

房产租赁价格评估

产品名称	房产租赁价格评估
公司名称	北京中鹏衡资产评估有限公司
价格	9000.00/起
规格参数	房产租赁价格:财政部评估资质
公司地址	北京市大兴经济开发区金辅路甲2号4幢2层C215室
联系电话	010-89240293 13522487240

产品详情

房地产租赁价格评估，一般涉及到国有企业或者行政事业单位。因该部分单位的资产属于国有资产，为了防止国有资产流失，保持国有资产增值保值的刚性要求，国有房地产对外出租，一般会引入第三方评估机构，对房屋租赁价格进行鉴定。

房地产租赁价格一般采用市场比较法进行评估。运用市场比较法求取估价对象租赁价值，是依据替代原理将待估房地产与类似的房产在近期的租赁交易价格进行对照比较，通过对比租赁交易情况、区域因素和个别因素等的修正得出待估房产于评估基准日的租赁价值。

市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

上式中，PD：待估房地产价格

PB：比较案例价格

A：待估房地产交易情况指数 / 比较案例交易情况指数

B：待估房地产交易日期地价指数 / 比较案例交易日期指数

D：待估房地产区域因素条件指数 / 比较案例区域因素条件指数

E：待估房地产个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数。

我国房地产市场正快速进入存量房时代,房地产租赁以及类似租赁经济行为将成为房地产资产管理的重要形式,对房地产租赁价格的评估需求将日益增长,因此需要对房地产租赁理论进行总结,以更好的指导评估实践。 , 房产租金价值评估特点 :

住宅类房屋租赁价格评估为政策性评估。

住宅类房屋租赁价格评估为政策性评估,估价人员应严格执行有关租赁政策,没有超越规定调整租金幅度的价格空间。

租约对租金估价有一定的影响。

租赁房屋已订立租约时,应对租约中所约定的租金标准的客观性、合理性进行判断。如果为合理性契约式房屋租赁价格评估,宜采用租约所确定的租金,租约期外的租金则采用正常客观的租金标准;如租约所约定的租金与市场租金标准相差较大(或高或低),租金明显存在不合理性,则应重新评估其租金值。租期ZUI长为20年。

房屋租金评估,房屋租金评估注意事项有哪些?评定租金应注意的事项有 :

(1)认准基本条件。

基本租金一般是按照房屋的结构确定的,所以评定租金一定要全面观察,认准确定基本租金的标准。非居住的房屋,除了认准房屋结构外,也要弄清承租单位的性质,否则会发生误差。

(2)弄清加减因素。

(3)准确测量计租面积。

居住用房以使用面积计租,非居住用房以建筑面积计租。

建筑面积的计算,一般指由一间房屋一方的外墙皮到相对一方的外墙皮上,有明柱的廊,则从明柱的外皮算起,专设门道、过道!走廊等公用房屋,都必须计算建筑面积。

使用面积、一般是指由一间房屋一方内墙皮起到相对一方内墙皮止。即室内实用面积。居住、厨房、厕所、内厅、内走廊之和为用户使用面积。

房屋租金评估流程 :

搜集所有房地产权属资料,对评估对象房地产进行实地现场勘察,更详细地了解物业实物状况、权益状况、区位状况,了解物业目前实际使用状况和出租情况等相关信息。同时,进行充分的市场调查,寻求相似的租金案例,再对比进行评定估算的工作,后出具房地产租赁价格评估报告。评估团队配合客户进行国资备案、专家评审等工作,依据专家评审进行报告的修改、出具工作。然后给出的评估结论客观、公正,让人信赖。