

# 白城市贺成房地产估价有限责任公司

白贺评字(2018)第101101号

(2018)吉0802执评51号

## 薛金龙 房地产评估报告

项目名称：薛金龙 房地产评估报告

委托方：白城市洮北区人民法院

评估方：白城市贺成房地产估价有限责任公司

估价人员：郭新东 崔秀婷

评估作业日期：2018年10月09日-2018年10月11日

## 目 录

- 一、 致委托方函
- 二、 估价师声明
- 三、 估价的假设和限制条件
- 四、 估价结果报告
- 五、 估价技术报告
- 六、 附 件

## 一、致委托方函

白城市洮北区人民法院：

我公司受贵方委托，对位于白城市东胜乡杨术村三社的两处房屋进行评估，估价目的为委托方提供房屋价格依据。

按着国家估价程序的要求，我公司迅速组织估价人员亲临现场观察、登记、并查阅有关资料和档案，同时依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规的规定，遵循估价原则，根据估价目的，运用科学的估价方法，详细考虑了影响估价对象房屋价格的多项因素，结合估价经验，经过反复的测算、分析，最终确定该估价对象在估价时点二〇一八年十月九日的市场价值

为：

房屋总值（人民币） 384,000.00 元

（大 写） 叁拾捌万肆仟元整

白城市贺成房地产估价有限责任公司

法定代表人：郭新东

二〇一八年十月十一日

## 二、估价师声明

- （一） 我们在本估价报告中所陈述的事实是真实和准确的，估价结果是客观和公正的，是我们自己专业分析意见的结论。
- （二） 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，同时与当事人也没有个人利害关系或偏见。
- （三） 我们依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规的规定，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- （四） 估价人员对估价对象进行了实地勘查和登记，如建筑物或土地使用权的面积、用途、结构等相关内容，以房地权证登记为准。



家政策改革调整、自然力和不可抗力对标的物价格产生影响时，估价结果无效。

- (五) 估价结果具有很强的时效性，在一定条件下取得的结论，只能适用于特定时期，所以本估价价格为估价时点的价格。
- (六) 此报告一式五份，委托方四份，存档一份。估价报告的复印件无效。
- (七) 本估价报告仅供委托方参考。
- (八) 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。
- (九) 估价报告无法人代表和估价师签字盖章无效；报告目录所列文件缺一无效；超过估价报告有效期无效。

## 四、估价结果报告

(一) 委托方：**白城市洮北区人民法院**

(二) 估价方：白城市贺成房地产估价有限责任公司

法人代表：郭新东      地 址：白城工业园区洮儿河路 1 号

估价资格等级：贰级      编 号：JFG-G005

(三) 估价对象：

评估建筑物位于**白城市东胜乡杨术村三社，房屋为混合结构住**

宅，外墙为面砖,有防盗门，室内地面部分为地板砖、部分为水泥地面，室内水电齐全。地理所处位置一般，北临东胜乡人民政府，交通一般。

(四) 估价目的：为委托方提供房屋价格依据

(五) 估价时点：2018年10月09日

(六) 价值定义：本次估价采用公开的市场价值标准

(七) 估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、国家标准《房地产估价规范》
- 3、鉴定评估委托书

(八) 估价原则：

依据房地产估价的合法、供求、替代、时点等原则，结合估价目的，对委托方的房产进行公正、公平、客观的价值评估。

(九) 估价方法：

根据估价目的，通过实地勘查，对周边环境调查及分析有关资料之后，拟采用市场法进行价格评估。

(十) 估价结果：

评估人员按着估价工作程序，根据估价目的，遵循估价原则，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上和对影响房产价值的多项因素，并结合估价经验，经过测算得出估价结果。

序号	结构	房屋面积(平方米)	单价(元/平方米)	价值(元)
1	混合	192	1,100.00	211,200.00

2	混合	288	600.00	172,800.00
合计		480		384,000.00

(大 写): 叁拾捌万肆仟元整

(十一) 估价作业日期:

2018年10月09日-2018年10月11日

(十二) 估价报告应用期限:

依据估价目的和估价对象的特点,自完成估价报告起有效期限为一年。

(十三) 估价人员: 郭新东 2220050004

崔秀婷 2220140070

白城市贺成房地产估价有限责任公司

2018年10月11日

## 五、技术报告

### 一、个别因素分析

估价对象为薛金龙的住宅房屋,位于白城市东胜乡杨术村三社,房屋为混合结构住宅,外墙为面砖,有防盗门,室内地面部分为地板砖、

部分为水泥地面，室内水电齐全。

## 二、区域因素分析

估价对象位于白城市东胜乡杨术村三社，北临东胜乡人民政府，位置优越，交通便利。

## 三、市场背景分析

在“十三五”规划指导下，白城市政府出台一系列优惠政策，国民经济发展步入快车道，白城市经济文化面貌发生了日新月异的变化，政府坚持以工业立市、商贸活市、农业兴市，随着开发老东北工业基地的契机，振兴城市发展建设改造，进一步加强招商国内外厂商，商家进入白城市投资、开发、建设、经商、旅游使白城市经济总量日益壮大，城市建设按总体规划要求，加大加快城市棚户区 and 廉租房建设，白城市房地产市场越来越兴旺。

## 四、最高最佳使用分析

经房地产估价专业人员充分、合理的论证与调研，估价对象为法律上允许、技术上可行，保持现状继续使用为最高最佳使用之选择。

## 五、估价方法的选用

估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价规程》等有关政策法规和掌握的房地产市场信息资料、长期积累的房地产估价经验数据，结合委托方提供的资料和估价目的，综合分析影响房地产估价的各项因素，对于估价对象采用成本法。

## 六、房产价值评估

以序号 1 号房产为例，计算过程如下：

### 1、房产重置价格的确定

重置价格=建安费用+前期工程费用及其它费用+管理费用+投资利息+投资利润

#### (1)建安费用

包括建筑工程费和设备及安装工程费。采用单位比较法求取，根据当地近期建成的类似房产的单位面积造价和估价对象的具体情况，对影响成本的各项因素作适当的调整修正得出，该房产建安费用为 691.00 元/平方米。

#### (2)前期工程费用及其它费用

前期工程费用主要包括可行性研究、勘察设计等费用。其他费用主要包括工程质量监督费、监理费、墙体材料革新基金、人防结建费等杂项费用。详见前期工程费用费率表。

前期工程费用费率表

费用名称	费率	取值	取费基数
可行性研究费用	1~3%	3%	建安工程费
勘设费	1.5~2.5%	2%	建安工程费
招标费	0.6‰	0.6‰	建安工程费
合同鉴证费	0.1‰	0.1‰	建安工程费
印花税	0.3‰	0.3‰	建安工程费
监理费	1.4~2.5%	2.5%	建安工程费
质监费	2.5‰	2.5‰	建安工程费
预决算编审费	2.5~5‰	3.5‰	建安工程费
墙体材料革新基金	4.5 元/m <sup>2</sup>	4.5 元/m <sup>2</sup>	建筑面积
人防结建费	12 元/m <sup>2</sup>	12 元/m <sup>2</sup>	建筑面积
设施配套费	23.5 元/m <sup>2</sup>	23.5 元/m <sup>2</sup>	建筑面积
合计		8.08%,40.00 元/m <sup>2</sup>	建安费×8.08%+40.00 元/m <sup>2</sup> ×建筑面积

故前期工程费及其它费用为  $691.00 \times 8.08\% + 40.00 = 106.26$  元/平方米

### (3)管理费用

管理费用按建安费用的 1%-3%计算，本次评估取 3%。

即管理费用=(691.00+106.26)×3%=27.79 元/平方米

### (4)相关税费

相关税费主要包括营业税、城市维护建设税和教育费附加及地方教育费附加及不可预见费，一般为建安费用、前期工程费及管理费用之和的 5.5%。

重置单价=(691.00+106.26+27.79)×5.5%=27.47 元/平方米

### (5)投资利息

根据待估房产的建筑面积、结构形式确定其合理工期，按合理工期确定贷款利率，并假设资金在合理工期内均匀投入。

通过调查廊坊市场同类型房地产开发，一般开发期为 1 年，一年期贷款利率为 4.35%。本次评估采用复利计息。

投资利息=(建安费用+前期费用及其它费用+管理费用)×[(1+贷款利率)<sup>1/2</sup>-1]

故 投 资 利 息 =(691.00+106.26+27.79) × [(1+4.35%)<sup>1/2</sup>-1]=20.75 元/平方米

### (6)投资利润

投资利润为在正常条件下开发商所能获得的所得税前的平均利润，投资利润=(建安费用+前期费用及其它费用+管理费用)×投资利润率。

估价对象为工业用房，本次评估利润按投资利润为 28%计算

故投资利润=(691.00+106.26+27.79)×28%=267.13 元/平方米

### (7)估价对象的重置单价

重置单价=建安费用+前期费用及其它费用+管理费用+投资利息+相关税费+投资利润

=820.00+106.26+27.79+20.75+27.47+267.13

=1,294.11 元

(8)估价对象的重置总价

重置总价=重置单价×建筑面积

=1,294.11×192=248,471.00 元

2、房产折旧额或折旧率的确定

采用综合法确定成新率。

(1)采用年限法确定成新率

经调查估价房产竣工年代为 2015 年，建筑结构为砖混结构，耐用年限为 60 年，截止至价值时点房产已使用年限为 9 年，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= 1 - \text{房产已使用年限} / (\text{房产已使用年限} + \text{房产剩余使用年限}) \\ &= [1 - 9/60] \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

(2)采用实际观察法确定成新率

对被评估房产结构、装修、设备(水、暖、电)三大部分的主要部件的完好程度进行打分，然后分别乘以不同结构类型房屋成新率的评分修正系数。

成新率=(结构部分合计得分×结构修正系数+装修部分合计得分×装修修正系数+设备部分合计得分×设备修正系数) ,实际观察法成新率详见下表：

分部名称	分项名称	标准分	评定分	备注
结构部分	基础	25	22	
	承重构件	25	22	
	非承重墙	15	13	
	屋面	20	17	
	地面	15	12	

	小 计	100	86	修正系数 0.55
装 修 部 分	门 窗	25	21	
	外墙装饰	25	21	
	内粉装饰	25	22	
	顶 棚	25	22	
	小 计	100	86	修正系数 0.15
设 备 部 分	暖气	35	35	
	水 卫	40	30	
	电 照	25	22	
	小 计	100	87	修正系数 0.30

经测算： $0.86 \times 0.55 + 0.86 \times 0.15 + 0.87 \times 0.30 = 86\%$ ，实际观察法成新率取 86%。

### (3)确定房产综合成新率

估价对象维修保养情况较好，故取年限法和实际观察法结果的加权算数平均值作为房产的成新率,年限法权重为 0.4，实际观察法权重为 0.6。

故房产的综合成新率= $85\% \times 0.4 + 86\% \times 0.6 = 85\%$

### 3、房产的评估值：

评估值 =  $248,471.00 \times 85\% = 211,200.00$  元

其他房产测算过程与 1 号房产相同，评估值合计为 384,000.00 元

## 七、估价结果确定

估价人员在认真分析测算后，根据本次估价目的，采用成本法对估价对象进行评估，估价对象在估价时点 **2018 年 10 月 09 日** 的评估

价值为 384,000.00 元人民币（大写）叁拾捌万肆仟元整。

白城市贺成房地产估价有限责任公司

2018 年 10 月 11 日

## 五、附 件

- 1、委托方复印件
- 2、委托方所提供资料数据复印件
- 3、估价人员资质证书复印件
- 4、资质证书复印件
- 5、照片复印件
- 6、现场勘察表