

目录

致委托方函.....	2
评估报告摘要.....	3
1、 评估目的	3
2、 价格定义.....	3
3、 物品概况.....	3
4、 评估基准日.....	3
5、 勘查 日期.....	3
6、 评估价格.....	3
7、 作业 日期.....	3
渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角.....	7
院内 3 幢房产估价报告.....	7
一、 价格评估标的	7
二、 价格评估目的	7
三、 价格评估基准日	7
四、 价格定义	7
五、 价格评估依据	8
六、 评估原则	9
七、 评估方法	10
八、 价格评估过程及结论数据	11
1、 评估物概况.....	11
2、 评估价格技术路线估算过程及评估结果.....	15
3、 房产变现处置分析.....	31
九、 价格评估结论	34
十、 评估报告有效期	34
十一、 价格评估作业日期	35
十二、 价格评估机构	35
十三、 价格评估人员	35
十四、 附件	35

致委托方函

渭南市中级人民法院：

受你院[2017]渭中法鉴委字第 00710 号司法技术委托鉴定书的委托，我公司于 2018 年 1 月 10 日对临渭区人民法院执行的梁兴惠与陕西金瑞房地产开发有限公司、陕西皓月投资管理有限责任公司公证债权文书纠纷案中，涉及的渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角院内 3 幢房产进行处置现值评估。

评估机构在遵循独立、公正、科学的原则基础上，经实地勘察、收集整理资料、分析估算结果，确定委估房产在估价时点 2018 年 1 月 10 日评估处置现值价格为：**捌佰壹拾柒万捌仟柒佰叁拾伍元整（¥：8,178,735 元）**

（郑重提示：估价报告的声明和限制及假设条件，是本估价报告和估价结论结果形成的必备要件，提请估价报告使用人仔细阅读）

注册价格鉴证师
执业资格证号 0002822

注册价格鉴证师
执业资格证号 0011975

签（章）字：

签（章）字：

附：渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角院内 3 幢房产估价报告 1 份。

渭南市恒信价格评估有限责任公司

二零一八年三月十六日

评估报告摘要

- 1、 评估目的： 为临渭区人民法院执行梁兴惠与陕西金瑞房地产开发有限公司、陕西皓月投资管理有限责任公司在公证债权文书纠纷案中，涉及的渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角院内 3 幢房产提供处置现值估价参考（不包含承租户对房屋自行装修装饰价值）。
 - 2、 价格定义： 价格评估结论所指价格是评估标的物在评估基准日，采用公开市场价值标准，根据委托目的确定的价格。
 - 3、 物品概况： 渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角 3 幢房产。
 - 4、 评估基准日： 2018 年 1 月 10 日
 - 5、 勘查 日期： 2018 年 1 月 10 日
 - 6、 评估价格： **捌佰壹拾柒万捌仟柒佰叁拾伍元整**
(¥： 8,178,735元)
- 其中： 1号房地产处置现值： 4,117,058元 ；
2号房地产处置现值： 4,009,554元 ；
3号房地产处置现值： 52,123元 。
- 7、 作业 日期： 2018 年 1 月 10 日至 2018 年 3 月 16 日。

本章节是必备要件，提请仔细阅读！

渭南市恒信价格评估有限责任公司郑重声明如下：

- 1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、评估报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘。并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对评估对象的勘查结果仅限于其外观和使用情况，对被遮盖未暴露及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行评估，另有协议的除外，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 5、评估报告依据委托方提供的资料出具，委托方对所提供资料的真实有效性承担法律责任。
- 6、没有机构或个人对本评估报告提供了专业帮助。

本章节是必备要件，提请仔细阅读！

估价限制与假设条件

1、本估价报告仅供委托方为确定该房产现值价格提供价值参考，委托方因其他目的使用不当而造成的损失，本评估公司不承担责任。

2、本次房产的现场勘查工作根据委托方提供的房产评估委托书及相关资料进行，房产评估范围由委托方界定并对其负相应的法律责任。

3、因该房产系抵押贷款所用，所以建议相关利益人充分了解该房产如未来进行变现处置，还应考虑强制处分、快速变现、处置费用，交易税费等因素对拍卖保留价的影响。

4、本报告以评估对象处于评估时点的状态并以持续使用原则为假设前提。

5、评估时点后，评估报告有效期内评估对象的质量及价格标准发生变化，并对评估对象评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论。

6、本次评估结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

7、评估时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场。

8、本次评估报告所估算的房产现值价格是在评估特定目的及限制和假设条件下的模拟公开市场价格，并不是真实

的成交价格。

9、本报告的评估结果是在本次评估特定目的下形成的，若改变用途或评估目的，需另行评估。

10、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中的部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

11、本房地产评估结果报告及其相关的房产评估技术报告不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

12、委托方及相关当事人提供的资料应是真实有效的，本公司对上述资料会认真核对，并会运用到本评估报告中，但对其真伪性不负专业辨析和审核责任。

渭南市恒信价格评估有限责任公司

二零一八年三月十六日

渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角 院内 3 幢房产估价报告

渭恒评字(2018)第 083 号

渭南市中级人民法院：

我公司受你院[2017]渭中法鉴委字第 00710 号司法技术委托鉴定书的委托，我公司于 2018 年 1 月 10 日对临渭区人民法院执行的梁兴惠与陕西金瑞房地产开发有限公司、陕西皓月投资管理有限责任公司公证债权文书纠纷案中，涉及的渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角院内 3 幢房产进行处置现值评估，现将价格评估情况综述如下：

一、价格评估标的

渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角房产处置现值（不包含承租户对房屋自行装修装饰价值）。

二、价格评估目的

为临渭区人民法院案件执行提供委估房产在价格评估基准日的房产处置现值参考依据。

三、价格评估基准日

2018 年 1 月 10 日。

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：评估标的物在评估基准日，

采用公开市场价值标准，根据委托目的确定的价格。

五、价格评估依据

1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国房地产管理法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (4) 《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》

- (5) 《中华人民共和国担保法》。

2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《陕西省价格鉴证操作规范》；
- (2) 《房地产估价规范》（GB/T50291—1999）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2001）。

3. 委托人提供的相关资料

(1) 渭南市中级人民法院[2017]渭中法鉴委字第00710号司法技术委托鉴定书；

(2) 渭房权证登有字第50Q04022号房屋所有权证、渭房他证权证登字第00034462号；

- (3) 委托人提供的其它相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、类似房地产

市场交易等资料。

六、评估原则

本评估报告在坚持独立、公正、科学的工作原则的基础上，遵循以下价格评估的技术原则估价：

1、遵循合法原则：合法原则要求估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

2、最高最佳使用原则：房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

3、替代性原则：替代原则要求房地产估价结果不应明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求圈中，在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。

4、评估时点原则：要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。影响评估价格的因素是不断变化的，所在区域房地产市场也是变动的，所以房地产价格也会随着波动，具有较强的时效性，估价结果应是体现估价对象在某一特定时间（即估价时点）的客观合理价格或价值。

5、谨慎原则：在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计被抵押房地产在处置时可能受

到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

七、评估方法

根据《陕西省价格鉴证操作规范》，在本评估报告的评估目的的前提下，应首选市场法作为一种评估方法；评估对象为收益性房产，也可选用收益法进行评估；同时宜可选用成本法进行评估。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据相关规范和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合宜采用收益法进行估算，估价方法适用性分析见下表：

估价方法适用性分析表 表 1-1

估价对象特点	1. 估价对象位于渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角房产，现状用途为商业； 2 估价对象为在用商业与办公现房，为具有商业利用价值的房地产。				
评估目的	为法院执行案件提供价格评估标的在价格评估基准日的房产现值价格参考依据				
可选估价方法	市场法	收益法	假设开发法	成本法	基准地价修正法

转下表

估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正或调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	预计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价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	在政府确定公布了基准地价的地段区，由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取	不选取

八、价格评估过程及结论数据

我公司接受委托后，成立了评估小组，评估人员根据委托方提供的相关资料，按照评估目的，经走访调查进行类似房产对比、核实价格，并制定相应的价格评估作业方案，根据陕西省价格鉴证操作规范标准，针对具体评估对象采用市场法进行评定估算、分析确定评估结果，并撰写价格评估报告书。

1、 评估物概况

1.1 估价对象范围

本次估价对象位于渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角院落内，产权证共 3 幢房产，建筑面积分别为 1 号房产:690.30 m²（二层）、2 号房产 B:432.95 m²（二层）、3 号房产:20.14m²，现用途商业、办公。

该 3 幢房产座落地块西临杜化路、南临昌龙地产、东临

豪润地产、北临盈田村（西南京街）

1.2 估价对象权益状况

房产登记状况，权属来源和权利现状：

（1）房地产权利人：陕西皓月投资管理有限责任公司、梁兴惠；

（2）权证编号：渭房权证登有字第 50Q04022 号、渭房他证权证登字第 00034462 号；

（3）土地使用权：出让用地、现用途商业；

（4）房屋现用途：商业、办公；

（5）租赁状况：已租赁；

1.3 建筑物基本状况

渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角院落内，产权证共 3 幢房产，建筑面积共计：1143.39 m²。分别为房产 1 号：690.30 m²（二层）、房产 2 号：432.95 m²（二层）、房产 3 号：20.14m²（一层），建筑结构为砖混，设备设施为通水电讯、天然气管网已到杜化路，上述房产已租赁给承租户，且房屋均已装饰装修。

1.4 区位状况

（1）位置状况：渭南市临渭区东风大街与杜化路十字东北角，其西临杜化路、南临昌龙地产、东临豪润地产、北临盈田村（西南京街）。

（2）交通状况：杜化路为临渭区主干街道、交通便利、

道路中间无隔离、无单行道限行管制、沿街两侧有公共交通通行。紧邻附近有东风大街、西南京街，交通流量大。

出入可利用交通工具：附近有多路公交车通达。

(3) 环境状况：临渭区杜化路周边为多层、高层建筑，道路人行步道绿化景观带较少。

(4) 外部配套设施：杜化路系临渭区主干道路，基础配套与市政设施完备，周边有豪润风尚国际、杜桥中学、杜桥市场、工商银行、中国银行等设施场所。

(5) 商业繁华程度：委估房产所处位置是临渭区商业较繁华区域，南边东风大街十字集中分布有宇航建设、中国工商银行、中国银行、西部证券、国土资源局、市福利院、豪润风尚国际（居然之家）等多家政府企业机构，餐饮服务企业有玉龙酒店等多家，距杜桥市场 500 米以内，周围豪润御城、潼关金厦小区等住宅小区以及西侧城中村，人口聚集程度较高、人流量大、但以多层住宅为主，该范围以一二层小型商服居多。

1.5 房地产市场分析

自身及周边商业房地产特点与经营状况

该区域 500 米内大多数商业房地产都是业主自购出租为主，业主自行管理和经营，其西边有杜桥和王真两处大型综合市场。

因周边居民和经济环境及互联网电商冲击，周边经营业

态以小型餐饮、零售、服务为主，服务业态以满足区域内居民需求为主，其中针对区域内居民群体生活的服务业，如：早餐点、补习学校、快递洗衣店等明显较往年增多，填补了一些因电商影响减少的服装鞋帽行业用房需求。

1.6 最高最佳利用分析

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下的价值。最高最佳使用必须同时满足以下4个条件：①法律上许可；②技术上可能；③经济上可行；④价值最大化，并且按照以上顺序进行筛选。当估价对象已经做了某种使用，则在估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提做保持现状、装饰装修改造、改变用途、重新开发等的判断和选择。

针对本估价对象，从上述四个方面进一步分析：根据委估房产所有权证反映的用途为商业，估价对象实际用途为商业，符合法定规划用途，若转变用途将与“法律上许可”相冲突；根据估价人员对周边房地产调查，估价对象目前的开发规模、建筑形态、成新及内外部装修状况均属正常合理范围，若再行对估价对象进行重新开发或装饰装修改造，虽然在“技术上可能”，但不符合“经济上可行”，再有，该房现被法院执行，处于限制权利状态，不可能进行改造或装饰装修等追加工程。因此，经全面分析认为对现有房地产保持现状、继续利用为最为有利，以保持现状、继续利用为前提进

行估价。

2、评估价格技术路线估算过程及评估结果

2.1 估价技术路线

根据估价方法适用性分析表，本次估价选用收益法。

估价技术路线分为3个步骤：

(1)估价人员在实地查看的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，并且经过市场调查，本地区房地产市场租赁实例较多，客观租金较易取得，同时结合价值时点估价对象用途、估价目的等具体状况，确定对本次委托评估的房产采用收益法进行评估；

(2)房产变现处置分析，该项目系法院强制执行，应考虑变现处置对价值的影响；

(3)根据收益法估算数据，结合强制变现处置对房产价值的影响，综合确定本次估价结果。

2.2 估价测算过程及评估结果

(1)基本思路

估价人员在实地查看的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，并且经过市场调查，本地区同类房地产市场租赁实例较多，客观租金较易取得，同时结合价值时点估价对象用途、估价目的等具体状况，确定对本次委托评估的房产采用收益法进行评估。

(2)运用收益法测算房地产价值

本次评估共涉及房产3幢，其使用方式基本相同，测算过程亦大同小异。因此，估价人员选择了具有代表性的房地产2号作为案例，具体描述其测算过程，其他房地产的测算过程不再赘述。

2.2.1、基本原理

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，具体的说，它是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2.2.2、公式

$$V=A \div (r-g) \times \{1 - [(1+g) / (1+r)]^n\}$$

V——收益价格

A——未来第一年净收益

r——报酬率

g——房地产收益增长率

n——收益年限

2.2.3、估价过程

房地产估价按以下步骤进行：

①核实原始资料：根据估价目的，向委托方收集产权证明或其他相关文件，核对建筑面积、设计用途、建筑结构、建成年月、房屋所有权人以及土地使用权的性质、用途、使用权人。

②现场勘察：估价人员与委托方共同对估价对象进行实地查看，记录房屋现状及各项参数、结构形式，核实建筑物的建筑面积、水卫电设施及使用维护情况。对估价对象内外部状况以及周围环境和景观进行现场拍照。

③市场调查：调查收集价值时点市场租赁情况，选择三个以上正常交易的实例作为参照物，所选取的参照物应尽量为同一区域、同一路段，使用功能一致或相近，交易时间尽量接近价值时点。

④确定估价方法：根据现场勘察情况和市场调查资料，确定估价方法。

⑤计算估价结果：根据确定的估价方法及市场调查取得的各类资料，计算求出估价对象的价值。

⑥整理汇总、编写估价项目技术报告。

2.2.4、房地产2号测算过程

选取案例：房地产2号为砖混结构，总层数2层，建筑面积432.95平方米。装饰装修状况：地面铺设瓷砖，石膏板吊顶，水、电、卫、消防设施齐全。

该建筑物一层用于商业门面房出租，二层作为办公用房（辅导学校）出租。整体维护状况良好，正常使用。

(1) 估算估价对象出租年总有效毛收入

①租金水平的确定

估价对象位于东风大街与杜化路十字东北角，周边出租案例较多，评估物所在区域公共配套较为成熟，商业及办公类房地产供需大致平衡，租赁情况较为活跃，故本次评估从商业及办公类物业的租赁收入情况入手，以租赁收入测算待估物业的净收益。根据委托方提供的有关资料，以及以及估价人员调查周围房地产市场行情，该地区同类型房地产出租租金标准均价为75元/平方米.月。

②房屋空置和租金损失率的确定

根据市场调查，该区域内房屋在上一个承租人退房到新的租户入住时间相隔约半个月，则房屋空置期取4%。房地产出租时可能存在的因承租人经济状况、信用状况变化、其他突发状况等导致延期支付租金、少付租金或不付租金造成租金损失，考虑估价对象为商业及办公混合使用房地产，其租金损失率取物业租金收入的1%。则空置率和租金损失率为5%。

③该房屋年租金年有效毛收入

该类的房地产可出租面积一般按建筑面积计算，则其可出租率为100%，则估价对象年租金有效毛收入为：

年有效毛收入=月租金×建筑面积×12个月×（1-空置和租金损失率）×可出租率

④其他收入

其他收入包括押金利息收入、经营收入分成、物业管理费收入等。房地产租赁，其他收入主要为押金利息收入，押

金利息以外的收入涉及复杂的核算条件和税费抵扣等条款，且易随经营状况变化，难以准确全面考虑。结合估价对象实际情况和估价目的，本次评估仅考虑押金的利息收入，按1年期定期存款基准利率1.5%计算。则其他收入为：

$$\text{年其他收入} = \text{月租金} \times \text{建筑面积} \times 1 \times \text{存款利率}$$

⑤ 房地产年有效年总收入

$$\text{估价对象年有效总收入} = \text{年租金有效毛收入} + \text{其他收入}$$

(2) 确定年运营费用

① 管理费：经市场调查，对于出租的房地产进行管理，一般会发生交通费、人员工资、通讯费等经营管理费用，通常按照年出租总收益的1%-3%计算，经综合分析估价对象的自身特点，本次评估确定管理费为年租金的收益的1%计算。

$$\text{管理费} = \text{房地产年有效总收入} \times \text{管理费费率}$$

② 出租税费：依据房地产出租有关税收政策的规定，出租房屋取得租金收入应按规定缴纳增值税及附加、房产税等税费。

出租税费明细表

则出租税费为64,865.38元/年。

③ 维修费：按照一般租约条款，在承租人正常使用的情
况下，出租人应承担出租房屋的维修责任，其中主要为结构
部分的修缮和维护更新，其家具家电和室内装修由承租人负
责。根据估价人员市场调查，房屋维修费一般以提取维修基

金的方式处理，以房屋造价为基数按比例每年提取，在实施修缮和维护更新时投入使用；视不同房屋的实际情况，一般提取比例为房屋建筑物重置成本1.5%-2%之间。估价人员通过对估价对象各方面的情况进行分析，根据实际情况确定估价对象的维修费率为1.5%。

估价对象房屋为砖混结构结构，残值率为2%，耐用年限为50年，参照渭南市各类房屋重置价及评估人员市场调查资料确定房屋重置单价为1200元/m²。

维修费=房屋重置单价×建筑面积×维修费费率

④保险费：通常情况下，出租人有可能会基于不可预见因素等风险考虑而自行购买商业保险，或在有抵押或其他他项权利限制时，被要求购买某些强制性保险，以保证债权人或其他相关权利人的权益。经过调查，房屋保险费每年按合同约定支付，一般以建筑物现值为基数，不同保险机构有不同的保险费率，一般在0.15%-0.2%之间。估价人员通过对估价对象各方面的情况进行分析，根据实际情况确定估价对象的保险费率为0.15%。

建筑物现值=房屋重置单价×建筑面积×（1-残值率）
×房屋尚可使用年限÷房屋耐用年限

保险费=建筑物现值×维修费费率

则：运营费用=管理费+出租税费+维修费+保险费

（3）确定房地产年净收益A

房地产年净收益 A =房地产年有效总收入-年运营费用

(4) 选用适当的报酬率 r

报酬率实质上是一种投资的收益。报酬率的求取方法有三种：市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法。

本次评估根据当地房地产市场上同类房地产项目的平均收益率，采用累加法测算。

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率

其中：①安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款年利率或一年期国债年利率，本次评估取央行最新公布的一年期存款利率1.5%。

②投资风险补偿率，是指当投资者对投资于收益不确定、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。

投资风险补偿率（包括投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟度风险、市场失衡的可能性风险和政策风险）一般取值0%-5%，综合分析目前房地产市场状况，投资风险补偿率取3.5%。

③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；房地产投资要求的管理工作一般高过存款、证券等收益。

管理负担补偿率包括管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平和专业性四项。估价对象为商业办公混合用途房地产，多为产权人自行管理，其影响不大。本次综合估价对象和目前该类房地产市场状况，管理负担补偿率取1.5%。

④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。房地产于存款、股票、债券、黄金相比，买卖困难，变现能力弱。

缺乏流动性补偿率一般为0-2%，是根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，估价对象是否为通用性，在市场上能否自由出售，处于市场活跃状态，是否受到限制，考虑这些因素判定缺乏流动性补偿率为2%。

⑤易于获得融资的优惠率一般为0-1%，一般指房地产易于获得金融机构的抵押贷款支持，即易于获得融资的优惠率是根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，一般银行个贷均采用住房办理抵押手续，故估价对象为商业办公混合类房地产易获得金融机构的抵押贷款支持，则易于获得融资的优惠率取0.5%。

⑥投资带来的优惠，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资(如可以抵押贷款)，从而投

投资者会降低所要求的报酬率。因此，针对投资估价对象可以获得额外好处，投资者之间竞争的结果也会要求作相应的扣减。

房地产报酬率估算表

(5) 确定收益年限 n

经估价人员现场勘查调查询问：估价对象房屋为砖混结构，耐用年限为50年，建筑年代1988年左右建成，距价值时点已使用约30年，剩余经济寿命约为20年。根据委托方提供的资料以及估价人员调查调查的具体情况，本次评估收益年限取建筑物剩余经济寿命年限，即估价对象收益年限为20年。

(6) 确定房地产收益增长率 g 根据市场调查，估价对象所在区域租金变动比较稳定，租金年增长率一般为2%-8%，根据该区域市场状况，确定估价对象在剩余收益年限内每年的平均租金增长率 g 为2.0%。

(7) 计算房地产的收益价值 V

根据公式：

$$V=A \div (r-g) \times \{1 - [(1+g) / (1+r)]^n\}$$

(8) 计算2号房地产估价单价

评估单价=房地产收益价值÷建筑面积

2.2.5、房地产1号测算过程

选取案例：1号房地产为砖混结构，总层数2层，建筑面积690.30平方米（一层用于门面房出租面积约

110 平方米)。装饰装修状况：地面铺设瓷砖，石膏板吊顶，水、电、卫、消防设施齐全。

该建筑物一层用于商业门面房出租，二层作为办公用房（辅导学校）出租。整体维护状况良好，正常使用。

（1）估算估价对象出租年总有效毛收入

①租金水平的确定

估价对象位于东风大街与杜化路十字东北角，周边出租案例较多，评估物所在区域公共配套较为成熟，商业及办公类房地产供需大致平衡，租赁情况较为活跃，故本次评估从商业及办公类物业的租赁收入情况入手，以租赁收入测算待估物业的净收益。根据委托方提供的有关资料，以及以及估价人员调查周围房地产市场行情，该地区同类型房地产出租租金标准均价为 49 元/平方米·月。

②房屋空置和租金损失率的确定

根据市场调查，该区域内房屋在上一个承租人退房到新的租户入住时间相隔约半个月，则房屋空置期取 4%。房地产出租时可能存在的因承租人经济状况、信用状况变化、其他突发状况等导致延期支付租金、少付租金或不付租金造成租金损失，考虑估价对象为商业及办公混合使用房地产，其租金损失率取物业租金收入的 1%。则空置率和租金损失率为 5%。

③该房屋年租金年有效毛收入

该类的房地产可出租面积一般按建筑面积计算，则其可出租率为 100%，则估价对象年租金有效毛收入为：

年有效毛收入=月租金×建筑面积×12 个月×（1-空置和租金损失率）×可出租率

④其他收入

其他收入包括押金利息收入、经营收入分成、物业管理费收入等。房地产租赁，其他收入主要为押金利息收入，押金利息以外的收入涉及复杂的核算条件和税费抵扣等条款，且易随经营状况变化，难以准确全面考虑。结合估价对象实际情况和估价目的，本次评估仅考虑押金的利息收入，按 1 年期定期存款基准利率 1.5% 计算。则其他收入为：

年其他收入=月租金×建筑面积×1×存款利率

⑤房地产年有效年总收入

估价对象年有效总收入=年租金有效毛收入+其他收入

（2）确定年运营费用

①管理费：经市场调查，对于出租的房地产进行管理，一般会发生交通费、人员工资、通讯费等经营管理费用，通常按照年出租总收益的 1%-3% 计算，经综合分析估价对象的自身特点，本次评估确定管理费

为年租金的收益的 1% 计算。

管理费 = 房地产年有效总收入 × 管理费费率

② 出租税费：依据房地产出租有关税收政策的规定，出租房屋取得租金收入应按规定缴纳增值税及附加、房产税等税费。

出租税费明细表

序号	费用名称	取费标准	费用数额（元）
1	增值税、附加及其他	月收入小于 3 万免征	5.5%
2	房产税	12%	12%
合计			17.5%

则出租税费为 67480.28 元/年。

③ 维修费：按照一般租约条款，在承租人正常使用的情况下，出租人应承担出租房屋的维修责任，其中主要为结构部分的修缮和维护更新，其家具家电和室内装修由承租人负责。根据估价人员市场调查，房屋维修费一般以提取维修基金的方式处理，以房屋造价为基数按比例每年提取，在实施修缮和维护更新时投入使用；视不同房屋的实际情况，一般提取比例为房屋建筑物重置成本 1.5%-2% 之间。估价人员通过对估价对象各方面的情况进行分析，根据实际情况确定估价对象的维修费率为 1.5%。

估价对象房屋为砖混结构结构，残值率为 2%，耐用年限为 50 年，参照渭南市各类房屋重置价及评估人员市场调查资料确定房屋重置单价为 1200 元/m²。

维修费 = 房屋重置单价 × 建筑面积 × 维修费费率

④保险费：通常情况下，出租人有可能会基于不可预见因素等风险考虑而自行购买商业保险，或在有抵押或其他他项权利限制时，被要求购买某些强制性保险，以保证债权人或其他相关权利人的权益。经过调查，房屋保险费每年按合同约定支付，一般以建筑物现值为基数，不同保险机构有不同的保险费率，一般在0.15%-0.2%之间。估价人员通过对估价对象各方面的情况进行分析，根据实际情况确定估价对象的保险费率为0.15%。

建筑物现值=房屋重置单价×建筑面积×(1-残值率)×房屋尚可使用年限÷房屋耐用年限

保险费=建筑物现值×维修费费率

则：运营费用=管理费+出租税费+维修费+保险费

(3) 确定房地产年净收益 A

房地产年净收益 A=房地产年有效总收入-年运营费用

(4) 选用适当的报酬率 r

报酬率实质上是一种投资的收益。报酬率的求取方法有三种：市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法。

本次评估根据当地房地产市场上同类房地产项目的平均收益率，采用累加法测算。

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投

资带来的优惠率

其中：①安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款年利率或一年期国债年利率，本次评估取央行最新公布的一年期存款利率 1.5%。

②投资风险补偿率，是指当投资者对投资于收益不确定、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。

投资风险补偿率（包括投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟度风险、市场失衡的可能性风险和政策风险）一般取值 0%-5%，综合分析目前房地产市场状况，投资风险补偿率取 3.5%。

③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；房地产投资要求的管理工作一般高过存款、证券等收益。

管理负担补偿率包括管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平和专业性四项。估价对象为商业办公混合用途房地产，多为产权人自行管理，其影响不大。本次综合估价对象和目前该类房地产市场状况，管理负担补偿率取 1.5%。

④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。房地产于存款、股票、债券、黄金相比，买卖困难，变现能力弱。

缺乏流动性补偿率一般为 0-2%，是根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，估价对象是否为通用性，在市场上能否自由出售，处于市场活跃状态，是否受到限制，考虑这些因素判定缺乏流动性补偿率为 2%。

⑤易于获得融资的优惠率一般为 0-1%，一般指房地产易于获得金融机构的抵押贷款支持，即易于获得融资的优惠率是根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，一般银行个贷均采用住房办理抵押手续，故估价对象为商业办公混合类房地产易获得金融机构的抵押贷款支持，则易于获得融资的优惠率取 0.5%。

⑥投资带来的优惠，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资(如可以抵押贷款)，从而投资者会降低所要求的报酬率。因此，针对投资估价对象可以获得额外好处，投资者之间竞争的结果也会要求作相应的扣减。

房地产报酬率估算表

序号	项目	数值
1	无风险报酬率	1.5%
2	投资风险补偿率	3.5%
3	管理负担补偿率	0.5%
4	缺乏流动性补偿率	1.5%

5	易于获得融资的优惠率(-)	-0.5%
6	投资带来的优惠(-)	-0.5%
合计	报酬率	6%

(5) 确定收益年限 n

经估价人员现场勘查调查询问：估价对象房屋为砖混结构，耐用年限为 50 年，建筑年代 1988 年左右建成，距价值时点已使用约 30 年，剩余经济寿命约为 20 年。根据委托方提供的资料以及估价人员调查调查的具体情况，本次评估收益年限取建筑物剩余经济寿命年限，即估价对象收益年限为 20 年。

(6) 确定房地产收益增长率 g 根据市场调查，估价对象所在区域租金变动比较稳定，根据该区域市场状况，确定估价对象在剩余收益年限内每年的平均租金增长率 g 为 2%。

(7) 计算房地产的收益价值 V

(8) 计算估价对象单价

2.2.6、房地产3号测算过程

计算过程（略）

3号建筑物：估价对象房屋为砖混结构，总层数1层，建筑面积20.14平方米，整体维护状况良好，正常使用。

经测算：3号建筑物市场价值65,153元，评估单价3235元/m²。

(10) 求取3幢房地产收益法估算总额

收益法估算总额=1号房地产价值+2号房地产价值+3号
房地产价值

2.2.7 其它事项说明：

本次评估报告采用收益法进行评估，在有效收入的测算确定过程中，根据房地产估价有关规范，结合估价对象实际情况，考虑了估价房地产所占土地使用权、室外配套实施以及评估对象所在区域公共配套设施等相关影响因素。

3、 房产变现处置分析

该房地产涉及法院强制执行，该因素对房地产价值影响较大，因此需做项目变现处置分析如下：

(1)、房地产变现能力分析

变现能力是指假定在估价时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

(2). 变现能力影响因素分析

影响房地产变现能力的因素主要有：

①通用性：所谓通用性，通俗地说就是是否常见、是否普遍使用。一般地说，通用性越差，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力越弱。例如，特殊厂房比标准厂房的通用性差。

估价对象为轻工业用厂房，通用性较好。

②独立使用性：所谓独立使用性，通俗地说就是能否单独地使用而不受限制。例如，某个单位大院内或工厂区内的

一幢房屋的独立使用性就不好，如果大门封闭，就难以出入。一般地说，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力越弱。

估价对象为可独立使用的房屋和用地，缺陷是进区大门受限于现有建筑物的高度和已有门道宽度。

③可分割转让性：所谓可分割转让性，是指在实物上、经济性上是否可以分离使用。例如，多层共用的管道间，住宅内的一个房间，一般在实物上是不益分割转让的。由于价值大的房地产变现能力弱，所以容易分割转让的房地产，变现能力相对较强；反之，变现能力就较弱。

区域房地产市场交易景气程度

受经济环境和互联网电商影响，现临街商铺房地产市场景气程度低迷，对于现时房产变现处置价格影响较大，以收益法估值总额直接成交概率低。

(4)变现处置时间

房地产变现的时间长短与处置方式和估价对象类型、特点等因素有关。

本次估价对象为商业、办公用房地产，根据以往估价实践经验，采用拍卖方式处置抵押物则变现时间较短，通常在2至3个月左右（不包含若第1次流拍后，再次重新启动拍卖的时间段）；采用协议变卖方式变现，通常短期协议变卖方式时间通常在3个月-6个月左右，如按正常议价期变现时间

通常在6个月至1年左右。

(5) 变现前期费用、税金和清偿顺序

① 变现前期费用

若采用拍卖方式处置抵押物，变现前期费用主要有审理、执行费、评估费、拍卖费（网拍费用较小）、交易手续费等；若采用协议变卖方式、合适议价期变现方式时，通常变现费用还应包括相应的营销费用。

本次估价对象为法院执行标的物，根据人民法院有关规定和估价实践经验，首选变现方式应为拍卖处置。

② 税金

抵押物变现所需缴纳的各项税费主要有契税、增值税、土地增值税、个人所得税等。

③ 清偿顺序

一般依下列顺序分配：支付变现前期费用，应缴纳的各种税金，偿还抵押债权本息及违约金，赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损失，剩余金额交还抵押人。

变现前期费用	费率	诉讼费等 交纳办法 等。拍卖 费用网拍费 用据实交 纳。	税金	费率	税金 估算
受理费	1.00%		增值税	5.68%	
执行费	1.00%		契税	3.00%	
评估费	1.00%		个人所得税	1.00%	
拍卖费	0.00%		土地增值税（有原始购置票据的 按差额20%征收，约1.5%）	5.00%	
其它前期费用	0.50%		增值税征收与否，取决 于购置年限		
	3.50%				

(6) 依照估价对象现状和按照收益法估算房地产总额，结合根据法院强制执行标的物处置特点，综合以上变现影响

因素分析，估价对象房地产变现能力一般。假定在进行拍卖或者变卖，受各因素影响，其最可能实现的价格一般比评估的市场价值明显要低，所以对该房产估值一般取变现系数10%-30%，本次变现系数取值20%，则有3幢房产处置现值估算如下：

$$\begin{aligned} \text{房产处置现值总额} &= (\text{1号房地产价值} + \text{2号房地产价值} + \text{3号房地产价值}) \times (1 - 20\% \text{变现系数}) \\ &= (5,146,323 + 5,011,943 + 65,153) \times (1 - 20\%) \\ &= 8,178,735 \text{ (元)} \end{aligned}$$

4 估价对象现值评估价格的确定

(1) 确定评估结果。

评估人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学的评估方法，在分析现有资料的基础上，经过认真估算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，综合确定委估房产的评估价格为：**房产处置现值估价总额为8,178,735元。**

九、价格评估结论

房产处置现值总额：**捌佰壹拾柒万捌仟柒佰叁拾伍元整**
(¥：8,178,735元)

十、评估报告有效期

报告有效期：2018年1月10日至2019年1月09日。

十一、价格评估作业日期

作业日期：2018年1月10日至2018年3月16日。

十二、价格评估机构

机构名称：渭南市恒信价格评估有限责任公司

机构资质证书证号：陕 J00000065

十三、价格评估人员

注册价格鉴证师

注册价格鉴证师

（执业资格证号 0002822）

（执业资格证号 0011975）

签（章）字：

签（章）字：

十四、附件

- 1、房屋产权证书等资料复印件 4 页；
- 2、房屋现状照片 2 页；
- 3、价格评估机构与人员资质证复印件 3 页。

渭南市恒信价格评估有限责任公司

二〇一八年三月十六日