

房地 产 估 价 报 告

鲁三鑫房估字 T (2020) 第 0428 号

关于对泰安市新天地商业管理有限公司位于泰安市青年路西女人世界商城地下一层房地产价值的估价报告

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

估价机构：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：彭 伟 注册号：3719960029

纪永辉 注册号：3720110126

估价报告出具日期： 2020 年 5 月 26 日。

目 录

| | |
|-------------------|------|
| 一、致估价委托人函..... | (1) |
| 二、估价师声明..... | (2) |
| 三、估价的假设和限制条件..... | (3) |
| 四、房地产估价结果报告..... | (4) |
| 五、房地产估价技术报告..... | (7) |
| 六、附件..... | (10) |
| 七、估价人员和估价机构..... | (10) |

第一部分 致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

为办理案件执行的需要，受贵院委托，我公司对泰安市新天地商业管理有限公司位于泰安市青年路西女人世界商城地下一层房地产价值进行了评估。估价人员根据估价目的，遵循公开、公平、公正的估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在现场查勘和综合分析影响该宗房地产价值因素的基础上，以国家有关法律、法规和政策及贵院提供的有关资料为依据，运用收益法，对估价对象在价值时点上的客观合理价值进行了认真地估算和判定。最终确定房产建筑面积为1538.42平方米、土地使用权面积1014.59平方米的估价对象在价值时点2020年4月27日的公开市场价值为人民币1569.8万元，大写：壹仟伍佰陆拾玖万捌仟元整，单价为10204元/平方米。

现提交本估价报告。

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

二〇二〇年五月二十六日

第二部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我们在本次估价活动中是遵守职业道德，专业能力能够胜任并勤勉尽责的；

六、我们已于二〇二〇年四月二十七日对估价对象进行了实地查看。

七、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料；

八、本估价报告的全部或其部分内容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。

九、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：彭伟 纪永辉

第三部分 估价的假设和限制条件

1、本评估结果是指在估价时点预期的最好成交价格，它依据了以下假设：该房地产能自由地在市场上出售；不考虑特殊性质的买家附加叫价或短期强制处分对价值的影响。

2、不考虑估价对象存在的法院查封及抵押、出租因素对其价值的影响。

3、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。

4、评估中没有考虑将来国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。

5、本次评估的目的是为估价委托人办理案件执行提供房地产价值参考依据，不得用作其他目的。

6、对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑其存在安全隐患且无相应专业机构出具的鉴定检测意见，我们假定其是安全的。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年内有效。

8、估价对象房产建筑面积、土地状况系估价委托人提供房产、土地等有关资料记载情况。

9、未经本评估机构书面同意不得向估价委托人和估价利害关系人以外的单位或个人提供，不得将报告的全部或部分内容公开于有关媒体上。

第四部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人：泰安市泰山区人民法院

二、估价机构：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

法定代表人：张 哲 资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2012]114 号

三、估价对象：

估价对象泰安市新天地商业管理有限公司位于泰安市青年路西女人世界商城地下一层房地产，东邻青年路，北邻近东岳大街，南邻近财源街。房屋总层数为 5 层，所在层数为地下一层，房产建筑面积为 1538.42 平方米，钢混结构。建成于 2008 年。水、电、电梯设施齐全。规划用途为商业服务。房屋所有权人为泰安市新天地商业管理有限公司，房产证号为泰房权证泰字第 201111 号，使用土地为国有出让商服用地，使用权年限至 2039 年 12 月 20 日，使用权面积为 1014.59 平方米，已办理了泰土国用（2011）第 T-1046 号《国有土地使用证》。2014 年 4 月 24 日，估价对象房地产办理了抵押登记，抵押权人为泰安市泰山区农村信用合作联社（现名泰安泰山农村商业银行股份有限公司），他项权利证为泰房泰他字第 056155 号；2014 年 4 月 25 日，估价对象使用土地办理了土地抵押登记，土地他项权利人亦为泰安市泰山区农村信用合作联社（现名泰安泰山农村商业银行股份有限公司），土地他项权利证为泰土他项（2014）第 T-0187 号。现该估价对象大部分对外出租作为车库使用，其余部分自用作办公。

四、估价目的：为估价委托人办理案件执行提供房地产价值参考依据。

五、价值时点：2020年4月27日（现场查勘之日）。

六、价值类型：公开市场价值。

七、估价依据：

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国土地管理法》；《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

（二）评估委托书、委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记资料查询结果证明》等资料。

（三）注册房地产估价师掌握和搜集的市场租金等估价所需材料。

八、估价原则：1、独立、客观、公正原则；2、合法原则；3、价值时点原则；4、替代原则；5、最高最佳使用原则。

九、估价方法：

（一）采用估价方法及理由：

鉴于估价对象为商业房，可出租或自用，产生持续、稳定收益，故运用收益法估价。

（二）估价方法定义

收益法—预测估价对象的未来收益，利用报酬或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果：

估价人员在实地查勘，认真分析有关资料的基础上，根据估价目的、遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，结合估价经验，经认真测算，确定估价对象在2020年4月27日的公开市场价值为人民币1569.8万元，大写：壹仟伍佰陆拾玖万捌仟元整，单价为10204元/平方米。

十一、注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 彭 伟 | 3719960029 | | 年 月 日 |
| 纪永辉 | 3720110126 | | 年 月 日 |

十二、实地查勘日期：2020年4月27日。

十三、估价作业日期：2020年4月27日至5月26日。

第五部分 房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析：

估价对象泰安市新天地商业管理有限公司位于泰安市青年路西女人世界商城地下一层房地产，东邻青年路，北邻近东岳大街，南邻近财源街。房屋总层数为5层，所在层数为地下一层，房产建筑面积为1538.42平方米，钢混结构。建成于2008年。水、电、电梯设施齐全。规划用途为商业服务。房屋所有权人为泰安市新天地商业管理有限公司，房产证号为泰房权证泰字第201111号，使用土地为国有出让商服用地，使用权年限至2039年12月20日，使用权面积为1014.59平方米，已办理了泰土国用（2011）第T-1046号《国有土地使用证》。2014年4月24日，估价对象房地产办理了抵押登记，抵押权人为泰安市泰山区农村信用合作联社（现名泰安泰山农村商业银行股份有限公司），他项权利证为泰房泰他字第056155号；2014年4月25日，估价对象使用土地办理了土地抵押登记，土地他项权利人亦为泰安市泰山区农村信用合作联社（现名泰安泰山农村商业银行股份有限公司），土地他项权利证为泰土他项（2014）第T-0187号。现该估价对象大部分对外出租作为车库使用，其余部分自用作办公。

二、市场背景描述与分析

泰安是中国华东地区重要的对外开放旅游城市，泰安位于山东省中部的泰山南麓。总面积7762平方公里，人口558.87万人，辖泰山区、岱岳区、新泰市、肥城市、宁阳县、东平县6个县市区。面积7762平方千米，人口558.87（552.9）万人。2018年，全市生产总值达到3651.5亿元，同比增长5.8%。泰城建成区面积达到130.6平方公里，

城区人口突破 100 万，被山东省政府确定为大城市试点。泰城由“依山而建”向“依山傍水”发展。近期泰安房地产市场价格特别是商业房市场价格涨幅较趋于平稳，在估价报告的使用期内，估价对象价格不会有较大变化。

三、估价对象最高最佳利用分析：

该估价对象房地产法定用途为商业用途，实际用途亦出租用于商业经营，保持商业用途为最高、最佳使用。本次评估以商业利用为估价前提。

四、估价方法适用性分析：

考虑到估价对象属于有收益的房地产，因此运用收益法。

五、估价测算过程

计算地下一层建筑面积为 1538.42 平方米、土地使用权面积为 1014.59 平方米的房地产价值。

（一）、估算年净收入：

1、估算潜在毛租金收入：

估价人员对该地段多家房产租金情况的调查，该地段类似房地产市场正常月租金大致在 50-60 元/平方米之间，经全面分析，最终确定该房产每平方米建筑面积每月租金正常收入为 55 元，则年潜在毛收入为 $55 \times 1538.42 \times 12 = 1015357$ 元。

2、估算有效毛租金收入：

据调查分析，该房屋年空置率确定为 2%，故有效毛租金收入为 $1015357 \times (1 - 2\%) = 995050$ 元

3、计算合理运营费用：

主要包括维修费、房屋折旧费及有关税费，按有效毛租金收入的13.5%计取，则合理运营费用为 $995050 \times 13.5\% = 134331$ 元。

4、年净收益 $995050 - 134331 = 860719$ 元。

（二）确定资本化率

资本化率用安全利率加风险调整值法确定。安全利率参照中国人民银行公布的一年期存贷款利率及国债利率，考虑风险调整值，综合分析，确定资本化率为3%。

（三）确定租金收益年递增率，根据国家经济政策及未来物价上涨预期以及对估价对象分析，确定租金收益年递增率为2.5%。

（四）明确尚可收益年限

因该房地产使用土地出让终止日期为2039年12月20日，在价值时点剩余使用年限为19.65年，本次评估确定可收益年限19.65年。

（五）用收益法公式计算估价对象价值：

$V = 860719 / (3\% - 2.5\%) \times \{1 - [(1 + 2.5\%) / (1 + 3\%)]^{19.65}\} = 15697793$
元，取整为1569.8万元。

其单价为10204元/平方米。

六、估价结果确定：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用收益法，根据国家省市有关房地产估价的法律法规、政策规定，结合估价人员的估价经验。在认真分析影响估价对象价值因素的基础上，通过认真测算，最终确定估价对象在价值时点2020年4月27日的公开市场价值为人民币1569.8万元，其单价为10204元/平方米。

第六部分 附 件

- (一) 评估委托书；
- (二) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- (三) 照片；
- (四) 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件；
- (五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

第七部分 注册房地产估价师和估价机构

注册房地产估价师：彭 伟

纪永辉

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

二〇二〇年五月二十六日

