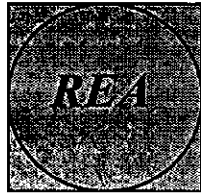


房地产司法鉴定 评估报告



估价项目名称：东城青年南路东 80 号一处房地产价值评估

估价机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：闫长英、侯凌青等

报告出具日期：2017 年 09 月 19 日

报告书编号：菏正评【2017】第 258 号

目 录

| | | |
|-----|-------------------|----|
| 一、 | 致委托方函(房地产评估报告书摘要) | 3 |
| 二、 | 估价师声明 | 4 |
| 三、 | 估价的假设和限制条件 | 5 |
| 四、 | 评估报告书正文 | 6 |
| 1、 | 委托方 | 6 |
| 2、 | 估价方 | 6 |
| 3、 | 估价对象概况 | 6 |
| 4、 | 估价目的 | 7 |
| 5、 | 价值时点 | 7 |
| 6、 | 价值定义 | 7 |
| 7、 | 估价依据 | 7 |
| 8、 | 估价原则 | 7 |
| 9、 | 估价方法 | 8 |
| 10、 | 估价结果 | 9 |
| 11、 | 估价人员 | 9 |
| 12、 | 估价作业日期 | 9 |
| 13、 | 应用有效期 | 8 |
| 14、 | 评估重要事项说明 | 9 |
| 五、 | 评估技术报告 | 11 |
| 1、 | 个别因素分析 | 10 |
| 2、 | 市场背景分析 | 12 |
| 3、 | 最高最佳使用分析 | 12 |
| 4、 | 估价方法适用性分析 | 14 |
| 5、 | 评估测算过程 | 14 |
| 6、 | 估价结果确定 | 18 |
| 六、 | 附件 | |
| | 估价委托书 | P |
| | 估价机构资质证书(复印件) | P |
| | 估价机构营业执照(复印件) | P |
| | 估价人员资格证书(复印件) | P |
| | 产权证明、位置图、照片 | P |

致估价委托方函

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科：

本公司接受贵院委托，在法院有关人员领勘下，我们对委托估价对象进行了实地查看。根据委托的评估目的和评估对象范围，按照国家颁布的技术标准所规定的评估程序，依照合法、客观、公正、公平的评估原则，对委托估价对象在价值时点的市场公开价值进行了评估，并做出了本项目的评估结论。现将评估有关情况报告如下：

一、评估目的：评估房地产市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

二、评估对象：菏泽市东城青年南路东 80 号 1 号楼 3 单元 202 室苏燕平住宅房地产。

三、价值时点：2017 年 09 月 08 日

四、评估方法：本项目评估采用市场比较法和收益法进行价值评估。

五、评估结果：

经实地勘察评估，委托估价对象在价值时点假设限制条件下的市场价值为：713060 元，人民币大写：柒拾壹万叁仟零陆拾元整。

本项目评估的详细过程及有关说明，请阅读附后的房地产估价结果报告和房地产估价技术报告。



房地产评估机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：(签章)

A red square stamp containing the signature "陈永" and some illegible characters below it.

二〇一七年九月十九日



估 价 师 声 明

我们郑重声明并向有关当事人承诺：

一、本项目评估参评专业技术人员依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《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。

二、参评人员在本项目评估报告中陈述的事实是客观真实的。

三、估价报告中的意见和结论，是经评估人员公正、慎密的专业分析，遵循科学的估价程序和方法做出的，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件及参评人员实践经验的限制。

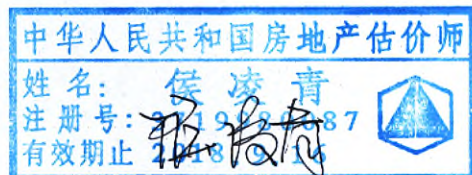
四、参评估价人员与本估价报告中的估价对象及有关当事人没有利害关系，不存在偏见。

五、参评人员闫长英于 2017 年 09 月 08 日对评估报告中的估价对象进行了实地查看，但未做权属调查及证件真伪鉴定。本项目评估没有其他专业人员提供专业技术帮助。

六、所有参加本项目评估人员对委托方提供的有关文件资料，有妥善保管的义务，并保证为委托方保守秘密。

七、估价人员向委托方和案件有关当事人承诺：永远遵守诚实、守信宗旨，永远坚持公正、公平、客观、科学的评估原则，任何时候不做虚伪评估。

| | | | |
|------------|--|-----|--|
| 参评估价师姓名、签字 | | 注册号 | |
| 审核估价师姓名、签字 | | 注册号 | |
| 签发估价师姓名、签字 | | 注册号 | |



本项目估价的假设和限制条件

- 1、估价对象具有完全合法的房屋所有权及国有土地使用权，房地权利主体一致。
- 2、估价对象无设定附加其他他项权利。估价对象价值包含附属房价值。
- 3、该评估结论是委估对象涉案现状条件下的市场价值。
- 4、估价依据的个别数据为委托方提供，且数据应是准确的。
- 5、对不可见部分、不易测量部位的描述，依据委托方提供的资料。
- 6、部分修正系数的选择，依据市场调查资料归纳、整理确定。
- 7、估价对象市场价值成立的条件为基础数据准确，能够正常持续使用。
- 8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 9、该物业涉案，在公开市场上自由转让受一定影响。
- 10、我方仅对建筑物进行一般性的察看，并未接受进行结论测试的要求，因此，不能确定其有无内部缺损及其他使用功能缺陷。
- 11、估价对象在价值时点的状况与本报告描述一致且与报告合法使用期间的状况无较大差别。

东城青年南路东 80 号一处房地产市场公开价值评估结果报告

一、估价委托人：

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科。办公地址：菏泽市八一西路北侧

二、估价机构：

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司，法定代表人：陈永，办公地址：菏泽市长江路山海天泰 3F。评估资格等级：贰级。执业资格证书编号：鲁评 172001，统一社会信用代码：91371700740960939L

三、估价对象及概况

1、基本状况

| | | | |
|---------|---|----|---------------------------------|
| 估价对象名称 | 东城青年南路东 80 号苏燕平一处房地产 | | |
| 坐落 | 东城青年南路东 80 号。(木器厂家属院) | | |
| 用途 | 住宅 | 规模 | 住宅一套，建筑面积 136.68 m ² |
| 估价对象权属 | 根据委托人提供权属登记资料，产权人为：苏燕平 | | |
| 本项目评估范围 | 住宅楼一套，建筑面积为：136.68 m ² ，所占用土地为应分摊面积。 | | |
| 他项权利 | 证号：荷房他证市直字第 1311422 号，房屋所有权人：苏燕平，房屋他项权利人：张爱平 王贵文，他项权利种类：抵押，债权数额：30 万元，登记时间：2013 年 8 月 23 日。 | | |

2、项目现状

委估对象于 2002 年集资建房。房屋混合结构，估价对象所在住宅楼为 6 层，评估对象所处主楼第 2 层，建筑面积：136.68 m²。在申请人带领下，产权人未开门，本报告设定室内地板砖地面，内门为套门，门窗口围护，地板砖地面，厨房内配有整体厨房，卫生间洁具齐全，厨房、卫生间全部瓷

砖贴面。

经实地现场勘察，该小区容积率较低，物业管理一般，电改集中供暖及天然气，无发现结构性裂缝及地基不均匀沉降，通风、采光一般。外观尚可。

四、估价目的

评估房地产市场公开价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

五、价值时点

本评估项目价值时点为现场勘察日，即 2017 年 09 月 08 日。

六、价值类型

本评估结论是在满足假设限制条件下于价值时点的市场公开价值。

七、评估依据

1、法规依据：

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《城市房地产中介服务管理规定》

《房地产估价规范》

《民法通则》

《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》

2、行为依据

司法鉴定委托书

3、权属依据：

房屋所有权证复印件

4、其他参考：

现场勘察记录和类似房地产市场行情资料

八、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原

则、价值时点原则、最高最佳使用原则等技术性原则。

（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

评估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）最高最佳使用原则

评估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。

（四）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。

（五）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，其价格会相互牵制而趋于一致。

九、评估方法

根据《房地产估价规范》，“通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，

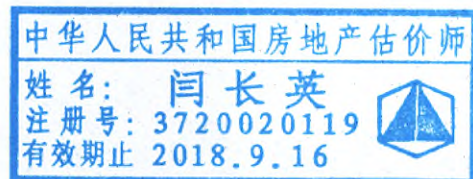
有收益房地产应采用收益法，作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。”

因估价对象所在区域住宅成交及租赁案例较多，且与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次估价采用市场比较法和收益法作为其估价方法；然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

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，采用适宜的评估方法，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市场公开价值为：713060 元，人民币大写：柒拾壹万叁仟零陆拾元整。

十一、本项目参评人员



十二、估价作业日期

2017 年 09 月 08 日至 2017 年 09 月 19 日

十三、估价报告有效期

估价报告应用有效期为一年，即 2017 年 09 月 19 日至 2018 年 09 月 18 日止。

十四、评估重要说明事项

1、本评估结论价值是委估对象在涉案状态下考虑其影响因素的市场公开价值。

2、本评估报告书只能用于司法裁定参考，用作其他用途无效。

3、估价对象所分摊土地价值和配套设施已包含在市场公开价值内。

4、本项目评估结论价值为估价对象在价值时点、假设限制条件下能够实现的价格，脱离假设限制条件其价值随之偏离。

5、本报告结论价值有效性建立在委托方所提供权属书证真实合法有效之上，书证所登载内容及数据与实际相符。如实际状况数量与书证有偏差，本报告应做相应调整。

6、因未能入户查看，本报告设定装修如与实际相差较大，本报告价值应做相应调整。

房地产评估机构：（盖章）

二〇一七年九月十九日



东城青年南路东 80 号 1 号楼一处 房地产评估技术报告

一、个别因素分析

（一）权益状况分析

| | | | |
|------------------------|---|------|-------|
| 权证编号 | 菏房权证牡字第 067068 号，他权证：菏房他证市直字第 1311422 号 | | |
| 房屋所有权人 | 房屋所有权人：苏燕平，房屋他项权利人：张爱平王贵文 | | |
| 房屋座落 | 东城青年南路东 80 号 1 号楼 3 单元 | 房号 | 202 |
| 楼房类型 | 单元楼 | 所在层 | 第 2 层 |
| 建筑面积 (m ²) | 136.68 m ² | 建成年代 | 2002 |
| 出路 | 畅通 | | |
| 他项权利 | 该标的物涉案处置 | | |

（二）实物状况分析

| | | | | |
|---------|---------------------------------|--------|----------|----|
| 名称 | 东城青年南路东 80 号苏燕平一处 房地产 | | 结构 | 混合 |
| 规模 | 住宅一套，建筑面积：136.68 m ² | | 用途 | 居住 |
| 所在楼层数 | 2 层 | 层高 (M) | 2.8 米 | |
| 外立面装饰 | 涂料 | 空间布局 | 三室二厅一厨二卫 | |
| 环境状况 | 一般 | 设施设备 | 供水、电、气 | |
| 出路状况 | 畅通 | 供暖状况 | 自备供暖 | |
| 现状用途 | 住宅、自用 | 供气状况 | 管道天然气 | |
| 装饰装修状况 | 装修较好 | | | |
| 维护及完损状况 | 维护良好，无发现结构损害。 | | | |
| 土地状况 | 出让，面积为分摊。用途：住宅 | | | |

（三）区位状况

| | | | |
|------------|---------------------------------|--------|-------|
| 方位、坐落 | 位于菏泽市牡丹区东城青年南路东 80 号 3 单元 202 室 | | |
| 距广场公园距离 | 较远 | 朝向 | 南 |
| 交通状况 | 畅通 | 所在楼层 | 第 2 层 |
| 自然环境 | 良好 | 基础设施 | 良好 |
| 人文环境 | 良好 | 公共服务设施 | 齐全 |
| 景观 | 小区内绿化一般 | | |
| 区位状况未来趋势分析 | 处于市中心，随着周围房地产开发改造，该房地产有一定升值潜力。 | | |

三、市场背景分析

市场背景分析

1、菏泽历史悠久，是中华民族的发祥地之一。据史书记载，早在四千年以前的新石器时代，我们的祖先就在这里繁衍生息，渔猎耕种，创造着古代人类文明。至今，菏泽大地仍保留着许多原始社会的历史遗迹，比较著名的有牡丹区安邱堙堆、曹县安陵堙堆、郓城县肖堙堆、东明县窦堙堆、定陶县官堙堆、鄄城县历山堙堆等等。2015 年 12 月，全市下辖牡丹区、定陶区和曹县、成武、单县、巨野、郓城、鄄城、东明 2 区 7 县及菏泽市经济开发区、菏泽高新技术产业开发区，168 个乡镇、办事处，297 个城市社区居委会，5514 个村委会，13304 个自然村。

2、区位优势

自古以来，菏泽的水路、陆路交通都比较发达，目前已形成铁路、公路、航空、航运、管道运输等综合交通运输网络。

全市铁路总长度 315 公里，其中京九线 154 公里，新石线 118 公里，地方物资专用线 43 公里，全市有县级火车站 8 处，区段货运密度 1.2 亿吨。客运列车 39 对，每天经菏泽

往返北京的客车 13 对，从菏泽乘火车可直达哈尔滨、长春、沈阳、北京、天津、太原、石家庄、济南、青岛、郑州、西安、兰州、乌鲁木齐、重庆、成都、武汉、深圳、广州、南昌、福州、厦门、杭州、徐州等几十个大中城市。5 个小时可到达北京，18 个小时可到达深圳。

2016 年底，全市境内公路通车里程（含农村公路）已达 23481.2 公里，其中：国道 900.7 公里，省道 743.7 公里，农村公路 21836.8 公里，全年新改建农村公路 1169.1 公里。年末高速公路通车里程达 309.4 公里。G35、G1511、G105、G106、G220、G327 六条国道、14 条省道及地方公路，干支相连、纵横交错。12 座浮桥 5 个渡口使黄河天堑变通途，京杭运河洙水河航道为菏泽经济发展打通了一条水上黄金通道。已建成的菏东高速、日兰高速菏泽段、济广高速菏泽段共 260.6 公里，与在建的德商高速鄄城至菏泽段、东新高速公路及规划中的菏鱼高速、德上高速共同构成“三纵两横”高速公路主骨架。

菏泽至郑州、济南两大国际机场仅 200 公里，均在国际机场的有效半径之内，1.5 小时即可到达。军民两用的嘉祥机场距菏泽仅 70 公里，菏泽机场项目前期工作已正式启动，机场选址、飞行程序设计等实质性工作正有序进行。

菏泽是山东省唯一的内陆港口城市，距青岛港不足 600 公里，经高速公路 5 小时可达；距日照港不足 400 公里，经日东高速 3 小时可达，出口货物非常便利。

3、自然环境

地 貌 菏泽市地处黄河下游，境内除巨野县有 10 平方公里的低山残丘外，其余均为黄河冲击平原，地势平坦，土层深厚，属华北平原新沉降盆地的一部分。自西南向东北

呈簸箕形逐渐降低，海拔高度为 68~37 米，平均坡降为 1/4700。微地貌形态有河滩高地、缓平坡地、决口扇形地、垄岗高地、碟形洼地、沙质河槽地和背河槽洼地，以缓平坡地面积最大。

矿产资源 菏泽市煤炭资源相当丰富，含煤面积约 2700km，预测总地质储量 281.4 亿吨，累计探获资源储量约 100.58 亿吨，占全省的 21%，排在全省第二位。

水资源 菏泽市多年平均当地水资源量 20.61 亿立方米，人均当地水资源占有量 243 立方米，低于全省平均水平。

“十二五”期间，山东省分配菏泽市水资源年可利用总量 24.75 亿立方米，其中，地表水 1.94 亿立方米，地下水 12.75 亿立方米，引黄客水 9.31 亿立方米，南水北调水量 0.75 亿立方米。

动植物资源 全市野生动物种类繁多，有鸟类 200 余种，其中受国家保护的一、二级鸟 20 余种，对人类有益的食虫益鸟 100 余种，经济鸟类 20 余种；从居留状况分，留鸟有 30 余种，夏候鸟 50 余种，冬候鸟 20 余种，其余为旅鸟；兽类 19 种，分属于食虫目、翼手目、食肉目、兔形目、啮齿目等 5 个目，两栖类有 9 种，爬行类 10 种，主要有黄鼬、野兔、刺猬、猫头鹰、麻雀、啄木鸟、蛇、蝉、蝙蝠、螳螂、蟋蟀、蜘蛛、蚯蚓、青蛙等等。

4、经济发展

2016 年，全市人民在市委市政府的坚强领导下，牢固树立五大发展理念，大力推进供给侧结构性改革，着力培育经济发展新动能，全市经济继续保持平稳向好发展，质量和效益进一步提升，各项社会事业稳步推进，民生保障水平不断提高，实现了“十三五”良好开局。

经济发展稳中有进。初步核算，全市实现地区生产总值（GDP）2560.24 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.5%。第一产业增加值 280.62 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 1312.55 亿元，增长 8.7%；第三产业增加值 967.07 亿元，增长 9.8%。三次产业结构由上年的 11.2：52.8：36.0 调整为 10.9：51.3：37.8，第一产业增加值占地区生产总值的比重下降 0.3 个百分点，第二产业增加值占地区生产总值的比重下降 1.5 个百分点，第三产业增加值占地区生产总值的比重提高 1.8 个百分点，经济结构进一步优化。

价格水平总体平稳。居民消费价格上涨 1.9%，商品零售价格上涨 1.3%；工业生产者出厂价格下降 1.3%，工业生产者购进价格下降 0.9%。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提进行估价。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

最高最佳使用分析，真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象是否处于最优使用状态，主要从以下方面考虑：

1、法律上允许。即不受现实使用状态的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋的功能等建筑方面的技术要求进行估价。

3、在经济上可能。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而获得最大收益的使用方法的估

价结果。

4、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，也就是说，在估价把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度等因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性。也就是说估价时不按原用途做估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得外部经济效益的最优使用的新用途进行评估。

6、可持续发展性、即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的发展趋势，以及政治经济形势和政策变化时房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动趋势。

根据估价对象所处地理位置、交通状况、规划前景、周边自然、人文环境、经济环境等情况等综合分析，标的物基本上为最佳使用。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》房地产评估方法主要有市场比较法、成本法、收益法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用市场比较法进行评估的应以市场比较法为主要的估价方法。估价对象为住宅楼房，周围该类房地产交易市场活跃，容易获取相关信息。在菏泽市该类房地产租赁市场活跃，交易实例丰富，因此可采用收益法。因而本项目采用市场比较法及收益法。

市场比较法就是根据市场中的替代原理，将估价对象与在近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

五、评估测算过程

(一) 市场比较法评估

1、市场比较法就是根据市场中的替代原理，将估价对象与在近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。首先在房地产交易市场中选择与委估房地产处于同一供需圈内，具有相关性、替代性的近期交易实例作为参照物，再概括委估对象与参照物的状况，对区位状况、实物状况、权益状况、时间因素和交易情况因素等差异进行比较修正，确定出比准价格，然后运用简单算术平均法确定出委估房地产的公开市场价值。计算公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

估价对象价格=可比实例价格×(100/())×()/100×100/()交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

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础；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。

2、可比实例的选取

根据房地产估价的替代原则，于本所房地产交易实例库中筛选三个与估价对象，结构、用途相同或相近，交易情况正常，成交时间与估价期日接近，且处于同一供需圈的房地产做为比较实例。

3、影响房地产市场价值因素的评价可比指标确定。

经分析，影响估价对象价值的区域因素的可比指标有：繁华程度、交通便捷度、人流量、商业配套设施、基础设施配套状况、环境质量，临路状况等。

影响估价对象市场价值的个别因素（实物状况、权益状况）有：新旧程度，进深及高度，面积、装饰装修、工程质量、楼层、设备和所使用土地剩余年限，有无规划限制，容积率 and 是否附有他项权利等。

4、区位状况、实物状况修正系数计算

我公司专业评估人员在评估实践中积累了大量交易实例，通过各种分析，选择三个可比较实例。

交易实例房地产状况比较表（一）

| 比较因素 \ 交易实例 | | 比较实例一 | 比较实例二 | 比较实例三 | 待评对象 |
|------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|
| | | 石油公司家属院 | 明馨园小区 | 工商银行家属际 | 苏燕平住宅 |
| 所处位置 | | 牡丹路西侧 | 青年路东侧 | 牡丹路西侧 | 青年路东侧 |
| 交易日期 | | 2017、08 | 2017、08 | 2017、08 | 2017、09 |
| 交易情况 | | 市场价 | 市场价 | 市场价 | 涉案 |
| 交易价格 | | 5200 元/m ² | 5300 元/m ² | 5250 元/m ² | |
| 区 位 状 况 | 繁华程度 | 好 | 好 | 好 | 一般 |
| | 交通便捷度 | 畅通 | 畅通 | 畅通 | 稍欠 |
| | 社会环境、景观 | 好 | 好 | 略好 | 略好 |
| | 设施配套状况 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| | 房地产市场成熟度 | 良好 | 较好 | 略好 | 良好 |
| | 临路状况 | 不临路 | 不临路 | 不临路 | 不临路 |
| | 距商贸中心距离 | 近 | 近 | 近 | 近 |
| 实 物 状 况 | 新旧程度 | 90% | 95% | 90% | 95% |
| | 小区规模 | 居住区 | 居住区 | 居住区 | 居住区 |
| | 平面布局 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 结 构 | 混合 | 混合 | 混合 | 混合 |
| | 装饰、设备 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 工程质量 | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| | 朝向、采光 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | 楼 层 | 第 2 层 | 第 2 层 | 第 2 层 | 第 2 层 |
| | 层 高 | 大于 2.8m | 大于 2.8m | 大于 2.8m | 大于 2.8m |
| | 权 益 状 况 | 土地剩余年限 | 法定最高 | 法定最高 | 法定最高 |
| | 规划限制 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 容 积 率 | >1 | >1 | >1 | >1 |
| | 他项权利 | 无 | 无 | 无 | 有 |

比较因素条件指数表 (二)

| 分 值 比较因素内容 | 权重 | | 比较实例一 | 比较实例二 | 比较实例三 |
|------------------|-----|-----|-----------|-----------|----------|
| | 商业 | 住宅 | | | |
| 繁华程度 | 2.0 | 0.4 | 11 | 11 | 11 |
| 交通便捷度 | 0.5 | 0.9 | 11 | 11 | 11 |
| 社会环境、景观 | 0.2 | 0.8 | 10 | 10 | 11 |
| 设施配套状况 | 0.5 | 0.8 | 10 | 10 | 10 |
| 房地产市场成熟度 | 0.5 | 0.2 | 10 | 10 | 10 |
| 临路状况 | 0.8 | 0.2 | 10 | 10 | 10 |
| 距商贸中心距离 | 0.8 | 0.4 | 10 | 10 | 10 |
| 新旧程度 | 0.6 | 1 | 8 | 10 | 8 |
| 规模 | 0.4 | 0.2 | 10 | 10 | 10 |
| 平面布局 | 0.3 | 0.5 | 10 | 10 | 10 |
| 结 构 | 0.3 | 0.3 | 10 | 10 | 10 |
| 装饰、设备 | 0.4 | 1 | 10 | 10 | 10 |
| 工程质量 | 0.3 | 0.3 | 10 | 10 | 10 |
| 朝向、采光 | 0.2 | 0.8 | 10 | 10 | 10 |
| 楼 层 | 1 | 0.8 | 10 | 10 | 10 |
| 层 高 | 0.2 | 0.5 | 10 | 10 | 10 |
| 土地剩余年限 | 0.4 | 0.4 | 10 | 10 | 10 |
| 规划限制 | 0.3 | 0.2 | 10 | 10 | 10 |
| 容 积 率 | 0.1 | 0.1 | 10 | 10 | 10 |
| 他项权利 | 0.2 | 0.2 | 10 | 10 | 10 |
| 修正系数 | | | 100/100.7 | 100/101.3 | 100/99.9 |

5、交易情况修正系数的确定

I、II、III三个可比实例均为正常价格，不存在不正常交易情况，所以交易情况修正系数应为 100/100。

6、交易日期修正系数的确定

根据市场调查和统计部门公布房地产价格指数，从二〇一七年一月至二〇一七年六月房价平均每月增长系数为+0%，参照调查情况，对交易实例进行修正，则比较实例一时间系数为 100/100，比较实例二时间修正系数为 100/100，比较实例三时间修正系数为 100/100。

7、可比实例修正后单价计算

$$P_1=5200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100.7=5164 \text{ 元/m}^2$$

$$P_2=5300 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/101.3=5232 \text{ 元/m}^2$$

$$P_3=5250 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/99.9=5255 \text{ 元/m}^2$$

5、委估对象房地产价格计算

对调整后的比准价格进行算术平均计算，则委估对象房地产平方米价格为：

$$P=(P_1+P_2+P_3)/3=5217 \text{ 元/m}^2$$

(二) 采用收益法确定估价对象市场价值

1、收益法就是预计委估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合理价格或价值的方法。

2、运用收益法估价按下列步骤进行：

- (1)、搜集有关收益和费用资料；
- (2)、估算潜在毛收入及有效毛收入；
- (3)、估算正常运营费用，即总支出；
- (4)、估算净收益；
- (5)、选用适当的资本化率；
- (6)、选用适当的计算公式求出收益价格；

3、估算过程

$$(1)、公式为 V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中 V——收益价值;

A_i——未来第 i 年的净收益;

r——资本化率;

n——未来可获收益年限;

下述估价基于假设未来资本化率 r 保持不变, 该房产无追加投资、意外损失等因素。

(2)、有效毛收入的确定

根据评估人员的调查了解到的情况, 该区域该类该区域该类住宅用房日租金税前 0.45 元/m²; 根据市场走势, 该类住宅社会租金平均水平应为 0.45 元/m². 日, 出租面积为 136.68 平方米; 该区域出租状况较好, 空置及租金损失率取 0%。

估价对象客观有效毛收入

$$= 0.45 \times 365 \times 136.68 \times (1 - 0\%)$$

$$= 22450 \text{ 元/年}$$

(3)、待估对象房地出租年总费用的确定

①、管理费

管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用, 分为两部分: 一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出; 另一是管理人员的工资支出。据调查, 住宅用房管理费一般为年租金收入的 1.0%, 即:

$$\begin{aligned}\text{管理费} &= \text{有效毛收入} \times 1.0\% \\ &= 22450 \text{ 元/年} \times 1.0\% \\ &= 224.5 \text{ 元}\end{aligned}$$

②、维修费

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。通常按房屋重置价的 1.5%-2% 计算。根据待估宗地上房屋经营的维修状况，维修费按房屋重置价的 1.5% 计算。委估建筑物为钢筋混凝土结构，根据建筑工程预算定额，菏泽市建筑材料市场价格行情并参考类似工程惯例，该类房屋的建安价为 750 元/m²，即：房屋维修费=房屋重置价×1.5%

$$= 750 \text{ 元/m}^2 \times 136.68 \text{ m}^2 \times 1.5\% = 1538 \text{ 元}$$

④、保险费

保险费是指房地产权人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据保险公司的有关规定，保险费率为房屋重置价的 0.20%，即：

$$\begin{aligned}\text{房屋保险费} &= \text{房屋重置价} \times 0.20\% \\ &= 750 \text{ 元/m}^2 \times 136.68 \text{ m}^2 \times 0.2\% \\ &= 205 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑤、税金

税金是指房地产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房地产税、营业税、城市建设维护税、教育费附加。

房地产税：房产税以房屋年租金的 12% 计；

营业税、城市维护建设税、教育费附加：取房屋年租金的 5.56%；即：房屋年租金×17.56%

$$=22450 \text{ 元/年} \times 17.56\% = 3942 \text{ 元}$$

⑥、房地出租年总费用计算

房地出租年总费用=管理费+维修费+保险费+税金

$$=5910 \text{ 元}$$

4、房地年纯收益 a 的确定

房地年纯收益 a=房地出租年有效总收入-房地出租年总费用： $22450-5910=16540$ 元

5、资本化率 r 的确定

采用安全利率加风险调整值来确定，房地资本化率取中国人民银行公布的一年定期存款利率作为安全利率，并结合估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等具体情况，确定本次估价的房地资本化率为 3.5%

6、收益年限的确定

委估对象房地产建成于 2002 年，已使用 15 年。建筑物为混合结构，建设设计耐用年限为 50 年，尚可剩余使用年限 37 年

A_i

$$V_i = \sum \frac{A_i}{(1+r)^I}$$

$$=16540/3.5\% \times [1-1/(1+3.5\%)^{35}] = 330811 \text{ 元}$$

单价：2420 元/平方米

（三）确定估价对象的市场价值

在住宅用房评估中，往往出现收益价格低于比准价格，主要原因，租赁价值太低，很难反映房地产市场价值，用收益法测算得到的房地产价格较低，脱离正常房地产价值。对

此，估价师认为本次评估中，市场比较法测算的结果符合实际，故采用市场比较法的结果为最终值。

委估对象价值：

估价对象价值=5217×136.68=713060 元

六、结论

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，经认真分析现有的资料、实地调查、勘察，结合估价经验和对影响房地产价格各项因素的综合考虑，确定估价对象在价值时点假设限制条件下的市场公开价值为：713060 元，人民币大写：柒拾壹万叁仟零陆拾元整。



房地产评估机构：(盖章)

二〇一七年九月十九日

现场查看照片



现场勘察记录

座落位置: 青年路80号

产权人: 苏燕平

勘察日期: 2017.9.8

勘察人:

| 房屋 | 结构 | 用途 | 层高 | 层数 | 建筑面积 | 布局 | 屋顶 | 墙体 | 门窗 | 地面 | 内外墙 | 成新 |
|----|----|----|-----|-----|--------|----|----|----|------------|----|-----|----|
| | 砖混 | | 2.8 | 2/6 | 136.68 | 客厅 | | | 铝合金 塑钢门 | 地砖 | 涂料 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

土地状况

环境状况

房屋权证注册号 067068号

装修状况

其他状况

产权人: 苏燕平 13912953088

鉴定委托书

(20) 法技 字第 号

| | | | |
|-------|---|----|---------------|
| 受委托机构 | 子泥山 | | |
| 案 由 | 昆: 同始空山' | | |
| 案情摘要 | | | |
| 鉴定的要求 | 对同始空山' (昆: 同始空山', 苏: 燕平位于青阜路 80号山房产进行: 评估 (昆: 昆: 房屋权证字第 06 068号) | | |
| 送检材料 | | | |
| 当 事 人 | 申法: 11号屋平 | | 132 1130 2899 |
| | 同始空山': 11号房屋, 苏: 燕平 | | |
| 委托人 | 申法 | 电话 | 315123 |

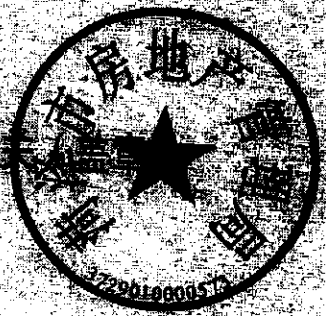
注: 此页交受委托机构, 委托印章加盖在题目上。

000023

房权证 社 字第 067068 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



| | | | | | | | |
|-----------------|------|------------|---------|--------------|---------------------|------------|------|
| 房屋所有权人 | | 苏燕平 | | | | | |
| 房屋坐落 | | 东城青年南路东80号 | | | | | |
| 丘(地)号 | | 产别 | | 私有 | | | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 设计用途 |
| | 1 | | 混合 | 6 | 2 | 136.68 | 居住 |
| | | | 房屋抵押 | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 共有人 | | 等 | | 人 共有权证号自 至 | | | |
| 土地使用情况摘要 | | | | | | | |
| 土地证号 | | 使用面积(平方米) | | | | | |
| 权属性质 | | 使用年限 | | 年 月 日至 年 月 日 | | | |
| 设定他项权利摘要 | | | | | | | |
| 权利人 | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限 | 注销日期 | |
| 中国工商银行北京分行南分办事处 | 抵押 | 全部 | 600000元 | 2011.7.27 | 2011.7.27-2013.7.27 | 2010.06.01 | |
| 成洪杰 范尚伟 | 抵押 | 全部 | 600000元 | 2011.7.27 | 2011.7.27-2013.7.27 | 2012.7.19 | |
| 成洪杰 范尚伟 | 抵押 | 全部 | 600000元 | 2012.7.25 | 2012.7.25-2014.7.25 | 2013.5.8 | |
| 张曼平 王贵文 | 抵押 | 全部 | 30万元 | 2013.8.23 | 2013.8.23-2015.8.23 | | |

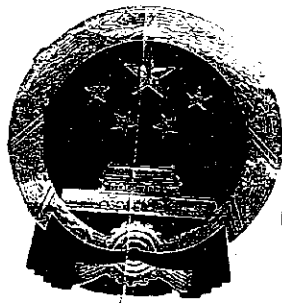
0000024

房地证 市直 字第 1311422 号

| | |
|---------|--------------------|
| 房屋他项权利人 | 张爱平 王贵文 |
| 房屋所有权人 | 苏燕平 |
| 房屋所有权证号 | 杜字第067068号 |
| 房屋坐落 | 东城青年南路80号 |
| 他项权利种类 | 抵押 |
| 债权数额 | 300000.00 |
| 登记时间 | 2013-8-23 15:16:32 |

| | |
|-----|--|
| 附 记 | |
|-----|--|

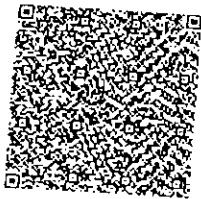




营业执照

统一社会信用代码 91371700740960939

名称 菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 菏泽市长江路南侧山海天泰三楼322室
 法定代表人 陈永
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2000年12月28日
 经营期限 2000年12月28日至2030年12月28日
 经营范围 贰级房地产估价；基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询（以上有效期限以许可证为准）。



登记机关

2016年04月20日

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定，办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司
法定代表人： 陈永
(执行合伙人)

住所： 菏泽市长江路南侧海天泰三楼322室
营业执照注册号： 371700228006765
资质等级： 贰级
行政许可决定书号： 房地产评估许准[2014]74号
证书编号： 鲁评172001
有效期限： 2014年10月30日至2017年10月29日



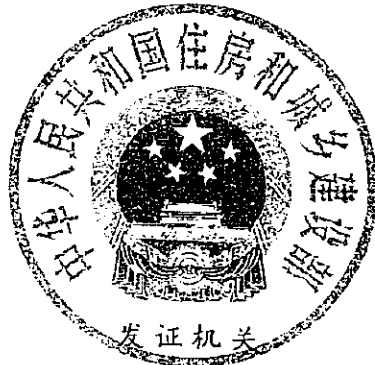
行政审批机关
二〇一四年十月二十九日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00101093

姓名 / Full name

侯凌青

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372924197007310026

注册号 / Registration No.

3719980087

执业机构 / Employer

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00101095

姓名 / Full name

闫长英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372901197503141407

注册号 / Registration No.

3720020119

执业机构 / Employer

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-16

持证人签名 / Bearer's signature

