

# 房产估价报告

荷信源估法字第（201800338）号

估价项目名称：菏泽市牡丹区青年北路昌盛小区 A 楼 1601

室（原 1 号楼）孙建林名下的房产价值评估项目

估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

房地产估价机构：菏泽信源房地产估价师事务所有限公司

注册房地产估价师：张庆龙、乔金花

估价报告出具日期：2018 年 03 月 13 日

## 目 录

第一章 致估价委托方函	1
第二章 估价师声明	2
第三章 估价的假设和限制条件	3
第四章 房地产估价结果报告	4
一、委托估价方	4
二、受理估价方	4
三、估价对象	4
四、估价目的	4
五、价值时点	4
六、价值定义	4
七、估价依据	4
八、估价原则	5
九、估价方法	5
十、估价结果	5
十一、估价人员	6
十二、估价作业日期	6
十三、估价报告应用的有效期	6
第五章 房地产估价技术报告	7
一、个别因素分析	7
二、区域因素分析	7
三、市场分析	7
四、最高最佳使用分析	7
五、估价方法的选用	7
六、估算测算过程	8
七、估价结果确定	12
第六章 附件	13

## 第一章、致估价委托方函

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科：

受贵方委托，我评估公司对位于菏泽市牡丹区青年北路昌盛小区 A 楼 1601 室（原 1 号楼）孙建林名下的房产的价格进行了评估分析与测算，现将评估结果及主要评估过程报告如下：

一、估价对象：位于菏泽市牡丹区青年北路昌盛小区 A 楼 1601 室（原 1 号楼）孙建林名下的房产。委估房产所在楼房为混合结构 6 层楼房，本次评估对象在 1（储藏室），6 层（主房）。总建筑面积为 93.91 平方米，外墙贴面砖，内墙乳胶漆，铝合金窗，地板砖地面，入户按防盗门。《房屋所有权证书》为荷市房权证市直字第 109380 号，产别：私有房产。用途：住宅，水、电等配套设施齐全。

二、估价目的：为司法机关办理案件提供参考依据而评估房产市场价值。

三、价值时点：二〇一八年二月八日。

四、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，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价经验，确定委估房地产在价值时点的市场价值为 452814 元。

大写人民币：肆拾伍万贰仟捌佰壹拾肆元整。



菏泽信源房地产估价师事务所有限公司

法定代表人：张庆龙

二〇一八年三月十三日

## 第二章 估价师声明

我们郑重声明：

- 一、 我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 二、 本估价报告中分析、意见和结论是我们自己公证的专业分析、意见和结论，但受本估价报告的假设和限制条件限制。
- 三、 我们与本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。
- 四、 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。
- 五、 我们已委派我公司估价师张庆龙、乔金花于 2018 年 03 月 08 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 六、 本报告未经我单位同意，不得向委托方和审查机关以外的单位和个人提供，并不得公开发表。
- 七、 委托方如对估价结果有异议，应在接到评估报告后十五日内向我单位提出复议。超过十五日我单位则不予受理，维持原估价结果。

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

张庆龙：



张庆龙

乔金花：



乔金花



### 第三章 估价的假设和限制条件

一、本估价报告价值是在价值时点正常交易情况下的公开市场价值，它依据以下假设：

- 1、有一个合理的谈判及交易周期；
- 2、买卖双方是自愿的、平等的；并具有一定的专业知识；
- 3、若房地产市场或房地产政策发生重大变化，本报告应作相应调整或重新估价。

二、本估价报告只为司法机关办理案件提供参考依据而评估不动产市场价值，不得用作其他目的。

三、本估价报告的有效性还基于以下条件：

(1)、假定委托方提供的证件和资料真实、合法、有效，委估对象面积依据委托方提供的《鉴定委托书》及《房屋档案卷内目录》记载面积为准。

(2)、假定委估物业无产权纠纷问题影响。

(3)、假定委估物业没有工程质量问题。

(4)、本估价报告没考虑不可抗拒的意外灾害对其价值的影响。

(5)、本估价报告应用有效期自完成估价报告日起一年内有效。

## 第四章 房地产估价结果报告

一、委托估价方：菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

二、受理估价方：

1、估 价 机 构：菏泽信源房地产估价师事务所有限公司。

2、法 定 代 表 人：张庆龙。

3、地 址：菏泽市太原路 98 号天泽园 11 号楼 14 楼 1406 室。

三、估价对象：位于菏泽市牡丹区青年北路昌盛小区 A 楼 1601 室（原 1 号楼）孙建林名下的房产。委估房产所在楼房为混合结构 6 层楼房，本次评估对象在 1（储藏室），6 层（主房）。总建筑面积为 93.91 平方米，外墙贴面砖，内墙乳胶漆，铝合金窗，地板砖地面，入户按防盗门。《房屋所有权证书》为荷市房权证市直字第 109380 号，产别：私有房产。用途：住宅，水、电等配套设施齐全。

四、估价目的：为司法机关办理案件提供参考依据而评估不动产市场价值。

五、价值时点：2018 年 02 月 08 日

六、价值定义：估价对象房产在价值时点的公开市场价值。

七、评估依据：

（一）、《鉴定委托书》为（2018）鲁 1702 鉴 号

《房屋档案卷内目录》

（二）、《中华人民共和国城市房地产管理法》

（三）、《中华人民共和国土地管理法》

(四)、估价人员实地勘察记录

(五)、菏泽市房地产交易市场的信息、动态等

(六)、《房地产估价规范》GB/T50291-2015

#### 八、估价原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、公开、公正、公平原则。

#### 九、估价方法：

根据估价目的和委估房产的权属性质、现状、用途，鉴于该不动产为住宅用途，考虑到该类房产交易实例较多，可比性较强，因此可采用市场比较法评估委估对象房产价值，同时考虑到该房地产为住宅用途，可出租有收益，宜采用收益法评估该房地产的市场价值。本次估价同时采用以上两种评估方法评估，两种评估方法相结合相印证，取两种评估方法结果的加权算术平均值为委估房产的评估价值。

#### 十、估价结果：

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合评估经验，选用适宜的估价方法，在实地勘察、综合分析影响该不动产价格因素的基础上，经认真分析测算，确定委估房产在价值时点的现值为 452814 元。

大写人民币：肆拾伍万贰仟捌佰壹拾肆元整。



十一、参加本次评估的注册估价师签字盖章：

张庆龙



乔金花

十二、估价作业日期:



2018年02月08日至2018年03月13日

十三、估价报告应用的有效期:

自本报告完成之日起一年内有效。



## 第五章 房地产估价技术报告

一、个别因素分析：估价对象房屋设计合理，整体布局合理，水、电等设施齐全。

二、区域因素分析：估价对象位于菏泽市牡丹区青年北路昌盛小区 A 楼 1601 室（原 1 号楼），距东关小学，商业步行街，北关医院等较近，配套设施齐全，交通便利，是理想的居住场所。

三、市场分析：随着国民经济的持续快速发展，房地产价格也呈现稳步上涨趋势，更显此类房屋升值潜力大。

四、最高最佳使用分析：从市场背景和个别因素、区域因素分析，估价对象保持现状作为住宅用房，可产生最高最佳的使用。

### 五、估价方法的选用：

#### （一）、估价方法：

根据估价目的和委估房产的权属性质、现状、用途，鉴于该房产为住宅用途，考虑到该类房产交易实例较多，可比性较强，因此可采用市场比较法评估委估对象房产价值，同时考虑到该房产可出租有收益，宜采用收益法评估该房产的市场价值。本次估价同时采用以上两种评估方法评估，两种评估方法相结合相印证，取两种评估方法结果的加权算术平均值为委估房产的评估价值。

#### （二）、估价方法定义：

1、市场比较法：是将估价对象与价值时点近期发生交易的类似房产进行比较，以此估算估价对象房产的客观合理价格或价值的方法。

2、收益法，是预计估价对象未来的净收益，使用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**六：估算测算过程：**

**I、市场比较法评估过程：**

**(1) 交易实例资料**

项 目	实例 1	实例 2	实例 3
座落位置	滨河苑	胜利小区	不夜城
楼层	1, 6 层	1, 6 层	1, 6 层
建筑面积	93.68M <sup>2</sup>	98.14M <sup>2</sup>	99.50M <sup>2</sup>
用 途	住宅	住宅	住宅
价值类型	均价	均价	均价
交易日期	17/10	17/08	17/11
市场价格	4851 元/M <sup>2</sup>	4657 元/M <sup>2</sup>	4850 元/M <sup>2</sup>

(2) 交易情况修正:将比较实例与正常交易情况比较,均为正常交易,比较实例交易情况修正如下:

实例 1: 100/100

实例 2: 100/100

实例 3: 100/100

(3) 交易日期修正

根据市场调查，2017年下半年以来，住宅房地产市场价格升幅较为平稳。各实例交易日期，以价值时点为基准，各实例修正率如下：

实例 1：100/100；

实例 2：100/100；

实例 3：100/100；

(4) 区域因素修正

比较实例区域因素	实例 1	实例 2	实例 3
繁华程度	20	19	21
交通通达	20	19	20
公共配套	20	20	20
区域规划	20	20	21
环境景观	19	20	19
合计	99	98	101

根据各实例所在地区与估价对象所在地区的区域因素比较结果，各修正率如下：

实例 1：100/99

实例 2：100/98

实例 3：100/101

(5) 个别因素修正

比较实例个别因素	实例 1	实例 2	实例 3
新旧程度	20	19	19

设施设备及装修	20	20	20
平面布局	20	20	20
楼层朝向	20	20	20
结构质量	20	20	20
合计	100	99	99

根据比较实例情况，个别因素修正率如下：

实例 1：100/100

实例 2：100/99

实例 3：100/99

(6) 价格计算

根据以上各项修正，可求得估价对象之比准价格如下表：

项目	实例 1	实例 2	实例 3
交易价格	4851 元/M <sup>2</sup>	4657 元/M <sup>2</sup>	4850 元/M <sup>2</sup>
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/99	100/98	100/101
个别因素修正	100/100	100/99	100/99
修正后单价	4900 元/M <sup>2</sup>	4800 元/M <sup>2</sup>	4850 元/M <sup>2</sup>

根据上述结果，结合物业实际情况，我们采用算术平均法，则综合

得出一个价格： $(4900+4800+4850) \times 1/3 = 4850$  元/平方米

委估物业评估价值： $4850 \times 93.91 = 455464$  元



## II、收益法评估过程：

根据房产的可连续使用性、且使用期相对较长，所产生的纯收益能够在未来连续获得，故可将房地产的纯收益按一定资本化率进行还原，从而求取房地产的价值。其计算公式为：

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

式中： v——房地产价值                      a——年净收益  
          r ——资本化率                        n ——收益年限  
          g——租金年增长率

### 1、确定资本化率

本报告资本化率的确定以银行利率及风险调整值推算。以一年期定期存款利率为基础，考虑物价指数、通胀指数和其它相关因素造成的风险调整值，确定委估物业的资本化率为 3.02%。

### 2、确定纯收益

委估房地产建筑面积为 93.91 平方米，另有车库一间，根据菏泽市目前的房地产状况与同地区同类房屋租赁市场现状行情，结合委估房地产所处位置、配套设施完善齐备程度及出租情况等影响租金收益的因素、经分析测算，毛收入按 1562 元/月，租金每年递增 1%，经营费用取租金的 23%（房屋维修费、管理费、保险费、税金等并假设全部由出租方承担）。出租率为 98%。

委估房地产的年纯收益：

$$a=1562 \times 12 \times 0.98 \times (1-23\%) = 14144.22 \text{ (元)}$$

### 3、确定收益年限

因该土地为住宅用地，最高使用年限为 70 年，已使用 18 年，所以确定收益年限为 52 年。

#### 4、计算收益价格

$$\begin{aligned} V &= a / (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \\ &= 14144.22 / (3.02\% - 1\%) \times [1 - (1+1\%)^{52} / (1+3.02\%)^{52}] \\ &= 450164 \text{ 元} \end{aligned}$$

### III、最终评估结果确定：

本次评估采用两种评估方法评估，采用市场比较法评估评估结果为 455464 元，采用收益法评估评估结果为 450164 元，两种评估方法评估结果差距不大，在此取市场比较法评估结果的权重为 50%，取收益法评估结果的权重为 50%，则最终评估结果如下：

$$V = 455464 \times 50\% + 450164 \times 50\% = 452814 \text{ 元}$$

### 七、估价结果确定：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用市场比较法、收益法两种评估方法评估，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价经验，确定委估房产在价值时点的现值为 452814 元。

大写人民币：肆拾伍万贰仟捌佰壹拾肆元整。

## 第六章 附件

- 1、菏泽市牡丹区人民法院司法技术科出具的《鉴定委托书》  
(2018)鲁 1702 鉴 号、《房屋档案卷内目录》复印件。
- 2、估价机构营业执照证书复印件。
- 3、估价机构资格证书复印件。
- 4、估价人员资格证书复印件。

## 鉴 定 委 托 书

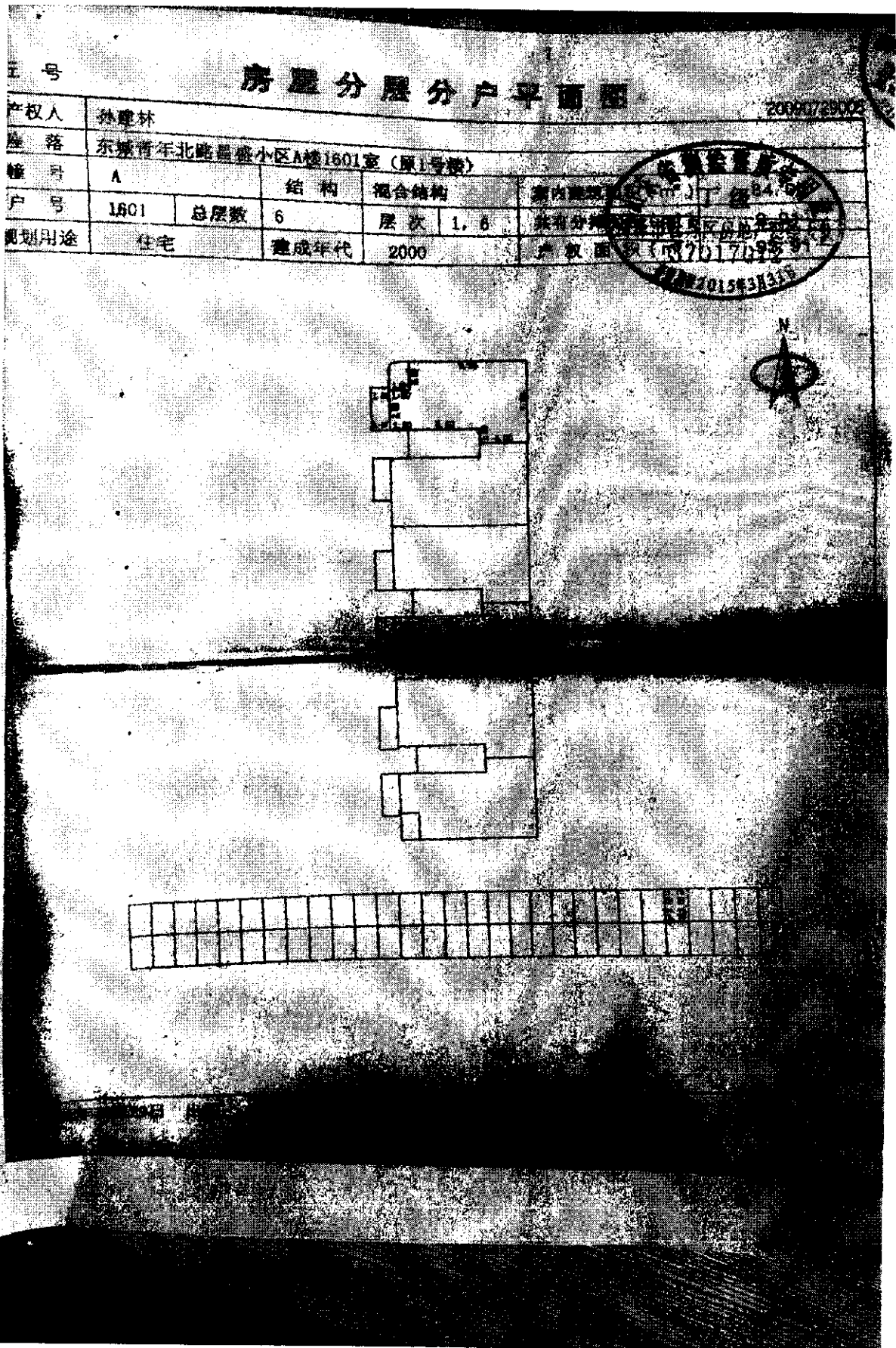
<b>委托机构</b>	(2018) 鲁 1702 鉴 号
<b>案 由</b>	菏泽信源房地产评估所 民间借贷
<b>案情摘要</b>	
<b>鉴定目的要求</b>	对被继承人孙建林所有的位于菏泽市牡丹区青年北路昌盛小区A楼1601室(附1号楼)房产(房产证:菏市房权证市直字第109380号)价值评估。
<b>送达材料</b>	
<b>当事人</b>	申请人: 张宏利 13869765888
	被继承人: 孙建林
	山东菏泽市牡丹区法院 刘世峰 电话
<b>委托时间</b>	2018年2月8日



# 房屋档案卷内目录



基本信息			
产权人:	孙建林	坐落名称:	东城青年北路嘉苑小区A楼1601室(原1号楼)
业务案号:	20120104096	产别:	私有房产
收件类型:	转移登记-析分房产	签约日期:	建档日期: 2012年1月9日
合同号:			
档案信息			
案卷号:		档案编号:	007806096
库号:		区号:	
列号:		目录号:	是否补录: 否
建筑信息			
建筑面积:	93.9100	申报总价值:	0.0000
		最高估价:	0.0100
土地信息			
地号:		是否查封:	未查封
土地证号:		土地编号:	开始日期:
土地面积:	0.00	土地产别:	国有
			截止日期:
其它信息			
附记:		其他事项:	因新编档案表与原产权证面积不一致





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. 00123061



姓名 / Full name

张庆龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372923197504200059

注册号 / Registration No.

3720000162

执业机构 / Employer

菏泽信源房地产估价师事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-10-30

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. 00102202



姓名 / Full name

乔金花

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37292419760512002X

注册号 / Registration No.

3720000166

执业机构 / Employer

菏泽信源房地产估价师事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-10-19

持证人签名 / Bearer's signature







