**尹劲松所有的位于泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户（房产证号为:泰房权证泰字第088628号，含配房一间、车位一个）的房地产估价报告**

估价项目名称：尹劲松所有的位于泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户（房产证号为:泰房权证泰字第088628号，含配房一间、车位一个）住宅类房地产价值评估

估价委托方：**山东产权交易中心有限公司**

房地产估价机构：山东安诚信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李卫 **许桂红**

估价报告出具日期：**2019年1月15日**

估价报告编号**：**鲁安诚信房估字[2019]第046号

**致估价委托方函**

**山东产权交易中心有限公司：**

承蒙委托，我公司根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《资产评估法》、《房地产估价规范》的规定，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理假设的前提下，对贵单位委托座落于泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户住宅类房地产进行了现场勘察，并对房地产现状市场价值进行了评估。

**一、估价目的：**显化房地产价值，为估价委托人执行拍卖提供价值参考依据。

**二、估价对象：**尹劲松所有的位于泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户（房产证号为:泰房权证泰字第**088628**号，含配房一间、车位一个）现状条件下的住宅一套。

**三、估价时点：**2019年1月11日

**四、估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理假设的前提下，认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素，选择市场比较法作为本次评估的基本方法，利用收益法对其进行验证，最后确定估价对象在估价时点（2019年1月11日）的房地产市场价值为：

单价（人民币）：7200元/㎡ 建筑面积：72.49㎡

总价（人民币）：52.52万元 大写（人民币）：伍拾贰万伍仟贰佰元整

1. **特别提示：**报告使用者或估价利害关系人欲了解本估价项目的全面情况，应详阅估价报告书全文并特别关注报告中的假设及限制条件。如对估价结果有异议，应在收到估价报告之日起十日内通过委托方向我公司书面提出复核申请。

山东安诚信土地房地产资产评估有限公司

 二〇一九年一月十五日

**目 录**

[注册房地产估价师声明 4](#_Toc499109349)

[估价的假设和限制条件 5](#_Toc499109350)

[估 价 结 果 报 告 7](#_Toc499109351)

[一、估价委托方 7](#_Toc499109352)

[二、房地产估价机构 7](#_Toc499109353)

[三、估价目的 7](#_Toc499109354)

[四、估价对象 7](#_Toc499109355)

[五、估价时点 8](#_Toc499109356)

[六、价值类型 8](#_Toc499109357)

[七、估价原则 8](#_Toc499109358)

[八、估价依据 9](#_Toc499109359)

[九、估价方法 9](#_Toc499109360)

[十、估价结果 10](#_Toc499109361)

[十一、估价人员 10](#_Toc499109362)

[十二、估价作业日期 10](#_Toc499109363)

[十三、估价报告使用期限 10](#_Toc499109364)

[估 价 技 术 报 告 11](#_Toc499109365)

[一、估价对象描述与分析 11](#_Toc499109366)

[二、市场背景分析 12](#_Toc499109367)

[三、估价对象最高最佳利用分析 1](#_Toc499109368)2

[四、估价方法适用性分析 1](#_Toc499109369)2

[五、估价测算过程 1](#_Toc499109370)4

[六、估价结果 1](#_Toc499109371)9

[附 件 2](#_Toc499109372)0

# 注册房地产估价师声明

**我们郑重声明：**

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己客观的专业分析、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象及相关当事人没有利害关系，也对估价对象及相关当事人没有偏见。

四、我们依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《资产评估法》、《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已于2019年1月11日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和目前使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告所依据的有关资料由估价委托方提供，估价委托方对资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误差或因估价委托方和相关当事方不恰当使用估价报告造成损失的，房地产估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、估价报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需估价机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

#

# 估价的假设和限制条件

**一、本次估价的假设前提**

1、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价对象在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、房地产市场供应关系、房地产政策、房地产市场结构等均保持稳定，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，我国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，行业政策按照发展规划实施，整个国民经济持续稳定、健康发展的态势不变。

4、本报告出具的价格为房地合一的价格。除非另有说明，本次房地产估价假定估价对象房地产不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利及影响，不存在任何产权纠纷等限制条件。

5、本次估价房地产价值为房地产在价值时点的市场价值。

6、本次估价基于以下概念

所称房地产估价，是指房地产估价机构受他人委托，选派注册房地产估价师对房地产的价值或价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

所称市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

**二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据**

1、本次估价未对估价对象做建筑物基础、结构及面积上的测量和实验，根据现场勘查在无理由怀疑存在安全隐患且无相应专业机构检测或鉴定的情况下，假设其无基础、结构及面积等方面的问题。

2、注册房地产估价师对估价对象的勘查仅限于估价对象的外观，因被执行人未到现场，未能入室查勘，内部格局、装修及使用状况无法了解，如因内部格局、装修等引起的价格纠纷与我公司及签字注册房地产估价师无关，本次评估假设内部为正常居住情况下的市场价值。

**三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理**

1、估价结果是反映估价对象在满足假设、限制、估价目的、估价时点、现状用途下的价格参考。估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营失误或市场运作失当对其价值的影响。

**四、本报告使用的限制条件**

1、估价报告结论应用的有效期为壹年，自出具报告之日起计算。如超过有效期或估价时点之后、有效期之内，估价对象因国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

2、估价报告只能用于估价报告载明的估价目的和用途。

3、估价报告只能由估价报告载明的估价报告使用方使用。

# 估 价 结 果 报 告

## 一、估价委托方

山东产权交易中心有限公司

## 二、房地产估价机构

名称：山东安诚信土地房地产资产评估有限公司

地址：泰安市东岳大街100号奥来新天第A座1407号

法定代表人：李卫

房地产评估资质等级：贰级

资质证书号：鲁评102012

## 三、估价目的

显化房地产价值，为估价委托人执行拍卖提供价值参考依据。

## 四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象范围为位于泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户（房产证号为:泰房权证泰字第088628号，含配房一间、车位一个）的1套现状条件下住宅类房地产。

2、估价对象基本情况

⑴、房产状况

|  |  |
| --- | --- |
| **不动产权证号** | 无 |
| **房屋座落** | 泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户（房产证号为:泰房权证泰字第088628号，含配房一间、车位一个） |
| **设计用途** | 住宅 | **现状用途** | 居住 |
| **房屋总层数** | 6 | **所在层数** | 1 | **附属面积(m2)**  | 无 |
| **建筑面积(m2)** | 72.49 | **建成年限** |  |
| **外墙装饰** | 涂料 | **户型设计** | 户型设计较好 |
| **层户均数量** | 一梯两户 | **单元门禁系统** |  |
| **楼 道** | 墙面刷涂料、水泥楼梯。 |
| **电梯间及轿厢装饰** |  |
| **设施设备** | 通上下水、天然气、市政电网，联通宽带。 |
| **维护状况** | 整体维护较好，各种线路、管道成新率一般。 |
| **装修状况** | 普通装修 |

## 五、估价时点

二〇一九年一月十一日（实地勘察之日，且与估价目的实现日较近）。

## 六、价值类型

本次估价采用的价值类型为房地产市场价值。

房地产市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

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

1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，站在中立的立场上公平合理的进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳使用原则

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

4、估价时点原则

估价结果应是估价对象在由估价目的决定的某个特定日期的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## 八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

⑴、《资产评估法》（主席令第46号）；

⑵、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号）；

⑶、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；

⑷、《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；

⑸、《关于促进全市房地产市场平稳健康发展的意见》（泰政发[2016]8号）。

2、本次估价采用的技术规程

⑴、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

⑵、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3、委托方提供的有关资料

⑴、司法评估询价函复印件

宁阳县人民法院司法评估询价函（2018）鲁0921执询价82号。

⑵、山东产权交易中心关于公开选取评估机构及相关事项的告知书

⑶、不动产登记资料查询结果证明

4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

⑴、中国人民银行公布的银行存贷款利率；

⑵、宁阳县房地产市场信息、询价资料及有关参数资料；

⑶、估价人员现场勘察、记录等资料；

⑷、估价人员收集的其他有关资料。

## 九、估价方法

国内评估经常采用的基本方法有市场法、成本法、收益法等三种。基本方法衍生了假设开发法、长期趋势法等一些其他估价方法。根据估价目的、估价对象的类型及实际状况，本项目采用市场法和收益法进行评估。

市场法又称市场比较法，是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、房地产状况等条件与估价对象进行对照比较，并对可比实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来的客观纯收益，然后利用适当的资本化率将其折现到估价时点后相加来估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理假设的前提下，认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素，选择市场比较法作为本次评估的基本方法，利用收益法对其进行验证，最后确定估价对象在估价时点的房地产市场价值为52.52万元，大写（人民币）：伍拾贰万伍仟贰佰元整。

## 估价人员

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **估价师姓名** | **注册号** | **签字、盖章** |
| 李卫 | 3720070023 |  |
| 许桂红 | 3720170158 |  |

## 十二、估价作业日期

二〇一九年一月十一日至二〇一九年一月十五日

## 十三、估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。

山东安诚信土地房地产资产评估有限公司

 二〇一九年一月十五日

# 估 价 技 术 报 告

## 一、估价对象描述与分析

1、估价对象座落及位置

估价对象座落于泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户。

1. 估价对象实物状况

估价对象所在住宅楼为混合结构，总层数6层，估价对象位于第1层，室内水、电、气等设施齐全，使用维修状况较好。

|  |  |
| --- | --- |
| 房屋产权证号 | 泰房权证泰字第088628号 |
| 房屋座落 | 泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户 |
| 设计用途 | 住宅 | 现状用途 | 居住 |
| 房屋总层数 | 6 | 所在层数 | 1 | 附属面积(m2)  | 无 |
| 建筑面积(m2) | 72.94 | 建成年限 |  |
| 外墙装饰 | 涂料 | 户型设计 | 户型设计较好 |
| 层户均数量 | 一梯两户 | 单元门禁系统 |  |
| 楼 道 | 墙面刷涂料、水泥楼梯。 |
| 电梯间及轿厢装饰 |  |
| 设施设备 | 通上下水、天然气、市政电网，联通宽带。 |
| 维护状况 | 整体维护较好，各种线路、管道成新率一般。 |
| 装修状况 | 普通装修 |

3、估价对象权益状况

⑴、房地产状况

A、房产登记状况：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权证号 | 泰房权证泰字第08628号 | 产 别 |  |
| 房屋所有权人 | 尹劲松 | 共有情况 | 单独所有 |
| 房屋座落 | 泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户 |
| 房屋总层数 | 6 | 所在层数 | 1 |
| 建筑面积(m2) | 72.94 | 房屋用途 | 住宅 |
| 建筑形式 | 成套住宅 | 附属物 |  |
| 房屋结构 | 混合 | 建成年代 |  |

B、土地登记状况：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地使用权证号 |  | 土地使用权人 |  |
| 土地使用权类型 | 划拨 | 用途 |  |
| 使用权面积㎡ |  | 分摊面积 |  |
| 其它 | 无 |

## 二、市场背景分析

泰安市位于山东省中部，是鲁中地区重要的中心城市之一，泰安市城市市区为市政府驻地，被联合国列为世界自然文化遗产的泰山位于泰安市市区北部，独具特色的旅游文化吸引着世界各地的游客，随着泰城新一轮城市总体规划的实施，泰城进行了大规模的城市改造，使城市规划、功能布局更加合理，基础设施日臻完善。

2018年，泰安市房地产市场价格保持平稳，尤其环境较好，地理位置优越的房地产价格有较大的市场需求，价格比较稳定，预计近几年内，住房价格将基本保持稳定。

## 三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指估价对象在法律上许可、技术上可能、经济上可行的情况下，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用。由于本次估价目的是为委托人执行拍卖提供价值参考依据，估价对象为合法用途为住宅，现用于住宅，我们认为应以估价对象的法定用途及现实状况为前提对估价最为有利，目前的用途为最高最佳用途。

## 四、估价方法适用性分析

1、理论上估价方法

国内评估经常采用的基本方法有市场法、成本法、收益法等三种。基本方法衍生了假设开发法、长期趋势法等一些其他估价方法。估价对象为位于泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户的住宅类房地产1套。住宅物业理论上宜采用市场法、收益法进行评估。

2、适用性分析及选择

根据调查当地此类房地产市场情况，近期与其处于同一供需圈，用途相同的类似交易活动较为频繁，市场交易案例较多且易搜集，故宜采用市场法。

根据调查了解当地此类房地产市场交易活跃且仅限于买卖交易，其租赁市场一般且不规范，收益测算价值与市场价值差距较大，但此类物业周边人流量较大，租赁市场情况较好，宜采用收益法。

考虑估价目的所遵循的主要估价原则-谨慎性原则，估价对象开发流程的规范程度，宜采用成本法，但物业建成较早，建筑技术提高较快，客观成本、折旧等因素较难测定，现时房地产价格与成本关联性较弱，房地产开发成本不能准确反映其市场价值，故不适宜成本法的应用。

估价对象属于已建成年限较长且投入使用的住宅物业，通过现场了解无再开发投资价值，不适宜假设开发法。

通过以上分析，本项目评估测算以市场法为主，以收益法进行验证，综合确定估价结果。

3、技术路线

市场法：利用公司数据库及市场调查资料，确定3个可比实例，建立价格可比基础，进行各因素比较修正，最后得出比准价格。

收益法：通过调查了解市场租赁情况，确定客观租金即潜在毛收入、根据空置率及收租损失率情况，估算有效毛收入，考虑房屋、配套设施、及租约等具体情况确定运营费用，进而确定净收益；根据市场情况确定净收益递增比率及报酬率，估算经济使用年期内的收益价格。

4、方法定义

市场法又称市场比较法，是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、房地产状况等条件与估价对象进行对照比较，并对可比实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

收益法是预测估价对象未来的客观纯收益，然后利用适当的报酬率或资本化率将其折现到估价时点后相加来估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 五、估价测算过程

**1、市场法测算过程**

⑴、基本公式

估价对象价格＝可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

⑵、可比实例选择

通过市场调查，收集了与估价对象类似的若干市场交易案例，根据替代原则，按用途相同、地区相近（或同一供需圈）、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求，从市场交易案例中选择以下3宗案例作为可比实例。

⑶、比较因素选择

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，所选择的比较因素主要有交易日期、交易情况、区位因素、实物状况、权益状况等。

1. 根据现场勘察情况及泰安市房地产交易中心提供的房地产交易实例资料，选取三宗同类房地产交易可比实例列表如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 委估项目 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 座落位置 | 光明厂厂区宿舍 | 光明厂厂区宿舍 | 光明厂厂区宿舍 | 光明厂厂区宿舍 |
| 交易时间 |  | 2018.12 | 2018.11 | 2018.12 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 区域因素 | 基础设施情况 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 离市中心距离 | 近 | 近 | 近 | 近 |
| 离主干道距离 | 近 | 近 | 近 | 近 |
| 环境条件 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 个别因素 | 交通状况 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 建筑形式 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 内外装修 | 好 | 好 | 较好 | 一般 |
| 所在楼层 | 1 | 1 | 1 | 1 |

B、进行修正

 (1)交易情况修正：根据所掌握的资料，可比实例A、B、C均为正常交易，所以无需进行交易情况修正。

 (2)交易日期修正：A、B、C三个实例均为近期交易，由于近期以来，泰安市区同类地段同类物业房地产成交价格基本平稳，所以无需进行交易日期修正。

 (3)区域情况修正： 取估价对象区域情况为100，将影响区域情况的各因素赋与不同的权重，然后估价对象与交易实例分别比较，逐个打分，汇总之后确定修正系数。

(4)进行个别因素修正：取估价对象个别因素为100， 将影响个别情况的各因素赋与不同的权重，然后估价对象与交易实例分别比较，逐个打分，汇总之后确定修正系数。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 比较实例比较实例 | 实例一 | 实例二 | 实例三 |
| 交 易 时 间 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交 易 情 况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区域因素 | 基础设施情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 离市中心距离 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 离主干道距离 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 环 境 条 件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 交 通 状 况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建 筑 形 式 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 内外装修 | 100/100 | 100/99 | 100/98 |
| 楼 层 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|  交易价格（元/㎡） | 7210 | 7140 | 7088 |
|  修正系数 | 1.00 | 1.01 | 1.02 |
|  修正单价（元/㎡） | 7210 | 7211.4 | 7229.8 |

 C、求取比准单价:

 住宅平均比准单价＝(7210+7211.4+7229.8)/3

 ＝7217元/平方米

**2、****收益法估价测算过程**

待估房地产位于泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户，该区域中心用地类型是住宅用地，估价对象房地产用途是住宅用房，本次评估结合房产的实际情况和估价人员掌握的现有资料，经研究分析，确定采用收益法进行评估。

(1)、基本原理

收益法是在估算房地产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的报酬率，将评估对象在未来每年的净收益折算为现在的价值总额，即为该房地产的实际价值。

估价对象剩余使用年限较长，因收益期限较长、难以准确预测该期限内各年净收益，故采用持有加转售模式测算房地产价值。

选用持有加转售模式进行估价时计算公式为：

V=A1 /(1+Y1)+ A2 /(1+Y2)2 + A3 /(1+Y3)3+ A4 /(1+Y4)4+ A5/(1+Y5)5+Vt/(1+Yt)t

其中：V为房地产在价值时点的收益价值

Ai为房地产期间收益（元）

Vt期末转售收益（元）

Yi未来第i年房地产报酬率（%）

Yt期末报酬率（%）

t持有期（年）

(2)、评估过程

(1)年有效毛收入的求取：

①租金收入的确定

经周边房地产市场的调查，结合估价对象的特点，选取了三个类似同类型的出租交易实例做为比较实例，将估价对象与个案例进行比较，对比较案例的交易情况、市场状况、和房地产状况等方面与估价对象进行比较和修正，求取估价对象客观市场租金为1元/㎡.日。

②租约限制

本次评估估价目的是为执行拍卖提供房地产参考依据，委托方未提供书面关于对估价对象租赁权的处理意见，故不考虑可能存在租赁权对评估价值的影响，租金采用市场客观租金测算。

③有效出租面积的确定

 根据估价人员对周边市场的调查，周边同样类型的住宅用房的出租面积一般按其产权登记的建筑面积为出租面积，因此确定估价对象的出租面积为产权登记面积。

④其他收入的确定

根据相关市场调查，估价对象同一区域相同类型的房地产除租金外无其他收入。

⑤空置率的确定

根据估价人员现场查堪，估价对象周围人流密集，住宅氛围较好，利用率高，考虑估价对象实际情况确定空置率为6%。一般都预付租金不存在租金损失，则估价对象每建筑平方米年有效毛收入为：

1×（1-6%）×365＝343.1(元/m2)

(2)年运营费用的求取

运营费用包括管理费用、维修费用、税金、保险费用等，其中：

①管理费用：根据市场调查，泰安市该类住宅房地产的管理费用一般占年有效毛收入的1%，则管理费用为：

343.1×1%=3.43（元/m2)

②维修费用：按重置成本的1%，

1500×1%=15.00(元/m2)

③税金：增值税及附加为有效毛收入的3.6％计算，房产税为有效毛收入的12％，合计为有效毛收入的15.6％，则税金为：

343.1×15.6％=53.52(元/m2)

④保险费：按建筑物重置价的1.5‰，则保险费为：

1500×1.5‰=2.25(元/m2)

⑤年运营费用合计：

运营费用=管理费+维修费+税金+保险费

=3.43+15+53.52+2.25

＝74.20(元/m2)

(3)年净收益=年有效毛收入-年运营费用

 =343.1-74.20=268.90（元/m2）

(4)房地产报酬率Y的求取

报酬率采用累加法确定，报酬率=安全利率+风险调整值，安全利率取一年定期存款法定利率1.5%，因住宅用房投资风险相对较低，风险调整值根据类似住宅出租、销售、经营等情况综合确定为3.0%，确定风险调整值为4.50％：

投资报酬率Y=1.50％+3.0％

=4.50%

(5)持有年限的确定

估价师经过详细调查估价对象周围租金及价格资料，发现近几年住宅用房租金变化不大，供求关系平衡，近3-5年不会有太大变化，能较准确预测近五年租金水平，故确定持有期为五年，且五年租金保持不变.近五年经济发展平稳，投资者期望报酬率不会有太大变化，故确定报酬率：Y1= Y2= Y3= Y4= Y5

（6）因估价对象所处位置繁华，利用率较高，空置率不断降低，价格会有一定的提升空间，目前估价对象周围住宅用房均价为7200元/平方米左右，根据同一区域住宅用房价格变动趋势分析结合估价对象具体情况确定该住宅用房5年后转售价格8000为元/平方米，转售时需交税金约为交易价格的6.5%。

则估价对象收益价格为：

V=A1 /(1+Y1)+ A2 /(1+Y2)2 + A3 /(1+Y3)3 +A4 /(1+Y4)4 +A5/(1+Y5)5+Vt/(1+Yt)t

=268.90÷(1+4.5%)+268.90÷(1+4.5%)2+268.90÷(1+4.5%)3+268.90÷(1+4.5%)4+268.90÷(1+4.5%)5+〔15600×（1-6.5%）〕÷（1+4.5%）5

=7183（元/㎡）（取整）

**六、估价结果**

⑴确定方法及原因

通过上述两种评估方法对待估物业进行了测算，市场比较法测算价值与收益法测算出的价值相差不大，两种方法都能反映估价对象的价值。因此采用简单算术平均法求取的平均值所得结果（取整）作为最终评估结果。

（7217+7183）/2=7200元/平方米。

⑵根据估价目的，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理假设的前提下，估价对象在估价时点的房地产市场价值为52.52万元，大写（人民币）：伍拾贰万伍仟贰佰元整。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋座落 | 建筑面积（㎡） | 单价(元/㎡） | 总价（万元） | 备注 |
| 泰安市光明厂厂区宿舍3号楼3单元1层东户 | 72.49 | 7200 | 52.52 |  |

山东安诚信土地房地产资产评估有限公司

 二〇一九年一月十五日

# 附 件

1、司法评估询证函复印件

2、房产证明复印件

3、估价对象现场查勘照片

4、估价机构营业执照复印件

5、估价机构资格证书复印件

6、估价师注册证书复印件