

房地产估价报告

估价项目名称：任小东所有的位于高青县文化路东侧，官庄
商场以北（兰骏）10#3-202 房地产价值评估

估价委托人：淄博市高青县人民法院

房地产估价机构：山东国晟土地房地产评估有限公司



注册房地产估价师：肖春江(注册号：3720170015)

阮利丽(注册号：3720160135)

估价报告编号：国晟评估[2018]第 F061 号

估价报告出具日期：2018年6月9日

致估价委托人函

淄博市高青县人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据国家有关法律法规和《房地产估价规范》，本着独立、客观、公正的原则，于2018年5月23日对委托评估的房地产进行了现场查勘，评估测算工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为淄博市高青县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价格。

估价对象：估价对象坐落于高青县文化路东侧，官庄商场以北（兰骏）10#3-202，房产建筑面积为81.48平方米，储藏室面积为6.38平方米。

价值时点：2018年5月23日（现场查勘日）。

价值类型：本次估价采用公开市场价值标准，即本次估价结果是指对估价对象现状用途、实物状况不变，在价值时点的房地产市场状况条件下，本报告书所列明目的和假设限制条件下的公开市场价值。

估价方法：结合本次估价的目及估价对象的实际用途，本次估价采用市场比较法进行评估。

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，采用适宜的方法进行测算，结合估价经验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：

建筑面积：81.48平方米

评估单价：3786元/平方米

评估总值：30.85万元

人民币大写：叁拾万捌仟伍佰元整。

山东国晟土地房地产评估有限公司

法定代表人：程广洪

2018年6月9日

目 录

| | |
|--------------------|------------|
| 一、估价师声明..... | 1 |
| 二、估价假设和限制条件..... | 2 |
| (一) 一般假设..... | 2 |
| (二) 未定事项假设..... | 2 |
| (三) 背离事实假设..... | 3 |
| (四) 不相一致假设..... | 3 |
| (五) 依据不足假设..... | 3 |
| (六) 估价报告使用限制..... | 3 |
| 三、估价结果报告..... | 5 |
| (一) 估价委托人..... | 5 |
| (二) 房地产估价机构..... | 5 |
| (三) 估价目的..... | 5 |
| (四) 估价对象..... | 5 |
| (五) 价值时点..... | 6 |
| (六) 价值类型..... | 6 |
| (七) 估价原则..... | 7 |
| (八) 估价依据..... | 8 |
| (九) 估价方法..... | 9 |
| (十) 估价结果..... | 9 |
| (十一) 注册房地产估价师..... | 错误! 未定义书签。 |
| (十二) 实地查勘期..... | 错误! 未定义书签。 |
| (十三) 估价作业期..... | 错误! 未定义书签。 |
| 四、附 件..... | 11 |
| 房地产估价技术报告..... | 12 |

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中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限制。
- 3、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关系人没有偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员肖春江(注册号 3720170015)、阮利丽(注册号 3720160135)于 2018 年 5 月 23 日对委托方指定的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。我们不承担对被掩盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘察的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、委托方提供的《产权、产籍档案证明》等资料的真实性未到有关部门核实，其真实性应由委托方负责，估价师不对其真实性负责。
- 7、在本次评估过程中没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本次估价结果是为委托方执行涉及估价对象的司法裁决而提供的价值鉴定意见，估价结果的价格定义是估价对象在估价时点的市场价值。该结果未考虑对估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价结果的影响。
- 10、本次评估价值包含储藏室价值。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、产权方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。

2、在本估价报告书有效期内估价对象状况及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，价值时点房地产市场为公开公平的均衡市场。

3、基于本次价值时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和时间可就物业的性质、权益推出市场，且有足够多的卖方和买方自由议价转让。

4、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待房地产及相关权益。

5、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，不能确定估价对象有无内部缺损。本估价结果是在假定估价对象无工程质量问题的情况下得出的，若实际情况与本假设不一致，可能导致本估价结果应做出相应调整或者进行重新测算。

6、委托方提供的资料和陈述的情况直接影响我们的分析和结论，本次估价中运用的法律权属及其证明资料(复印件)均由委托方提供，我们与原件进行了一般性核对，但未向政府有关部门核实，委托方和相关当事方对其所提供全部资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性负责。

(二) 未定事项假设

本次估价是以估价对象不存在抵押、担保、租赁等他项权利为假设前提。若估价对象存在他项权利登记，应考虑是否为优先受偿权。特提请报告使用方注意。

（三）背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象实际状况与登记状况一致，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

委托方提供的资料和估价依据充足，无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果所体现的是估价对象在价值时点房地产市场状况条件下的市场价值，为淄博市高青县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值，仅适用于本次估价特定的估价目的。

2、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、在市场无明显价格波动条件下，估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效。估价结果是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，在报告期内如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

5、本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点正常状态下的市场价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当条件发生变化时，评估结果一般亦应做相应调整或重新估价。

6、本估价报告及相关部分的解释权属山东国晟土地房地产评估有限公司

司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

7、本估价报告书一式陆份，其中本公司存档一份，伍份交于委托方办理相关手续使用，他用无效；本估价报告书涂改、换页、复印均无效。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：淄博市高青县人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：山东国晟土地房地产评估有限公司

机构地址：淄博市张店区福宁小区 41 号楼 A 段中单元 9 层西户

法定代表人：程广洪

资质等级：贰级

资质证号：鲁评 032019

联系人：边泳钧

联系电话：13573325236

（三）估价目的

为淄博市高青县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象的财产范围

根据委托方提供的有关资料，估价人员进行了实地查勘，委托方指定的估价对象的财产范围为位于高青县文化路东侧，官庄商场以北（兰骏）10#3-202 的 1 处住宅房地产，估价对象登记建筑面积为 81.48 平方米，房产用途为成套住宅。

2、估价对象权属状况

根据委托方提供的《产权、产籍档案证明》，估价对象权益状况详见

下表：

表 1 房屋权属状况一览表

| 幢号 | 房屋 所有权人 | 房屋所有权证号 | 建筑面积 (m ²) | 建筑 结构 | 房屋 总层数 | 所在 层数 | 建成 年代 | 规划用 途 |
|----|------------|------------|---------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|
| 10 | 任小东 | 09-0042703 | 81.48 | 混合 | 6 | 2 | / | 成套 住宅 |
| | | | 6.38 | 砖木 | 1 | 1 | / | 储藏室 |

注：委托方未提供有效的土地权属信息情况。

估价对象坐落于高青县文化路东侧，官庄商场以北（兰骏）10#3-202，区域北临高苑路，西临齐东路。周边有天鹅商城、高青县实验中学、绿川超市、农村商业银行等公共配套设施。周边区域附近 1000 米以内无公交车站，交通便捷程度一般；商业繁华程度一般。土地开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯、通气），宗地内“七通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯、通气及场地平整）。

3、建筑物基本状况

依据估价人员的实地查勘记录和委托方提供的资料，估价对象建筑总面积为 81.48 平方米，建筑物状况如下：

估价对象位于高青县文化路东侧，官庄商场以北（兰骏）10#3-202，房屋所有权证号为 09-0042703，房屋所有权人为任小东，用途为成套住宅，房屋为混合结构，总层数为 6 层，所在层数为 2 层，建筑面积为 81.48 平方米。房屋外墙刷涂料，入户门为防盗门，窗为铝合金窗，室内瓷砖地面，墙面部分刷涂料，部分贴墙砖，无电梯，水、电、暖、天然气等设施配套齐全，房屋维护及使用状况较好。

（五）价值时点

2018 年 5 月 23 日（现场查勘日）。

（六）价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，即本次估价结果是指对估价对象现状用途、实物状况不变，在价值时点的房地产市场状况条件下，本报告书

所列明目的和假设限制条件下的公开市场价值。

（七）估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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。

2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价时所涉及估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的；四是本次评估以委托方提供的相关权属资料及所载明事项体现合法性。

3、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值；估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相通或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相通或相近的商品在价格上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。

5、最高最佳使用原则

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收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

（八）估价依据

本次估价的主要依据有：

1、法律、法规、技术规范

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(2007年8月30日 第十届全国人大常委会第二十九次会议修订)

(2) 《中华人民共和国土地管理法》

(2004年8月28日 第十届全国人大常委会第十一次会议第二次修正)

(3) 《中华人民共和国物权法》

(2007年3月16日 第十届全国人大常委会第五次会议通过)

(4) 《中华人民共和国担保法》

(1995年10月1日 第八届全国人民代表大会第十四次会议通过)

(5) 《城市房地产转让管理规定》

(2001年7月23日 建设部令第96号)

(6) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

(2015年4月8日 中华人民共和国住房和城乡建设部)

(7) 《中华人民共和国资产评估法》

(2016年7月2日 第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)

(8) 《山东省城市房地产交易管理条例》

(2004年7月30日 山东省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议修正)

(9) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

2、委托方提供的有关资料

(1) 《司法鉴定委托书》；

(2) 《山东省高青县人民法院民事判决书》复印件；

(3) 《山东省高青县人民法院民事裁定书》复印件；

(4) 《山东省高青县人民法院协助执行通知书》复印件；

(5) 《产权、产籍档案证明》；

(6) 委托方提供的其他资料复印件

3、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获取资料

(1) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘、调查所获取的资料；

(2) 本公司收集的其它调查资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料。

（九）估价方法

根据估价规范要求 and 估价目的，结合委托方提供的资料，估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象所处区域的类似房地产市场进行了调查和分析。

1、估价对象所在区域房地产以自用为主，出租案例较少，无法预计未来收益，不宜采用收益法。

2、估价对象为已建成使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法。

3、成本法一般适用于房地产交易实例少的地区的评估，估价对象区域周边类似房地产交易案例较多，不宜采用成本法。

4、估价对象周边类似房地产交易案例较多，且成交价格较易取得，适合选用市场比较法。

故本次估价选用市场比较法测算估价对象的公开市场价值。

市场比较法是在求取房地产价格时，将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照，从已发生交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

（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

山东国晟土地房地产评估有限公司

房地产估价报告

宜的方法进行测算,结合估价经验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价值如下:

建筑面积: 81.48 平方米

评估单价: 3786 元/平方米

评估总值: 30.85 万元

人民币大写: 叁拾万捌仟伍佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签章 | 签名日期 |
|-----|------------|---|-----------|
| 肖春江 | 3720170015 |  中华人民共和国房地产估价师 姓名: 肖春江 注册号: 3720170015 有效期至: 2020.5.2 | 2018年6月9日 |
| 阮丽丽 | 3720160135 |  中华人民共和国房地产估价师 姓名: 阮丽丽 注册号: 3720160135 有效期至: 2019.6.6 | 2018年6月9日 |

(十二) 实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2018 年 5 月 23 日。

(十三) 估价作业期

本估价报告的估价作业期为 2018 年 5 月 23 日至 2018 年 6 月 9 日。

四、附件

- 附件一 《司法鉴定委托书》；
- 附件二 估价对象位置图
- 附件三 估价对象现场照片
- 附件四 《山东省高青县人民法院民事判决书》复印件
- 附件五 《山东省高青县人民法院民事裁定书》复印件
- 附件六 《山东省高青县人民法院协助执行通知书》复印件
- 附件七 《产权、产籍档案证明》复印件
- 附件八 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件九 房地产估价机构估价资质证书复印件
- 附件十 注册房地产估价师估价资格证书复印件

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况分析

1、一般因素分析

(1) 区域概况

高青县隶属山东省淄博市，山东省辖县。高青县西北两面隔黄河与惠民县、滨州市滨城区相望，黄河过境长度为 45.6 公里，南以小清河为界与桓台县、邹平县相临，东与博兴县接壤。东西最大横距 45 公里，南北最大纵距 26 公里。高青县属北温带大陆性季风型气候区。

(2) 交通条件

① 对内交通

该区域内混合型主干道高苑路、齐东路等道路纵横分布，路面状况良好，构成比较完善的交通网络。宗地通过内部道路与高苑路相连，待估宗地区域无公交线路，公共交通便捷度较差。

② 对外交通

估价对象区域无铁路，铁路交通较差。待估宗地区域距滨莱高速高青出入口直线距离约 13 公里，对外公路交通较为便捷。待估宗地区域距济南遥墙国际机场约 90 公里，距青岛流亭国际机场约 280 公里，对外航空较方便。

2、个别因素分析

估价对象所在区域周边配套设施齐全，环境状况较好。

(1) 外部配套设施

① 基础设施条件

估价对象所在区域基础配套设施齐全，土地开发程度达到“七通一平”（通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯及场地平整）。

A、供电

待估宗地所在区域内现已形成了较为完善的电网，能够满足该区内的生产、生活用电。宗地区域由淄博市供电高青县供电部保障供电，供电状

况较好。

B、供水

估价对象所在区域现已形成了以沿主干道为主，辅以支网的通水管线。根据估价人员现场踏勘，宗地区域由高青自来水公司通过 $\Phi 200$ 的市政供水管线保障供水，供水状况较好。

C、排水

估价对象所在区域的废水处理方式已全面实现雨污分流，彻底改善了进污水处理厂水量水质及雨污混流问题。宗地区域沿道路两侧有 $d500$ 市政排水管道构成排水管网，保证排水通畅。

D、供暖

估价对象所在区域由高青县供热公司铺设的 $\Phi 300\text{mm}$ 热力管线保障供暖，供暖状况较好。

E、供气

估价对象所在区域由淄博高青燃气公司通过 $\Phi 110\text{mm}$ 市政供气管网保障供气，供气状况较好。

F、通讯

估价对象所在区域有中国移动、中国联通等通讯网络覆盖，通讯质量良好。

②生活配套设施条件

区域内有高青县实验中学、天鹅商城等公共配套设施，生活配套设施完善。

(2) 周围环境状况

估价对象区域街道较整洁、绿化率较高、交通有序，社会治安状况良好，区域内绿化状况好，自然环境条件较优。

(二) 实物状况描述与分析

1、建筑物实物状况描述与分析

依据估价人员的实地查勘记录和委托方提供的资料，估价对象建筑总面积为 81.48 平方米，建筑物状况如下：

估价对象位于高青县文化路东侧，官庄商场以北（兰骏）10#3-202，房屋所有权证号为 09-0042703，房屋所有权人为任小东，用途为成套住宅，房屋为混合结构，总层数为 6 层，所在层数为 2 层，建筑面积为 81.48 平方米。房屋外墙刷涂料，入户门为防盗门，窗为铝合金窗，室内瓷砖地面，墙面部分刷涂料，部分贴墙砖，无电梯，水、电、暖、天然气等设施配套齐全，房屋维护及使用状况较好。

综合分析估价对象建筑物实物状况，建筑物外观设计、空间布局、内外装饰、设备设施等均能满足其现状用途需求，建筑物使用和维护状况较好。

(二) 权益状况描述与分析

根据委托方提供的《产权、产籍档案证明》，估价对象权益状况详见下表：

表 1 房屋权属状况一览表

| 幢号 | 房屋所有权人 | 房屋所有权证号 | 建筑面积 (m ²) | 建筑结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建成年代 | 规划用途 |
|----|--------|------------|------------------------|------|-------|------|------|------|
| 10 | 任小东 | 09-0042703 | 81.48 | 混合 | 6 | 2 | / | 成套住宅 |
| | | | 6.38 | 砖木 | 1 | 1 | / | 储藏室 |

注：委托方未提供有效的土地权属信息情况。

估价对象已取得《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》，权属清晰无瑕疵，对估价对象价值无影响。

二、市场背景描述与分析

(一) 经济社会发展状况

1、城市经济布局

伴随着全市工业化进程加快，推动重点产业功能区规划建设。把重点

产业功能区规划建设作为发展新兴产业、优化产业布局的战略平台，进一步完善功能区规划，深入推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作发展方式，按照“成熟一个、推进一个”的原则，启动相关功能区基础设施建设；进一步细化产业功能区开发建设的有关政策，经济运行质量效益明显提高，增强功能区的吸引力和承载力。随着区划调整和布局的优化，新型城市化格局已初步形成。生态淄博和民生事业建设取得显著成效，全市经济社会呈现持续稳步发展的良好态势。

积极推进省市级示范镇建设和发展。按照小城市的标准抓好 17 个省市级示范镇建设，加大改革创新和政策支持力度，加强示范镇产业项目和基础设施项目建设。继续实行示范镇挂包帮扶制度、联系人制度等推进机制，确保示范镇建设发展走在全省前列。积极稳妥地推进旧村改造和合村并居，完善农村社区公共服务功能，提升农村社区建设水平。

2、社会经济发展水平

2017 年，面对错综复杂的宏观经济环境，全市上下在市委、市政府的坚强领导下，深入贯彻落实党的十八大、十八届历次全会和十九大精神，以中央、省、市各项决策部署为引领，牢牢把握“一个定位、三个着力”总体思路和“十个新突破”工作重点，扎实推进新旧动能转换重大工程和供给侧结构性改革，着力推进老工业城市转型升级，全市发展新动力加速形成，经济运行基础更加稳固，生态建设和民生事业得到加强，经济社会实现平稳健康发展。经济运行总体平稳。初步核算，全年实现地区生产总值(GDP)4781.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.4%。全年实现第一产业增加值 149.9 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 2490 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 2141.4 亿元，增长 9%。产业结构持续优化。三次产业比例由上年的 3.4:53:43.6 调整为 3.1:52.1:44.8。人均生产总值达到 101781 元，比上年增长 6.6%，按年均汇率折算达 15075 美元/人。

3、社会经济综合实力

经过建国以来特别是改革开放 30 多年的建设和发展，淄博的经济实力日益增强。1992 年以来，淄博连续跨入中国城市综合实力 50 强行列。近年

来，全市对外经贸、高新技术产业、民营经济快速发展，国内生产总值每年都以 10% 以上的速度增长。

工业。2017 年全年全市规模以上工业增加值比上年增长 5.7%。分轻重工业看，轻工业增加值增长 18.3%，重工业增长 2.6%；分行业看，39 个行业大类中有 22 个行业实现增长，增长面达 56.4%；分产品看，204 种产品中有 83 种产品产量实现增长，增长面达 40.7%。全年规模以上工业企业累计实现主营业务收入 11059.6 亿元，比上年增长 4.1%；实现利税 1206.5 亿元，增长 4.4%，其中利润 702.2 亿元，增长 2.9%。全年高新技术产业产值占规模以上工业总产值比重达 34.5%，较年初提高 1.3 个百分点。

农业。淄博的农业特色鲜明，已初步建立起城郊型农业的框架。农业生产条件继续改善。全年农机总值达 27.6 亿元，比上年增长 3.6%。农业机械总动力 254.8 万千瓦，增长 2%。其中，农用排灌动力 71.2 万千瓦。农作物耕种收综合机械化水平达 89.8%，比上年提高 0.3 个百分点。

淄博是山东省重要的商品集散地和贸易中心，建设了淄川服装城及建材市场、临淄化工及蔬菜市场、周村纺织品市场、博山陶瓷琉璃及机电市场等大型专业批发市场。近年来，金融、保险、房地产、旅游、信息服务等新兴第三产业发展较快。中国重要的化工、新材料基地淄博市化学工业经过几十年的发展和调整，已经形成了配套发展能力较强的产业体系，一批优势企业和产品在中国和山东省居于重要地位。

消费市场运行稳定。全年实现社会消费品零售总额 2374 亿元，比上年增长 10.2%。其中，城镇市场实现 1992.8 亿元，增长 10.1%；乡村市场实现 381.2 亿元，增长 10.4%。全市限额以上法人单位实现零售额 608.8 亿元，增长 8.6%。

4、社会储蓄与投资

2017 年年末，全市金融机构人民币各项存款余额 4376.4 亿元，比上年末增长 5.3%。其中，住户存款余额 2596 亿元，增长 4.7%。人民币各项贷款余额 2999.6 亿元，增长 5.1%。全社会融资规模全年新增 313.2 亿元，比上年多增 8.4 亿元。全市共有上市公司 26 家，其中境内上市公司 23 家，

比上年新增 2 家。齐鲁股权交易中心全年新增挂牌企业 459 家，挂牌企业总数达 2270 家，托管企业 2447 家，全年新增直接融资金额 31.3 亿元。

2017 年全年完成固定资产投资 3135.1 亿元，比上年增长 3.4%。分产业看，第一产业投资 42.8 亿元，下降 4.3%；第二产业投资 1596.9 亿元，下降 10.5%；第三产业投资 1495.4 亿元，增长 24.3%。重点领域投资力度增强。全市完成基础设施建设投资 755.4 亿元，增长 76.5%；文化创意产业投资 214.7 亿元，增长 21%；现代服务业投资 1107.1 亿元，增长 22%。房地产投资和销售情况良好。全年完成房地产开发投资 241.8 亿元，增长 9%；商品房销售面积和销售额分别增长 5.1%和 15.1%。

5、物价变动

物价运行逐步趋稳。2017 年全年居民消费价格累计上涨 1.2%。分别低于全国、全省水平 0.4 个和 0.3 个百分点。工业生产者价格走势回稳，出厂和购进价格分别由高位时的上涨 16%和 20.7%回落至年底的 12.8%和 14.6%。

(二) 房地产市场总体状况

1、土地制度

淄博市为强化政府对土地一级市场的垄断，防止土地资产流失、消除腐败行为、规范市场主体，高效利用土地，建立公平、公正、公开的土地市场竞争机制，采取了积极的措施。从完善法规政策入手全面推进改革，在调查研究的基础上，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的有关规定，2003 年，淄博市出台《淄博市国有土地使用权出让条例》，土地实行有偿使用并充分运用市场机制严格按规划、计划实行公开供地；2006 年国土资源部公布《全国工业用地出让最低价标准》(国土资发[2006]307 号)、山东省国土资源厅公布的《关于实施工业用地出让最低价标准的通知》(鲁国土资发[2007]11 号)规定工业用地出让要严格执行国家最低限价标准；2007 年国土资源部颁布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(中华人民共和国国土资源部 39 号令)；随着国家关于土地市场管理法律、法规、政策的进一步完善，淄博市土地使用制度改革

进一步深化，凡生产经营性用地全部纳入招标、拍卖、挂牌出让，为规范土地交易市场打下了坚实的基础。

为规范全市国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法利益。淄博市人民政府以淄政发[2011]65号文件出台了《淄博市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》。

2012年，为加强土地管理，保护土地资源，维护土地市场秩序，及时制止土地违法行为，查处土地违法案件。2012年6月28日淄博市第十四届人民代表大会常务委员会第二次会议通过并经2012年8月1日山东省第十一届人民代表大会常务委员会第三十二次会议批准的《淄博市人民代表大会常务委员会关于修改〈淄博市土地监察条例〉的决定》，依法对土地违法案件进行监督检查，有效遏制土地违法违规行为。

2014年，全市划定了永久基本农田、城市开发边界、生态保护红线为核心的三条红线，坚持以耕地保护优先，建立了土地管理常态化协调会商机制、开展土地利用总体规划调整修改、基本农田数据库建库、矿产资源总体规划和土地整治专项规划编制等工作；采取土地利用评价和考核的方法，加大对节约集约用地工作的督促力度、形成从源头上倒逼土地节约集约利用的新机制、在全省率先实现了地上、地下矿山科技管矿全覆盖。

2017年，山东省国土资源厅、山东省财政厅于2017年11月17日以鲁国土资字[2017]354号文件发布了《山东省国土资源厅、山东省财政厅关于淄博市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》，对淄博市征地地面附着物和青苗补偿标准重新进行了修改完善。

2、住房制度

淄博市房地产市场随着全市经济的发展和有关房地产市场管理法律法规政策健全，房地产市场日趋活跃，土地出让、转让、出租、抵押以及房地产交易频繁。

为规范经济适用住房制度，保护当事人合法权益，2011年市政府第53次常务会议讨论通过《淄博市经济适用住房建设和管理办法》公布，并于2012年实施。对经济适用住房进行统筹规划、合理布局、配套建设，特别

对城市低收入住房困难家庭以及对交通等基础设施条件的要求，合理安排区位布局，对建设单位名称、销(预)售时间、房源位置、数量、套型、基准价格及其浮动幅度等定期进行公示。

2014年淄博市住房公积金管理中心公布了《关于调整2014年度住房公积金缴存基数、缴存比例的通知》。按照《通知》规定，住房公积金缴存基数原则上不超过我市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的3倍，不得低于市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的60%。2014年度住房公积金月缴存基数最高不超过11793元，最低不低于2359元（我市统计部门公布的2013年度在岗职工月平均工资为3931元）。任何单位不得等额、定额缴存住房公积金。经省政府批准，自2014年1月1日起，我市住房公积金缴存比例调整为12%，即个人12%、单位12%。

2015年淄博市对住房公积金贷款额度制定了新的政策，增加了两项住房公积金提取类型：一是，今后允许职工在购买经济适用房、限价房时提取住房公积金支付购房首付款；二是，允许职工提取住房公积金用于支付公共租赁住房房租，另外还通过了调整部分住房公积金贷款。

3、地价政策

为进一步加强淄博市土地资产和地价管理，规范地价体系，促进土地市场健康有序发展，淄博市政府按照山东省国土资源厅的要求，坚持每三年对全市城区基准地价进行更新调整。

根据山东省国土资源厅《关于开展2016年度城镇基准地价更新工作的通知》（鲁国土资字[2015]498号）和淄博市人民政府办公厅《关于开展全市城镇基准地价更新工作的通知》（淄政办函[2016]5号）文件统一部署，淄博市国土资源局对全市5区（含高新区、文昌湖区）3县城区及建制镇驻地开展了新一轮土地级别调整与基准地价更新工作，于2016年12月完成并通过山东省国土资源厅验收通过。2017年6月27日淄博市人民政府以淄政发[2017]7号文件《关于调整城镇基准地价的通知》公布实施，目前淄博市已形成以基准地价为核心的地价体系。

随着淄博市新一轮土地利用总体规划和城市总体规划的实施，城区建

设速度进一步加快，城市规划面积和建成区面积都有较大的变化。淄博市立足保护资源、保持发展、保障民生，不断优化建设用地布局，着力盘活低效利用的存量土地，实行差别化的供地政策，积极推进土地资源市场化配置，有力的促进了土地节约集约利用。目前，淄博市基准地价和国内生产总值、固定资产投资涨幅基本持平，从地价变化和房价变化情况看，地价上涨幅度低于房价上涨幅度，说明基准地价更新还原了土地本身的市场价值，体现了经济社会发展和城市建设的进步。

2015年12月29日，山东省人民政府鲁政字[2015]286号发布了《关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》，《山东省征地区片综合地价标准》于2016年1月1日起执行。随着工业用地出让最低限价标准、山东省征地区片综合地价标准等政策的实施，有力地促进了土地节约集约利用，通过科学合理安排用地，盘活低效利用存量土地，淄博市土地市场供求基本平衡，进一步完善了科学的地价体系。

综上所述，淄博市城市经济布局合理，社会经济发展比较平稳，经济总量、城乡居民收入等经济指标均有所增长，稳定的经济指标为房地产市场的健康发展奠定了坚实基础。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。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)估价对象建筑物用途为成套住宅，其用途、规模、容积率、高度、形状、外观、朝向等建筑要素都已经过有关部门审批，并办理了《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》，估价对象系合法房地产。

(二)估价对象为混合结构住宅，从建筑结构来看，其选用的建筑材料性能以及施工技术手段达到同类建筑物的技术要求，且配套齐全完好，技术上可以满足工业的需要，且不存在过度投入、资源浪费的情况。

(三)估价对象位于高青县文化路东侧，官庄商场以北(兰骏)10#3-202，根据估价对象区域整体规划的要求和区域内房地产市场状况，估价对象用

途为住宅，其实物状况和外部环境相协调，能实现价值最大化。

综上所述，在合法前提下，估价人员认为估价对象按照现状用途继续使用为最有效利用方式，符合最高最佳使用原则。

四、估价方法适用性分析

（一）估价方法介绍

根据《房地产估价规范》，房地产评估的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

比较法是将估价对象与在估价时点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。比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是在测算估价对象在估价时点重新建造所需要的各项成本费用和应缴纳税金、正常开发利润之和，即重置价格的基础上，根据估价对象的建造年代、使用和维护情况确定其合理折旧，然后用重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。成本法适用于假定房地产开发建设项目进行重新开发建设房地产的估价。

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算到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

（二）估价方法选择

根据估价规范要求 and 估价目的，结合委托方提供的资料，估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象所处区域的类似房地产市场进行了调查和分析。

1、估价对象所在区域房地产以自用为主，出租案例较少，无法预计未来收益，不宜采用收益法。

2、估价对象为已建成使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法。

3、成本法一般适用于房地产交易实例少的地区的评估，估价对象区域周边类似房地产交易案例较多，不宜采用成本法。

4、估价对象周边类似房地产交易案例较多，成交价格较易取得，适合使用市场比较法。

故本次估价选用市场比较法测算估价对象的公开市场价值。

(三) 估价技术思路

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式：估价对象房地产的比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

五、估价测算过程

(1) 比较实例的选取

调查、收集估价对象所在区域的近期拟交易的住宅用房市场交易实例，与估价对象估价期日比较接近，用途相同的三个实例，以它们的价格作比较，结合影响估价对象价格的因素，进行因素修正。

实例 A：兰骏苑中层

该实例位于估价对象小区范围内，面积为 76 平方米，拟交易总价格为 30 万元，拟成交单价为 3947 元/平方米。

实例 B：兰骏苑高层

该实例位于估价对象小区范围内，面积为 95 平方米，拟交易总价格为 35 万元，拟成交单价为 3684 元/平方米。

实例 C：兰骏苑高层

该实例位于估价对象小区范围内，面积为 60 平方米，拟交易总价格为 21 万元，拟成交单价为 3500 元/平方米。

(2) 因素选择与因素说明

结合估价对象与比较实例的具体情况，我们选择影响估价对象地价的主要因素有：

①交易情况：考虑交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例房地产价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

②交易期日：根据现场调查案例实际交易日期，进行交易期日修正。

③区域因素：主要有交通通达程度、繁华程度、基础设施完备度、环境质量、临路状况等。

④个别因素：主要指楼层、建筑结构、面积、装修情况、物业管理状况等。

(3) 确定比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①交易情况修正

考虑交易情况是否正常对房地产价格的影响。比较实例 A、B、C 均为正常市场交易，房地产价格水平为正常市场价格。以估价对象的交易情况指数为 100，各比较实例的情况指数均为 100，即

交易情况修正系数=100/100=1.0000。

②交易期日修正

根据调查于估价时点部分案例并未进行交易，拟以估价时点 2018 年 5 月 23 日作为比较实例的交易期日，即

交易期日修正系数=100/100=1.0000。

③区域因素条件指数

A、交通通达程度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1.5%；

B、繁华程度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%；

C、基础设施完备度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%；

D、环境质量：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个级别修正 0.5%；

E、临路状况：分为不临街为优、一面临街为一般、两面临街为劣；以估价对象为 100，每相差一个级别修正 2%；

表 3-1 估价对象与比较实例区域因素条件说明表

| 估价对象及比较实例 | | 估价对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-----------|---------|------|------|------|------|
| 区域因素 | 交通通达程度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 繁华程度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 基础设施完备度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 环境质量 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 临路状况 | 不临街 | 不临街 | 不临街 | 不临街 |

表 3-2 估价对象与比较实例区域因素条件指数表

| 估价对象及比较实例 | | 估价对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-----------|---------|------|------|------|------|
| 区域因素 | 交通通达程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 繁华程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境质量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 临路状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

区域因素以估价对象为基准（为 100），则各比较实例的区域因素修正系数为：

$$\text{可比实例 A} = (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) = 1.0000;$$

$$\text{可比实例 B} = (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) = 1.0000;$$

$$\text{可比实例 C} = (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) = 1.0000。$$

④个别因素条件指数

A、楼层：多层住宅楼以中层为优，底层为一般，高层为劣，以估价对

象为 100，根据估价人员现场调查，每相差一个等级修正 4%；

B、建筑结构：以钢筋混凝土为优，混合为一般，砖混为劣，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%；

C、面积：以适中为优，偏大或偏小为劣，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%；

D、装修情况：以精装修为优，中等装修为一般，简单装修为劣，以估价对象为 100，每相差一个级别修正 3%；

E、物业管理状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个级别修正 1%；

表 3-3 估价对象与比较实例个别因素条件说明表

| 估价对象及比较实例 | | 估价对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-----------|--------|------|------|------|------|
| 个别因素 | 楼层 | 底层 | 中层 | 高层 | 高层 |
| | 建筑结构 | 混合 | 混合 | 混合 | 混合 |
| | 面积 | 适中 | 适中 | 偏大 | 适中 |
| | 装修情况 | 中等装修 | 精装修 | 中等装修 | 简单装修 |
| | 物业管理状况 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |

表 3-4 估价对象与比较实例个别因素条件指数表

| 估价对象及比较实例 | | 估价对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-----------|--------|------|------|------|------|
| 个别因素 | 楼层 | 100 | 104 | 96 | 96 |
| | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 面积 | 100 | 100 | 98 | 100 |
| | 装修情况 | 100 | 103 | 100 | 97 |
| | 物业管理状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

个别因素系数以估价对象为基准（为 100），则各比较实例的个别因素修正系数为：

$$\text{比较实例 A} = (100 \div 104) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 103) \times (100 \div 100) = 0.9335;$$

$$\text{比较实例 B} = (100 \div 96) \times (100 \div 100) \times (100 \div 98) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) = 1.0629;$$

$$\text{比较实例 C} = (100 \div 96) \times (100 \div 100) \times (100 \div 100) \times (100 \div 97) \times (100 \div 100) = 1.0739。$$

(3) 实例修正后的地价计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格为：

$$\begin{aligned} \text{比较实例 A} &= 3947 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 0.9335 \\ &= 3684.52 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{比较实例 B} &= 3684 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0629 \\ &= 3915.72 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{比较实例 C} &= 3500 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0000 \times 1.0739 \\ &= 3758.65 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

上述三个可比实例测算出的结果相差不大，确定以上述结果的算术平均值作为综合测算结果，则估价对象单价的评估结果为：

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产的比准价格} &= (\text{比较实例A房地产的价格} + \text{比较实例B房} \\ &\text{地产的价格} + \text{比较实例C房地产的价格}) \div 3 \\ &= (3684.52 + 3915.72 + 3758.65) \div 3 \\ &\approx 3786 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

七、估价结果确定

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。市场比较法从客观的角度反映了估价对象房地产价值。经过估价人员调查了解，市场比较法测算结果符合当地房地产市场行情，故确定估价对象在估价时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值为：

建筑面积：81.48 平方米

评估单价：3786 元/平方米

评估总值：30.85 万元

人民币大写：叁拾万捌仟伍佰元整。