



**聯邦不動產**

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

**济宁市泗水县泗城龙城知春 42#-3 单元**

**502 户房地产价值评估报告**

**鲁联邦评报字（2017）第 314 号**

**估价项目名称**：济宁市泗水县泗城龙城知春 42#-3 单元 502 户房  
地产价值评估

**委 托 方**：山东省泗水县人民法院技术室

**估 价 方**：山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

**估 价 人 员**：国家注册房地产估价师

张迎迎 吴春艳

**报告出具日期**：2017 年 10 月 09 日



## 目 录

一、致估价委托人函.....	( 03 )
二、估价师声明.....	( 04 )
三、估价假设和限制条件.....	( 05 )
四、估价结果报告.....	( 06 )
(一) 估价委托人.....	( 06 )
(二) 估价机构.....	( 06 )
(三) 估价对象.....	( 06 )
(四) 估价目的.....	( 06 )
(五) 价值时点.....	( 06 )
(六) 价值类型.....	( 06 )
(七) 估价依据.....	( 07 )
(八) 估价原则.....	( 07 )
(九) 估价方法.....	( 08 )
(十) 估价结果.....	( 08 )
(十一) 注册房地产估价师.....	( 08 )
(十二) 估价作业期.....	( 09 )
(十三) 估价报告使用期限.....	( 09 )
五、估价技术报告.....	( 10 )
(一) 个别因素分析.....	( 10 )
(二) 区域因素分析.....	( 10 )
(三) 市场背景分析.....	( 11 )
(四) 最高最佳利用分析.....	( 15 )
(五) 估价思路及估价方法选用.....	( 16 )
(六) 估价测算过程.....	( 16 )
(七) 估价结果的确定.....	( 21 )
六、附件.....	( 21 )

## 致委托方函

山东省泗水县人民法院技术室：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的济宁市泗水县泗城龙城知春 42#-3 单元 502 户房地产（即本报告所述估价对象）进行了现场勘察并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

**估价对象：**济宁市泗水县泗城龙城知春 42#-3 单元 502 户房地产，砖混结构，建筑物层数 5 层，所在层数为 5 层，建筑面积为 121.4 m<sup>2</sup>，附属房为 42 号楼东三单元 C 型储藏室，建筑面积约 19.19 m<sup>2</sup>，暂未办理不动产权证书。商品房买卖合同（合同编号：九巨龙售房 0011572）记载用途为住宅，实际用途为住宅。备案合同购买人王朝。

**估价目的：**为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

**价值时点：**2017 年 09 月 29 日。

**估价方法：**根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用市场法和收益法进行评估。

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

评估总价值:46.52 万元(含储藏室价值)

人民币大写:肆拾陆万伍仟贰佰元整。

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过法院以书面形式向我公司提出。

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司



**联邦不动产**

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

法定代表人：吴立斌

二〇一七年十月九日

## 注册估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、估价报告中估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，查勘人为张迎迎、吴春艳。估价人员对估价对象的勘察限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、委托估价人对其所提供资料的真实性、准确性负责。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东联邦房地产土地评估测绘有限公司负责解释。
- 8、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

中国注册房地产估价师签章：

姓名	注册证号	签字盖章
----	------	------



**联邦不动产**

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

张迎迎	3720160034	
吴春艳	3720150050	

## 估价的假设和限制条件

- 1、本评估结果是指在价值时点预期的最好成交价格。
- 2、本次评估视估价对象不存在产权纠纷或抵押权、担保权等它项权利。
- 3、未经本评估机构书面同意不得向估价委托人和报告审核部门之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。
- 4、本次评估结果仅作为估价委托人处理案件提供价值参考依据，不得作为其它用途使用。
- 5、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。
- 6、本报告所依据的有关资料均为复印件，由估价委托人提供，估价委托人对其真实性、合法性负责。
- 7、评估中没有考虑将来国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。
- 8、估价人员进行现场查勘时，敲门无人应答，未进入室内，因此评估时假定估价对象装修为简单装修，室内状况良好。
- 9、本估价结果有效期自估价作业截止日期之日起壹年内有效，若在此期间由于国家政策、经济环境及估价对象自身状况发生重大变动，且这些变动会影响评估结果，应对结果进行适当调整或重估。



**联邦不动产**

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

## 房地产估价结果报告

一、**估价委托人**：山东省泗水县人民法院技术室

二、**估价机构**：山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：吴立斌

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 102011

有效期限：2014 年 11 月 11 日至 2017 年 11 月 10 日

地址：泰安市校场街 21 号

三、**估价对象**：

(一)、**权益状况分析**：

房产登记状况：

济宁市泗水县泗城龙城知春 42#-3 单元 502 户房地产，砖混结构，建筑物层数 5 层，所在层数为 5 层，建筑面积为 121.4 m<sup>2</sup>，附属房为 42 号楼东三单元 C 型储藏室，建筑面积约 19.19 m<sup>2</sup>，暂未办理不动产权证书。商品房买卖合同（合同编号：九巨龙售房 0011572）记载用途为住宅，实际用途为住宅。备案合同购买人王朝。

(二)、**实物状况分析**：

估价对象作为住宅使用，入室防盗门，简单装修，维护状况较好。估价对象内部水、电、通讯、天然气，暖气配套齐全。

(三)、**区位状况**：

估价对象位于济宁市泗水县，北临泉源大道、南临泉衍路、西临圣安路、东临中兴路。周围有圣源酒店、泗水惠好医院、百货超市、美食街等，周围有 2 路、3 路、10 路、102 路、等多路公交车经过，交通较便利，较适合居住。



**四、估价目的：**为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

**五、价值时点：**2017年09月29日。

**六、价值类型：**

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在一定条件下最有可能形成或成立的价格。

**七、估价依据**

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章；

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语》

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、山东省泗水县人民法院技术室鉴定委托书；
- 2、查档证明（复印件）；
- 3、商品房买卖合同；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

**八、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、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求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，公平合理地进行估价。

（二）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。

（三）谨慎原则



在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计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。

#### （四）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。

#### （五）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### （六）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。

### 九、估价方法

根据估价目的，结合估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，本次评估采用市场法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

**评估单价：3468 元/平方米；**

**评估面积：121.4 平方米；**

**评估总价：46.52 万元；（含储藏室价值）**



**联邦不动產**

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

人民币大写:肆拾陆万伍仟贰佰元整。

**十一、注册房地产估价师：**

姓名	注册证号	签字盖章
张迎迎	3720160034	
吴春艳	3720150050	

**十二、估价作业期：**2017年09月29日至2017年10月09日

**十三、估价报告使用期限：**自估价作业截止日期之日起壹年内有效。

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

二〇一七年十月九日



## 房地产估价技术报告

### 一、个别因素分析：

#### （一）、权益状况分析：

房产登记状况：

济宁市泗水县泗城龙城知春 42#-3 单元 502 户房地产，砖混结构，建筑物层数 5 层，所在层数为 5 层，建筑面积为 121.4 m<sup>2</sup>，附属房为 42 号楼东三单元 C 型储藏室，建筑面积约 19.19 m<sup>2</sup>，暂未办理不动产权证书。商品房买卖合同（合同编号：九巨龙售房 0011572）记载用途为住宅，实际用途为住宅。备案合同购买人王朝。

#### （二）、实物状况分析：

估价对象作为住宅使用，入室防盗门，简单装修，维护状况较好。估价对象内部水、电、通讯、天然气，暖气配套齐全。

#### （三）、区位状况：

估价对象位于济宁市泗水县，北临泉源大道、南临泉衍路、西临圣安路、东临中兴路。周围有圣源酒店、泗水惠好医院、百货超市、美食街等，周围有 2 路、3 路、10 路、102 路、等多路公交车经过，交通较便利，较适合居住。

### 二、区域因素分析：

济宁市位于山东省西南部，地处鲁苏豫皖四省交接地带。济宁属暖温带季风气候，面积 1.1 万平方公里，人口 808.19 万人。济宁地区历史文化悠久，是东夷文化、华夏文明、儒家文化、水浒文化、运河文化的重要发祥地之一。儒家创始人至圣孔子、亚圣孟子、复圣颜回、史家左丘明皆出生于此。元明清时期，京杭大运河促进了济宁商品经济的繁荣，使济宁成为京杭大运河沿岸重



**联邦不动产**

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

要的工商业城市。济宁市 11 县市区人文旅游资源丰富，曲阜孔庙、孔府及孔林和境内的京杭大运河被联合国教科文组织列入世界遗产名录。孟庙、孟府、水泊梁山、微山湖、宝相寺、峯山、少昊陵等 19 处全国重点文物保护单位，以及四座国家森林公园。拥有曲阜师范大学、济宁医学院等高校，以及世界儒学研究与交流中心孔子研究院。

泗水县是济宁市辖县，位于山东省中南部，泰沂山区南麓。泗水县总面积 1118.96 平方公里。县城位于县境中部偏西，济河下游。2011 年总人口 62 万人。辖 2 个街道、10 个镇、1 个乡。泗水县政府驻泗河街道。

泗水县地势南北高，中部低，由东向西倾斜，南北低山丘陵有 738.5 平方千米，占总面积 67%，中部是河谷平地有 353.2 平方千米。泗水县最高处凤仙山海拔 608 米。属暖温带季风气候区，年均温 13.4℃，无霜期 180-220 天，常年降水量平均 755 毫米。2007 年公路通车里程 1774 千米，其中高速公路通车里程 25 千米。主要旅游景点有泉林泉群、泉林卞桥、安山寺、万紫千红度假区，泗张万亩桃花园。

泗水县位于环渤海经济圈，327 国道、日东高速、兖石铁路横贯东西，244 省道纵穿南北，城区西距京福高速和京沪高铁 18 公里。随着济兖邹曲复合中心城市的发育发展，泗水基于较为优越的地理位置和良好的交通条件下，将会更加快速的发展。

估价对象位于济宁市泗水县，北临泉源大道、南临泉衍路、西临圣安路、东临中兴路。周围有圣源酒店、泗水惠好医院、百货超市、美食街等，周围有 2 路、3 路、10 路、102 路、等多路公交车经过，交通较便利，较适合居住。

### **三、市场背景分析：**

1、地理位置和行政区划。泗水县位于山东省中南部。东临沂蒙与大海相连，西邻孔子故里曲阜，南峙孟子家乡邹城，北依五岳之尊泰山。

泗水是泗河文化的发祥地，历史悠久。商为卞明国，周秦为鲁卞邑，隋始置泗水县至今。全县总面积 1118 平方公里，辖 13 处乡镇（街道），592 个行政村，60 万人。



**联邦不动产**

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

2、自然条件和资源状况。泗水县暖温带季风气候。年平均气温 13.4℃，平均降水量 760mm，全年日照百分率 52%，相对湿度 65%，无霜期 200 天。

### 3、城市规划与发展目标。

#### （一）高标准编制完善规划体系，引领城市科学发展

按照“中国泉乡、滨河园林、生态宜居”城市的目标定位，在新一轮城市总体规划的指导下，高标准编制完成 16 平方公里西城新区、6 平方公里金庄新区、25 平方公里泗城北片区、8 平方公里的旧城区控制性详细规划；编制完成绿地系统规划、抗震防灾规划、城市地下管线综合规划、济河泗河滨河地段规划、圣源湖及引水入城规划、全县村镇体系规划等各项专业规划。最终形成总体规划、详细规划、专业规划相配套的超前完善的规划体系，以科学的规划引领泗水城市建设的大发展。

#### （二）大作水的文章，突显园林绿化，以重点工程带动城市建设

1)、加快西城新区建设。一是继续抓好道路、绿化、路灯及供电、供水、污水处理、供热、供气、弱电综合管沟等基础设施建设，实现“七通一平”，进一步提升西城工业区的载体功能，吸引大型产业项目落户西城区。二是高标准实施“一路（泉兴路）、一湖（圣源湖）、两中心（行政中心、文化中心）、三广场（行政广场、市民广场、文化广场）”新行政办公区标志性地段；新汽车站及城市西出入口标志性地段建设。三是新建两处学校、一处医院，完善西城新区服务功能。四是进一步加快西城商住组团开发，搞好龙城知春、海情圣地、圣世名门等小区建设，打造西城现代化社区。

2)、堵死零星插建，努力推进旧城成片区改造。积极推进旧城棚户区改造。加快龙城知春、圣融庭院等 12 个房地产开发项目建设。争取再用 3-5 年时间，基本完成 8 平方公里旧城改造，逐步建立商品房、经济适用房、廉租房等住房保障体系。宣传贯彻落实好新《山东省物业管理条例》，做好公用部位公用设施维修资金收取、应用、管理工作，加强住宅小区物业管理，逐步成立业主委员会，实行业主自治，将各社区纳入行政区划。进行属地化管理，逐步完善小区住房保障和社会保障体系。

3)、加快省级园林城市创建工作，实施从济河上游及泗城南部干渠 5 条线路的引水入城及圣源湖等八大湖面工程，大作水的文章，加大沿水系绿量，



做好济河、泗河滨河地段的绿化及开发，大力改善生态环境，营造特色城市。

4)、着力抓好民生工程，加速实施 2 万吨新水厂、日处理 200 吨垃圾处理场及垃圾中转站、污水处理厂脱氮除磷及中水回用、热电厂扩建、集中供热、管道天然气项目，完善城市功能，提高人民群众的生活质量。

5)、全力拉开城市建设新框架。以路为纲，拉开城市框架，城市近期沿泉源大道、泉兴路、泉鑫路向西发展，城市西扩与金庄新区相连。中期沿滨河大道、珍珠泉路，济河、泗河滨河地带搞好宜居开发及旧城标志性地段建设。远期向北由中兴路、圣华路、圣昭路跨过泗河建设泗城北区，最终形成一城三区（老城、西城区、金庄新区、泗城北区）的城市格局。

### （三）积极探索城建投融资体制，突破资金瓶颈

学习发达地区的先进做法，敢于贷款、敢于融资，超前投入基础设施，取得抢先发展的优势与机遇。着手建立基础设施投融资平台，与金融机构建立密切协作关系，拓宽多元投融资渠道，吸纳聚集更多的资本投入重点工程；提升城市建设市场开放度，吸引更多实力强、资质高的境内外大公司、大财团投资我县重点片区开发和重大工程项目；抓住国家扩大内需政策机遇，积极筛选提报一批符合国家政策和投向的城市建设项目，积极争取中央和省专项资金，加快工程建设进度；做好经营城市文章，将一些基础设施和公用服务设施等资源推向市场，通过招投标、产权转让、入股、拍卖、特许经营权转让等方式，促进城市经济要素的优化配置，逐步形成投资、经营、回收良性循环。

### （四）加快推进村镇建设，促进城乡统筹发展

1)、按照“城市现代化、农村城镇化、城乡一体化”的发展思路，完善城镇规划体系。一是依据城市总体规划，结合新一轮土地利用总体规划修编，抓好县域村镇体系规划编制，合理确定中心村、基层村的区位、规模和空间布局。二是编制完成乡镇驻地及园区详细规划，指导乡镇驻地及园区建设。三是要科学制定农村住房建设与危房改造规划。要在深入调查、摸清底数的基础上，抓紧制定农村住房建设与危房改造三年规划。根据农民实际需求，组织进行新型农房详细规划和工程设计，引导农民建设布局合理、功能齐全、安全实用、经济美观的“百年住宅”。



**聯邦不動產**

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

2)、加快乡镇驻地及园区建设。拉开乡镇驻地建设框架，搭建路网，加快道路、绿化、路灯、排水等基础设施建设，尽快启动成片区房地产开发，提升驻地的凝聚力及辐射力。加快乡镇园区及其基础设施建设，提高产业项目承载力。

3)、加强镇村建设管理及环境综合整治。严格建设管理程序，建立村镇建设行政执法队伍，建章立制，规范管理，严格查处违章建设；乡镇驻地及中心村建立环卫保洁、绿化养护专业队伍，彻底清除农村“三大堆”，生活垃圾实行村收集、镇运输、县处理的模式，实现镇村“硬化、净化、亮化、绿化、美化”；抢抓国家加大农村基础设施建设政策机遇，积极争取农村危房改造、垃圾中转站、村村通公路、人畜饮水等项目资金，加大对农村基础设施建设的投入，促进城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，实现城乡统筹发展。

4)、加快中心村、示范村建设。严格控制新占耕地划宅基审批，大力实施合村并点，节约集约土地，推行示范中心村及新型农村社区建设，完成一期实施的18个示范点的建设，以点带面，探索经验，逐步改善村居环境，实现城乡一体化发展。

#### 4、房地产市场状况。

泗水位于环渤海经济圈，地处鲁南经济带，西联济兖邹曲复合中心城市发展区，良好的高铁、高速、公路等交通优势，具备承接东部沿海、长三角及珠三角的产业和资本梯度转移的有利条件，依托财政“省管县”和“沂蒙老区”的政策机遇，已趋完善的城市基础设施和得天独厚的自然资源、生态环境，以及工业、农副产品深加工等产业形成的产业基地，五年来累计招引项目952个，其中亿元以上项目62个，实际到位资金115亿元，华金、利丰、圣鲁等原有骨干企业持续发展壮大，海螺汇源、康得新、康师傅、雨润等行业龙头企业陆续开工建设，投资15亿元的娃哈哈饮品项目已经成功签约，这些大项目、为房地产业持续稳定的发展奠定了良好的环境基础。

从目前城区房地产整体发展看，房地产投资，开发量，销售价格稳步升高；总体我县房地产市场比较稳定，但随着国家调控政策的实施，使房地产发展的进度减缓并进入理性调整期，这一信号已非常明显。



目前我国平均城市化率是 46.2% ( 世界平均水平 47.8% ) 2011 年城市化率的目标是 38.5%。每提高一个百分点将有 6200 人进城，而达到全国平均水平还有 7.7 个百分点，那么将有 4.7 万人进城。况且我们处在城市化高速推进的时期，泗水城区社会发展目标是到 2015 年城市化水平达到 48%，所以是推进房地产发展的主要因素。

有固定收入和固定职业的行政事业人员、私营业主、企业职工成为目前购房的重要群体；我县是个劳务大县，仅在人社局登记的县外劳务人口约为 13.8 万人，主要在长三角和京津、青岛、烟台及周边务工；国外劳务还有近 4000 人，他们随着收入的增加，脱离农村进城置业发展彰显身份的需要，加上我县持续的鼓励购房政策，已渐渐成为购房的主流。还有改善性住房要需求，老的传统思想为孩子长大结婚购房需求，儿女在外在县城为父母购房养老的需求，本地经济发展外来分配人员购房需求，为保值增值的投机需求，也集中形成较大的消费群体。由于泗水独特的生态环境和生态旅游房地产的发展，2 个小时交通圈内的周边县市会出现更多的外地房地产消费者，而我县再出台一定的鼓励政策，将形成较大的消费群体

5、社会经济发展状况。经过近几年的发展，全县综合经济实力明显增强。2006 年全县地区生产总值实现 57.66 亿元，按可比价格计算，比上年增长 17.2%。其中，第一产业增加值 15.19 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 25.36 亿元，增长 26.5%；第三产业增加值 17.11 亿元，增长 16.9%。三次产业结构进一步优化。三次产业结构调整为 26.3 : 44.0 : 29.7，其中第一产业下降 2 个百分点，第二产业上升 2.4 个百分点，第三产业下降 0.4 个百分点。工业对经济增长的贡献率大幅增加。三次产业中，第一产业对经济增长的贡献率为 6.9%，拉动经济增长 1.2 个百分点，第二产业的贡献率达到 64.2%，拉动经济增长 11 个百分点，其中工业的贡献率达到 62.8%，拉动经济增长 10.8 个百分点，第三产业的贡献率为 28%，拉动经济增长 5 个百分点。

#### **四、最高最佳利用分析:**

最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。



（一）法律上允许：最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。对于每一种潜在的使用方式，首先检查它是否为法律所允许，如果是法律不允许的，应被淘汰。法律上允许要求估价对象除符合法律、规章外，还应符合地方政策、区域发展规划和其他相关的法律约束。估价对象的建设符合各项法律、规章和政策，顺应区域规划发展发向，并已取得权属文件，在法律上是完全允许的。

（二）技术可行性：对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。技术上可能的分析主要包括估价对象的物理条件以及施工的技术手段等能否满足要求。本项目作为住宅用途是法律允许的，主要从估价对象位置、布局形状、交通便捷度、临街状况等方面进行技术上可能的分析。

（三）经济可行性：由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。

（四）最高最佳利用方式：根据估价对象所处的区域位置及周边环境，并考虑设计、结构情况及房屋现况，估价对象以住宅用途为最高最佳使用方式。

## **五、估价思路及估价方法选用：**

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有市场法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用市场法进行评估的应以市场法作为主要的估价方法。估价对象为住宅房屋，实际用途为住宅，周围住宅交易和租赁市场活跃，容易获取相关信息，因而本次评估采用市场法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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的方法。

## 六、估价测算过程:

### (一) 市场法

市场法的理论基础是房地产价格形成的替代原理，其常用的连乘形式、采用百分率法直接比较修正公式为：

$$\begin{aligned} \text{估价对象价格} &= \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{交易日期修正}}{(\quad)} \times \frac{\text{房地产状况修正}}{100} \\ &= \text{可比实例价格} \times \frac{\text{正常市场价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{价值时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{对象状况价格}}{\text{实例状况价格}} \end{aligned}$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常价格为基准；交易日期修正的分母为 100，表示以成交日期时的价格为基准；房地产状况修正的分子为 100，表示以估价对象的房地产状况为基准。

### 市场法计算过程如下：

1、从已搜集和积累的市场信息中，选三个可比实例，使之与估价对象在用途、结构、地段、档次相接近，实例状况如下：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	龙城知春	龙城知春	龙城知春
面积 (m <sup>2</sup> )	120	145	122
建成年代	2012	2012	2010
所在层数	1/6	2/6	5/6
交易日期	2017 年 7 月	2017 年 6 月	2017 年 7 月
装修情况	简装	中等	中等
单价 (元/m <sup>2</sup> )	3416	3655	3543

### 2、估价对象与可比实例进行比较修正

A、交易情况修正：该修正是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可

比实例的成交价格偏差，将其成交价格修正为正常价格。

交易情况的分析判定结果见下表：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况修正幅度	0%	0%	0%

上表交易情况的分析判断是以正常价格为基础，正值表示可比实例的成交价格高于其正常价格的幅度，负值表示低于其正常价格的幅度，0 表示其成交价格为正常价格。

B、日期修正：交易日期修正实际上是房地产市场状况修正。如果成交日期与价值时点不同，房地产市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在成交日期时的价格修正为在价值时点时的价格。估价人员根据市场情况及其自己的经验积累进行判断修正。

交易日期的分析判定结果见下表：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期修正幅度	0%	0%	0%

C、房地产状况修正：对其进行区位状况、实物状况、权益状况调整，如以估价对象条件分值为 0，可比实例与估价对象比较，数值大于 0（小于 0）表示可比实例优（劣）于估价对象，修正幅度如下：

状况	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
<b>1. 区位状况</b>			
交通条件	0	0	0
生活服务设施	0	0	0
教育配套设施	0	0	0
环境质量	0	0	0
<b>2. 实物状况</b>			
结构、质量	0	0	0



新旧程度	+1	+1	0
装修状况	0	+1	+1
设备设施	0	0	0
楼层朝向	+1	+1	0
平面布置	0	0	0
其他	0	0	0
累计	+2	+3	+1
转换成以 100 为基准	102	103	101

### 3、计算修正后的比准价格：

比准价格 A=	3416	×100/	100	×	1.00	×100/	102	=	3349.0 2	元/m <sup>2</sup>	
比准价格 B=	3655	×100/	100	×	1.00	×100/	103	=	3548.5 4	元/m <sup>2</sup>	
比准价格 C=	3543	×100/	100	×	1.00	×100/	101	=	3507.9 2	元/m <sup>2</sup>	
取简单算术平均值得最终比准价格 ( A+B+C ) /3									=	3468	元/m <sup>2</sup>

## (二) 收益法

1、收益法原理：即求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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的方法。其计算公式为：

$$V = [a / (r-g)] \times [1 - [(1+g) / (1+r)]^n]$$

其中：V - 房地产价格

a - 房地产的初年净收益

g - 房地产的年净收益逐年递增比率



$r$  - 房地产的资本化率

$n$  - 房地产的收益年限

该公式的假设前提是：

净收益按一定比率递增；资本化率  $r$  不等于净收益逐年增长的比率  $g$ ；  
收益年限为有限年  $n$ 。

2、评估测算过程如下：

(1)估算年总收益

年总收益是指待估房地产按法定用途和最有效用途出租或自行使用，在正常情况下，合理利用房地产应取得的持续稳定的年收益或年租金，包括企业经营收益、房地出租的租金、押金利息收入等。

(2)总费用

总费用是指利用房地产进行经营活动时正常合理的必要年支出。在确定房地产年总费用时，要根据房地产利用方式进行具体分析。例如房地产出租过程中的总费用主要包括管理费、维修费、税金、保险费等。

(3)房地产净收益

净收益按总收益扣除总费用计算。房地产净收益是在总收益中扣除非房地产因素所产生的净收益的剩余额。

(4)房地产报酬率

房地产报酬率应按下列方法确定：(1) 房地产净收益与价格比率法；(2) 安全利率加风险调整值法；(3) 投资风险与投资收益率综合排序插入法。本次评估采用安全利率加风险调整值法确定。

3.待估房地产采用收益法估价的测算资料

估价对象为混合结构的<sup>2</sup>多层住宅楼房，该类房产重置成本在 1200 元/m<sup>2</sup>左右，本次评估确定为 1200 元/m<sup>2</sup>。根据委托方提供的资料及估价人员掌握的该区域的房地产租赁情况，该类房地产每平方米平均月租金为 4.94 元/m<sup>2</sup>，空置率取 2%，管理费为年有效租金收入的 3%，房产税及增值税为租金收入的 17.38%，维修费为重置成本的 2%，保险费为重置成本的 0.02%，净收益逐年递增比率为 5%。具体测算步骤为：



(1)年有效收入=4.94×1×12×(1-2%)=58.09元/m<sup>2</sup>

(2)计算总费用：

① 管理费：58.09×3%=1.74元/m<sup>2</sup>

② 房产税及增值税：58.09×17.38%=10.10元/m<sup>2</sup>

③ 维修费：1200×1×2%=24元/m<sup>2</sup>

④ 保险费：1200×1×0.02%=0.24元/m<sup>2</sup>

⑤ 费用合计为：36.08元/m<sup>2</sup>

(3)采用累加法求取报酬率

报酬率 = 安全利率 + 风险调整值。

安全利率采用一年期定期存款利率 1.50%，考虑到住宅用房的收益来源情况及房地产租赁市场的收益情况，综合确定报酬率为 6%。

(4)收益年限的确定

估价对象用地类型为住宅用地，商品房买卖合同中记载土地性质为出让，土地使用权年限为 2008 年 12 月 19 日至 2078 年 12 月 18 日，截止到价值时点剩余使用年限 61.22 年。砖混结构，建成年限无记载，根据购房合同签订日期，暂时按 2009 年计。可使用年限为 50 年左右，已使用 8 年，还可使用 42 年，根据孰短原则，本次评估收益年限按房屋剩余使用年期进行确定，即收益年限确定为 42 年。

(5)计算房地产收益单价：

$$(58.09 - 36.08) / (6\% - 5\%) \times \{1 - [(1 + 5\%) / (1 + 6\%)]^{42}\} \\ = 722.83 \text{ 元/m}^2, \text{ 取整为 } 723 \text{ 元/m}^2.$$

(三) 房屋单价确定

以上两种方法计算出来的评估单价如下：

市场法为：3468 元/平方米

收益法为：723 元/平方米

两种方法的评估结果从不同角度反映了估价对象的现时市场价格，由于当前市场租金较低，租售比失调，故收益法得出的价值不能客观的反映房产的真实市场价值，当前房地产买卖市场活跃，市场法能客观反映真实市场价值。所以取市场法计算结果 3468 元/平方米。



**联邦不动产**

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

$3468 \text{ 元/m}^2 \times 121.4 \text{ m}^2 = 421015.20 \text{ 元}$ 。

(四) 计算估价对象储藏室的市场价值：

经调查周边小区储藏室销售价格，本次评估储藏室确定为  $2300 \text{ 元/m}^2$ 。

$2300 \text{ 元/m}^2 \times 19.19 \text{ m}^2 = 44137.00 \text{ 元}$ 。

(五) 计算估价对象的总市场价值：

估价对象总价值 =  $421015.20 \text{ 元} + 44137.00 \text{ 元} = 465152.20 \approx 46.52 \text{ 万元}$

## 七、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：**46.52 万元。人民币大写：肆拾陆万伍仟贰佰元整。**

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

二〇一七年十月九日

## 六、附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片；
- 3、山东省泗水县人民法院技术室司法鉴定委托书（复印件）；



**聯邦不動產**

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

- 4、房屋查档证明（复印件）；
- 5、商品房买卖合同（复印件）；
- 6、估价机构营业执照（复印件）；
- 7、房地产估价机构资格证书（复印件）；
- 8、房地产估价人员资格证书（复印件）。

## 估价对象位置图



# 聯邦不動產

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估: 0538-8887100 金融: 0538-8887500

测绘: 0358-8887200 客服: 0538-8887600

权证: 0538-8887300 400-0538-567

