中央空调主机拆除安装及 移机费(含工程费)	开利 36HXC300B	套	2	647000	10%	64700.00
4	油箱	1 吨	组	1	4900	8%	1000.00
5	发电机主机及配套设施迁 移及安装调试(含工程费)	HPV1631TAD	套	1	902000	10%	90200.00
6	变压器 S11	1000KVA	台	1	155803	10%	15580.00
7	变压器 S7	560KVA	台	1	111288	10%	11129.00
8	防盗系统	ANTI-THEFT SYSTEM	套	1	94360	10%	9436.00
9	防盗 WG 天线	WGSS	套	1			
10	防盗器	P03-054	套	3			
11	消磁专用电缆		米	400			
12	电缆	三芯 2.5mm 铜 芯带铜网	米	200			
13	施工安装调试	防盗器	组	2	8000	5%	400.00
14	110 联动报警器	CP-816	台	1			
15	不锈钢防盗栏		套	1			
16	复合防火帘门	GFJ 佳丽消防	台	27	632000	10%	63200.00
17	消防灭火系统	包括管道	台	1			
18	消防栓		台	25			
19	卷帘门电源线		项	1			
20	消防配电柜		台	1			
21	消防自动报警及事故广播	JH250(烟感 及喷淋)	套	1			
22	消防水泵	15KW	台	2			
23	湿式报警阀		套	1			
24	水流指示器		套	5			
25	消防钢制步梯		米	64			
26	消防水箱	15 立方	箱	1	120000	5%	6000.00
27	消防接合器	双接口	个	1			
28	3 吨冷库	哈斯曼	台	3	44300	8%	3544.00
29	网络改造布线工程		项	1			
30	收银系统布线管等		项	1			
31	收银台		台	6			
32	UPS		批	1			
33	光纤		项	1	29500	3%	885.00
34	排烟风机		台	8			

35	壁扇		台	6				
36	鱼缸		台	4	10000	5%	500.00	
37	监控系统		套	1	196000	5%	9800.00	
38	电视监控设备		台	1				
39	监控设备		套	1				
40	摄像头		台	2				
	合计				3123151		288174	

表六 估价对象不可移动设备评估价格一览表

序号	资产名称	规格	单位	数量	投入使用时间	购买原值 (元)	成新率	残值率	评估价格 (元)
1	金库	钢制 5*5	套	1	2002 年 1 月	87719	60%	5%	50000
2	店招及 LED 屏幕		项	1	2002 年 1 月	52632	60%	5%	30000
合计						140351			80000

表七 估价对象临时安置补偿费一览表

类别	金额
办公	RMB45 元/m ² /月 大写：每月每平方米人民币肆拾伍元整
工交仓	RMB16 元/m ² /月 大写：每月每平方米人民币壹拾陆元整

(十一) 估价人员

注册房地产估价师	注册证号	签 名
薛 江 (主评人)	4220030045	薛江
陈 琨 (复核人)	4220040112	陈琨

(十二) 实地查勘期

自 2014 年 10 月 25 日起至 2014 年 10 月 30 日止

(十三) 估价作业期

自 2014 年 10 月 25 日起至 2016 年 12 月 31 日止

四、附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象图辑
- 3、《关于武昌区紫金村片旧城改造项目国有土地上房屋征收决定》复印件
- 4、《公证书》复印件
- 5、《征收范围红线图》复印件
- 5、《国有土地使用证》复印件
- 6、《房屋所有权证》复印件
- 7、《中商平价小东门店设备清单》复印件
- 8、《企业法人营业执照》复印件
- 9、《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 10、《房地产估价师执业资格证书》复印件