

专业房地产评估机构

# 房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

## 房地产司法鉴定报告

估价项目名称：菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2  
单元09005室房地产市场价值评估

估价委托方：菏泽市牡丹区人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：付兴翠 李善玉

估价作业期：2018年8月26日至2018年8月31日

估价报告编号：鲁广泰评（鉴）字（2018）第HZ105号

## 目录

一、致估价委托人函	3
二、估价师声明	4
三、估价假设和限制条件	5
四、估价结果报告	7
1、估价委托人	7
2、房地产估价机构	7
3、估价对象	7
4、估价目的	9
5、价值时点	9
6、价值类型	9
7、估价依据	9
8、估价原则	10
9、估价方法	10
10、估价结果	11
11、估价作业期	11
12、估价报告使用期限	11
13、估价人员	11
五、估价技术报告	12
1、个别因素分析	12
2、区域因素分析	12
3、市场背景分析	15
4、最高最佳使用分析	15
5、估价方法选用	16
6、估价测算过程	17

7、估价结果确定 .....24

## 六、附件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象照片；
- 3、菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书及函；
- 4、房屋档案材料；
- 5、现场勘查记录表；
- 6、估价机构营业执照；
- 7、估价机构资格证书；
- 8、估价师资格证书。

## 致估价委托方函

菏泽市牡丹区人民法院：

2018年8月26日受贵院的委托，山东广泰土地房地产评估测绘有限公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

根据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书（2018）鲁1702鉴号及函、房屋档案材料及现场勘查记录表：估价对象为菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室，设计用途为住宅、储藏室，建成于2013年，钢混结构，房屋总层数为22层，所在层数为10层、-2层，建筑面积主房135.86平方米、储藏室12.08平方米，所有权人刘崇敏，国有出让土地。

估价目的：为确定估价对象房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：2018年8月26日。

估价过程中估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地查勘及市场调查，并认真分析和测算，确定估价对象房地产市场价值为：

主房单价：7441（元/平方米）                      主房总价：101.09万元

储藏室单价：3500（元/平方米）                      储藏室总价：4.23万元

合计总价：105.32万元，大写金额为：壹佰零伍万叁仟贰佰元整。

以上摘自本评估报告，若需了解详情，请仔细阅读报告全文。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇一八年八月三十一日

### 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

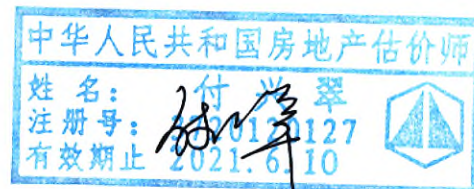
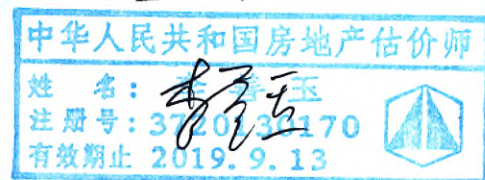
- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、估价师已对本估价报告中估价对象进行了实地查勘，估价对象主房为三室两厅两卫，实木门，钢塑窗、高档整体厨房等，整体装修设为精装修；储藏室简装。估价人员对估价对象的勘查限于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，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。
- 7、原估价报告“鲁广泰评（鉴）字（2018）第22号”作废。

参与本次估价的工作人员

估价师姓名                      注册证书号                      签    字

李善玉                              3720130170

付兴翠                              3720120127



## 估价假设和限制条件

### 1、本次估价的假设前提

- (1) 本次评估以估价对象合法、可有效使用为假设前提。
- (2) 在价值时点估价对象不存在产权纠纷。
- (3) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (4) 交易双方有合理的谈判时间，根据市场情况来达成交易。
- (5) 价值时点至报告出具日期间市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

### 2、估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响

- (1) 价值时点止，若产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从估价价值中相应扣减。
- (2) 至价值时点止，有估价人员现场勘测和搜集资料，估价对象于2013年建成，钢混结构，房屋总层数为22层，所在层数为10层、-2层，主房建筑面积为135.86平方米、储藏室面积为12.08平方米，建筑面积最终以具有测绘资质的房产测绘单位出具的测绘结果为准，特提醒报告使用人注意。
- (3) 估价委托人未提供房屋所有权证，根据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书（2018）鲁1702鉴号及函、房屋档案材料及现场勘查记录表，所有权人为刘崇敏，至价值时点止，估价师未能调查到估价对象是否有其他优先受偿权，故本次估价未考虑其他优先受偿权对价值的影响，提请报告使用者注意。
- (4) 估价结果是为反映估价对象在本次估价目的下的价格提供参考，未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、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，也没有考虑估价对象将来特殊交易方式下的特殊交易价格等

对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果会发生变化。

(5) 我们仅对估价对象作一般性的查勘，并未对建筑物结构等内在质量进行检测或鉴定，不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

(6) 据现场勘察，估价对象为钢混结构楼房，主房三室两厅两卫，实木门、灯池吊顶、高档壁纸、高档地板砖等，整体设为精装修；储藏室简装，提醒报告使用者注意。

### 3、本次估价报告使用的限制条件

(1) 估价目的、价值时点不变。

(2) 未经本房地产估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

菏泽市牡丹区人民法院

地址：菏泽市八一西路与昆明路交接处

电话：0530-7355872

### 二、房地产估价机构

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]017号

资质证书有效期：2016年1月20日至2019年1月19日

联系人：徐兴威

地 址：山东省菏泽市长江路山海天泰商务中心（市房管局）6楼617、619室。

联系电话：0530-5576186

### 三、估价对象

根据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书（2018）鲁1702鉴号及函、房屋档案材料及现场勘查记录表：估价对象为菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室，用途为住宅、储藏室，建成于2013年，钢混结构，房屋总层数为22层，所在层数为10层、-2层，建筑面积主房135.86平方米、储藏室12.08平方米，所有权人刘崇敏，国有出让土地。

#### （一）委托情况

根据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书（2018）鲁1702鉴号及函：对被执行人刘崇敏名下的菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7

号楼2单元09005室房地产的价值进行评估,本次估价对象为刘崇敏名下的菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室。

### (二) 估价对象所处位置与周边环境

估价对象坐落于菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室,南临中和路,居住聚集。

估价对象位置较好,南临中和路,有13路、7路等多路公共交通,公共交通便利;附近有三信超市、三信美妆等多家商店;有建设银行、菏泽市市立医院等服务机构;有牡丹区直机关幼儿园、牡丹区实验小学、牡丹区第二十一中学等教育机构,适宜居住。

### (三) 估价对象房屋状况

#### 1、权属状况

估价委托人未提供房屋所有权证,估价对象为刘崇敏名下的菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室(依据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书(2018)鲁1702鉴号及函、房屋档案材料及现场勘查记录表;

估价委托人提供的现场勘查记录表显示:产权人为刘崇敏,用途为住宅、储藏室,菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室,建筑面积主房135.86平方米、储藏室12.08平方米。

#### 2、估价对象状况

委估对象建成于2013年,委估对象为钢混结构楼房,总层数22层,所在层数10层、-2层。高档实木门、壁纸,钢塑窗、高档瓷砖、高档整体厨房等,水、电、暖齐全能满足使用功能,整体设定为精装修。

### 四、估价目的

为确定估价对象房地产市场价值提供参考依据。

## 五、价值时点

2018年8月26日。

## 六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易所形成的价格或价值。

## 七、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第28号）；

3、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

4、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；

6、菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书（2018）鲁1702鉴号及函；

7、现场勘查记录表

8、房屋档案材料；

9、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等；

## 八、估价原则

(1)独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(2)合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则

(3)价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(4)替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(5)最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(6)谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价目的和估价对象的特点，本次估价采用比较法和收益法。理由是：估价对象为住宅、储藏室，建成后可通过出租取得收益，可选用收益法；估价对象所在区域类似房产的交易市场活跃，可选用比较法；估价对象为住宅现房，不宜采用成本法、假设开发法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，采取了科学的估价方法，在实地查勘的基础上，经过认真测算，结合估价人员经验，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值为：

主房单价：7441（元/平方米）                      主房总价：101.09 万元

储藏室单价：3500（元/平方米）                      储藏室总价：4.23 万元

合计总价：105.32 万元，大写金额为：壹佰零伍万叁仟贰佰元整。

十一、估价作业期：2018 年 8 月 26 日至 2018 年 8 月 31 日

十二、估价报告使用期限：2018 年 8 月 31 日至 2019 年 2 月 30 日

### 十三、估价人员

估价师姓名                      注册证书号                      签    字

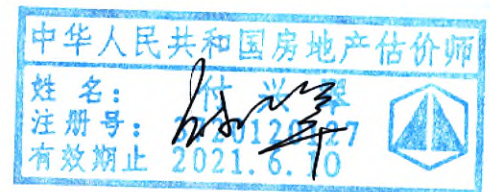
李善玉

3720130170



付兴翠

3720120127



山东广泰土地房地产评估测绘有限公司



## 房地产估价技术报告

### 一、个别因素分析

#### 1、委托情况

根据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书(2018)鲁1702鉴号及函:对被执行人刘崇敏名下的菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室房地产的价值进行评估,本次估价对象为刘崇敏名下的菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室。

#### 2、权属状况

估价委托人未提供房屋所有权证,估价对象为刘崇敏名下的菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室(依据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书(2018)鲁1702鉴号及函、房屋档案材料及现场勘查记录表,产权人为刘崇敏,用途为住宅,菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室建筑面积主房135.86平方米、储藏室12.08平方米。

#### 3、估价对象状况

委估对象建成于2013年,委估对象为钢混结构楼房,总层数22层,所在层数10层、2层。高档实木门、壁纸,钢塑窗、高档瓷砖、高档整体厨房等,水、电、暖齐全能满足使用功能,整体设定为精装修。

### 二、区域因素分析

#### 1、菏泽市概况

菏泽,乃伏羲之桑梓,尧舜之故里,先为商汤之京畿,继属曹国之疆土,后建曹州之区域。古为济水所汇,菏水所出,连通古济、泗两大水系的天然湖泊。唐代更名为龙池,又名九卿波,清称夏月湖,今湮,遗址在菏泽市牡丹区东南15公里处。据清乾隆二十一年本《曹

州府志》记载：清“雍正十三年（1735）曹州升为府，设附郭县，疆域仍州之旧，赐名菏泽”。自此，“菏泽”作为一个县、市、区的专名沿用至今。

菏泽市地处山东省西南部，与苏、豫、皖三省接壤，东与济宁市相邻，东南与江苏省徐州市、安徽省宿州市接壤，南与河南省商丘市相连，西与河南省开封市、新乡市毗邻，北接河南省濮阳市。地处北纬 $34^{\circ}39'$  ~  $35^{\circ}52'$ ，东经 $114^{\circ}45'$  ~  $116^{\circ}25'$ 之间。南北长157公里，东西宽140公里，总面积12238.62平方公里。

菏泽市辖牡丹区、定陶县、曹县、成武县、单县、巨野县、郓城县、鄄城县、东明县1区8县和1个省级开发区，下设31个街道办事处、123个镇、14个乡，297个城市社区、5514个村委会。2014年末全市常住人口843.79万人。

2014年，全市人民在市委市政府的坚强领导下，积极应对错综复杂的国内外环境，深入贯彻落实科学发展观，以提高经济发展质量和效益为中心，大力实施“双轮驱动”战略，着力培育“五大主导产业”，全面加快“转调创”步伐，切实保障和改善民生，全市经济继续保持平稳发展，社会事业稳步推进。

经济发展稳中有进。初步核算，2014年全市实现地区生产总值（GDP）2222.19亿元，按可比价格计算，比上年增长10.2%。第一产业增加值265.01亿元，增长3.0%；第二产业增加值1190.83亿元，增长11.0%；第三产业增加值766.35亿元，增长11.7%。三次产业结构由上年的12.5：54.3：33.2调整为11.9：53.6：34.5，第一产业增加值占地区生产总值的比重下降0.6个百分点，第二产业增加值占地区生产总值的比重下降0.7个百分点，第三产业增加值占地区生产总值的比重提高1.3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1.1%；工业生产者出厂价格下降1.2%，工业生产者购进价格下降1.5%。

居民消费价格分类指数	
指标名称	指标值（上年为100）
食品	102.8
烟酒及用品	96.6
衣着	103.2
家庭设备用品及服务	101.7
医疗保健及个人用品	101.4
交通和通讯	99.4
娱乐教育文化用品及服务	100.9
居住	102.8

## 2、估价对象位置

估价对象坐落于菏泽市牡丹区中和路中达金河湾小区7号楼2单元09005室，南临中和路，居住聚集。

估价对象位置较好，南临中和路，有13路、7路等多路公交车通达，公共交通便利；附近有三信超市、三信美妆等多家商店；有建设银行、菏泽市市立医院等服务机构；有牡丹区直机关幼儿园、牡丹区实验小学、牡丹区第二十一中学等教育机构，适宜居住。

## 三、市场背景分析

1-11月份，商品房销售面积146568万平方米，同比增长7.9%，增速比1-10月份回落0.3个百分点。其中，住宅销售面积增长5.4%，办公楼销售面积增长26.7%，商业营业用房销售面积增长19.3%。商品房销售额115481亿元，增长12.7%，增速提高0.1个百分点。其



中，住宅销售额增长9.9%，办公楼销售额增长19.4%，商业营业用房销售额增长26.2%。

1-11月份，东部地区商品房销售面积62339万平方米，同比增长3.2%，增速比1-10月份回落0.3个百分点；销售额64880亿元，增长5.3%，增速提高0.1个百分点。中部地区商品房销售面积39459万平方米，增长12.5%，增速提高0.2个百分点；销售额23801亿元，增长22.5%，增速提高1.1个百分点。西部地区商品房销售面积37288万平方米，增长11.6%，增速回落1.2个百分点；销售额21928亿元，增长25.6%，增速回落1.8个百分点。东北地区商品房销售面积7482万平方米，增长7.4%，增速回落0.9个百分点；销售额4871亿元，增长22.1%，增速回落0.7个百分点。

11月末，商品房待售面积59606万平方米，比10月末减少653万平方米。其中，住宅待售面积减少651万平方米，办公楼待售面积减少8万平方米，商业营业用房待售面积增加2万平方米。

菏泽的房价上涨这么快和棚改不无关系，全国范围看，上半年政策利好刺激楼市，也为菏泽房价埋下伏笔。棚改如火如荼的进行，迫使拆迁户大增，这部分人有钱没房，为了改善居住条件，催生了购买力，房子需要抢，房价自然涨。

#### 四、最高最佳使用分析

最高最佳使用要求估价结果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许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能够使估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用必须同时满足以下4个条件：法律上许可，技术上可能、经济上可行、价值最大化。

最高最佳使用包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。寻找估

价对象最高最佳使用的方法是，先尽可能地设想出各种潜在的使用方式，对估价对象设想出可能的使用方式为工业、住宅、办公、商业。进行如下筛选：

(1) 法律上的许可性。估价对象用途为住宅，合法使用为住宅，不允许商业、工业等利用方式使用。

(2) 技术上的可能性。估价对象平面布局、设备设施按住宅进行设计施工，技术上的可能使用方式为住宅。

(3) 经济上的可行性。按住宅使用不改变原有用途，经济上可行。

(4) 价值是否达到最大化。根据以上分析住宅用途能达到价值最大化。

根据均衡原理，估价对象平面布局和设备设施等组合按住宅利用均衡；根据适合原理，估价对象与周边环境、房地产市场状况相协调，因此我们判定该房地产住宅用途符合最高最佳使用原则，并以此作为估价报告前提。

## 五、估价方法选用

依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价目的和估价对象的特点，本次估价采用比较法和收益法。理由是：估价对象为住宅，建成后可通过出租取得收益，可选用收益法；估价对象所在区域类似房产的交易市场活跃，可选用比较法；估价对象为住宅现房，不宜采用成本法、假设开发法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收

益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 六、估价测算过程（以主房为例）

### A、比较法

#### (1)计算公式：

估价对象市场价值= 可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

#### (2)选取可比实例，对可比实例进行情况说明。

通过对住宅房地产市场调查了解，收集了与估价项目有关的市场交易实例若干，根据相关替代性原理，按用途相同，地区相同（或同一供需圈），价值类型相同，时点接近，交易情况正常的要求，经过分析筛选，从交易实例中选择近期交易的三个可比实例进行分析测算。按照房地产估价技术规范的要求，选择对价格影响较大的修正因素。

可比实例房地产价格影响因素说明表

比较因素 实例	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
小区名称	中达 金河湾	中达 金河湾	中达 金河湾	中达 金河湾
座落位置	中和路 北侧	中和路 北侧	中和路 北侧	中和路 北侧
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期		2018.2	2018.6	2018.5

成交价格	单价：(元/m <sup>2</sup> )	待估	7225	7400	7550
	1. 交通便捷度	有西安路、中和路支干道，有13路、1路多路公交车经过，交通条件较好。	有西安路、中和路支干道，有13路、1路多路公交车经过，交通条件较好。	有西安路、中和路支干道，有13路、1路多路公交车经过，交通条件较好。	有西安路、中和路支干道，有13路、1路多路公交车经过，交通条件较好。
区位状况	2. 自然人文环境质量	人文素质高，环境优美。	人文素质高，环境优美。	人文素质高，环境优美。	人文素质高，环境优美。
	3. 社区成熟度	小区规模适中，规划较好，建筑密度及交通路网合理，绿化率高，空气清新，景观优美，居住条件好	小区规模适中，规划较好，建筑密度及交通路网合理，绿化率高，空气清新，景观优美，居住条件好	小区规模适中，规划较好，建筑密度及交通路网合理，绿化率高，空气清新，景观优美，居住条件好	小区规模适中，规划较好，建筑密度及交通路网合理，绿化率高，空气清新，景观优美，居住条件好

	4. 基础设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平	
	5. 公共配套设施	能满足人们的日常生活需要	能满足人们的日常生活需要	能满足人们的日常生活需要	能满足人们的日常生活需要	
实物状况	公共部分	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
		装修、设备	现房、电梯	现房、电梯	现房、电梯	现房、电梯
		建成年代	2013	2013	2013	2013
	户内部分	面积、户型	135.86 m <sup>2</sup> ; 三室两厅	105 m <sup>2</sup> ; 三室一厅	131 m <sup>2</sup> 三室 两厅	110 m <sup>2</sup> ; 三室一厅
		楼层	第10层, 共22层	第7层,共 22层	第10层, 共22层	第5层,共 22层
		朝向	南	南	南	南
		装修	精装	简装	中等装修	精装
权益状况	现实权利	完全产权 价值	完全产权 价值	完全产权 价值	完全产权 价值	

(3)建立比较基础。

选取可比实例后，对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。换算处理包括下列内容：

- ①统一付款方式；统一为在成交日期时一次总付清；
- ②统一采用单价；表述形式为：元/m<sup>2</sup>；
- ③统一币种和货币单位；本次评估币种为人民币，货币单位为元；
- ④统一面积内涵和面积单位；面积内涵为建筑面积，面积单位为

m<sup>2</sup>。

(4)进行交易情况修正。

交易实例为正常情况下的交易，故不进行交易情况修正。

(5)进行市场状况调整。

市场状况调整采用成套住宅指数进行，计算公式如下：

市场状况调整系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

(6)区位状况调整。

应将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区位状况调整的内容主要应包括：交通便捷程度，自然人文环境质量、社区成熟度、基础设施、公共配套设施完备程度等影响房地产价格的因素。区位状况调整系数见下表。

(7)实物状况调整。

应将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。实物状况调整的内容主要应包括：公共部分（结构、公共部分装修、设备、建诚年代）、户内部分（面积、户型、楼层、朝向、装修）、小区状况（楼宇构成、容积率、景观及绿化）等影响房地产价格的因素。实物状况调整系数见下表。

(8)权益状况修正。

权益状况根据权益状况的构成因素进行修正，主要包括：土地权益状况、建筑物权益状况等。权益状况调整系数见下表。

(9)求比较价格。

设定估价对象的各项影响因素调整系数为100，以估价对象的各项影响因素与可比实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数及调整系数比较表如下：

比较因素		案例	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
小区名称:			中达金河湾	中达金河湾	中达金河湾	中达金河湾
成交价格(元/m <sup>2</sup> ):			待估	7225	7400	7550
交易情况修正系数:			100	100	100	100
市场状况调整系数:			100	100	100	100
区位状况	1. 交通便捷度		0	0	0	0
	2. 自然人文环境质量		0	0	0	0
	3. 社区成熟度		0	0	0	0
	4. 基础设施		0	0	0	0
	5. 公共配套设施		0	0	0	0
	区位状况调整系数			100	100	100
实物状况	公共部分	结构	0	0	0	0
		装修、设备	0	0	0	0
		建成年代	0	0	0	0
	户内部分	面积、户型	0	1	0	1
		楼层	0	-1	0	-2
		朝向	0	0	0	0
		装修	0	-2	-1	0
	实物状况调整系数			100	98	99
权益状况	现实权利调整系数		100	100	100	100

比较法 评估价值	比较价格 (元/m <sup>2</sup> )	7441	7372	7475	7475
-------------	--------------------------	------	------	------	------

B、 收益还原法：

收益法计算公式：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left( 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的报酬率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限

1、 搜集有关收入和费用的资料

在估价对象周边区域收集类似房地产的租赁实例，具体见下表：

租赁实例	租赁情况	租赁价格 (元/平方米·日)
中达金河湾 A	正常租赁	0.80
中达金河湾 B	正常租赁	0.82
中达金河湾 C	正常租赁	0.81

2、 估算年租赁收入

租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。其中有效毛租金收入由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因的收入损失后所得到的收入。潜在毛收入是假定房地产在充分利用、无空置状态下可获得的收入。

$$\text{租赁价格} = (0.80 + 0.82 + 0.81) \div 3 = 0.81 \text{ 元/平方米} \cdot \text{日}$$



年租赁价格 =  $0.81 \times 365 = 295.61$  元/平方米·年

3、收益法估价测算汇总表。

	单 位	数 额	说 明
一、潜在毛收入	元/年	295.65	
其中：潜在毛租金收入	元/年	295.65	
减：空置和收租损失	元/年	29.57	
空置率	%	10%	10%
加：其他收入	元/年	0	租赁保证金、押金等的利息收入
二、有效毛收入	元/年	266.09	潜在毛收入-空置和收租损失
三、运营费用	元/年	31.53	
房产税	元/年	10.64	取年有效毛收入的4%
营业费及其它税费	元/年	6.56	取年有效毛收入的2.5%
管理费	元/年	5.32	取年有效毛收入的2%
维修费	元/年	5.32	取年有效毛收入的2%
保险费	元/年	3.6	取房屋重置成本的0.2%，房屋重置成本取1800元/平方米
四、净收益	元/年	234.56	有效毛收入-运营费用
净收益率	%	88.15%	净收益 ÷ 有效毛收入
五、收益期限	年	55	委估对象为住宅，钢混结构房屋年限为60年，已使用5年，确定剩余使用年限为55年
六、报酬率或资本化率	%	6.00%	采用安全利率加风险调整值来确定
七、净收益逐年递增的比例	%	1.00%	净收益逐年递增的比例1%-3%
八、测算结果/单价	元/m <sup>2</sup>	4392	

注：1、运营费用率=运营费用/有效毛收入×100%

2、净收益率=净收益/有效毛收入×100%=1-运营费用率

### 七、估价结果确定

在住宅估价中，往往出现收益价格低于比准价格，主要原因，住宅房地产市场中购房自用者占主导地位，其数量多于投资者。购房自用者经营使用中的安全感、稳定感等居住效用无法量化为货币价值，这却是购房自用者获得的自用效用，居民愿意花钱购买。由于目前居民除储蓄以外的投资渠道非常少，购房自用者资金的目标收益率低于房地产投资者资金的目标收益率，也低于住房贷款利率，因此，虽然租赁居住成本低于购房居住成本，但仍然有不少居民愿意购房自用。而本次评估估价对象选用收益法测算得到的房地产价格较低，脱离房地产价值。对此，估价师认为本次住宅评估中，两种估价方法计算结果差异较大，是收益还原法的结果与市场脱节造成的，可淘汰收益还原法估算出的结果，只选用市场比较法估算的房地产价格作为最终估价结果。

主房单价：7441（元/平方米）      主房总价：101.09 万元

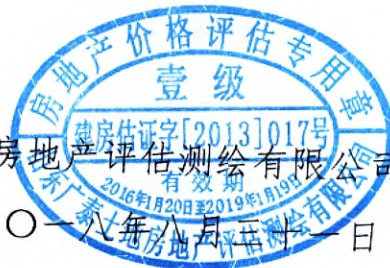
由相同方法得：

储藏室单价：3500（元/平方米） 储藏室总价：4.23 万元

合计总价：105.32 万元，大写金额为：壹佰零伍万叁仟贰佰元整。

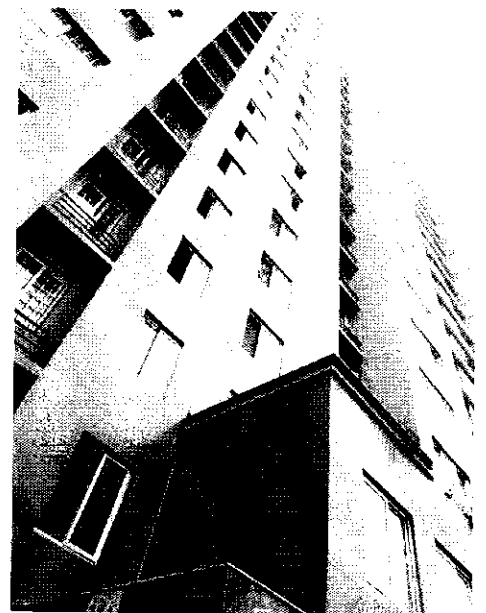
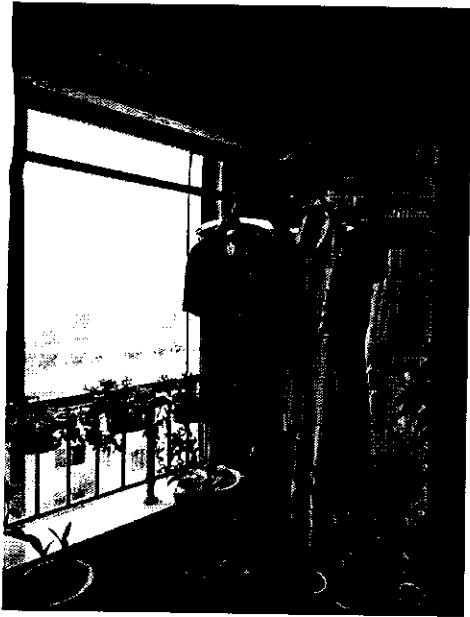
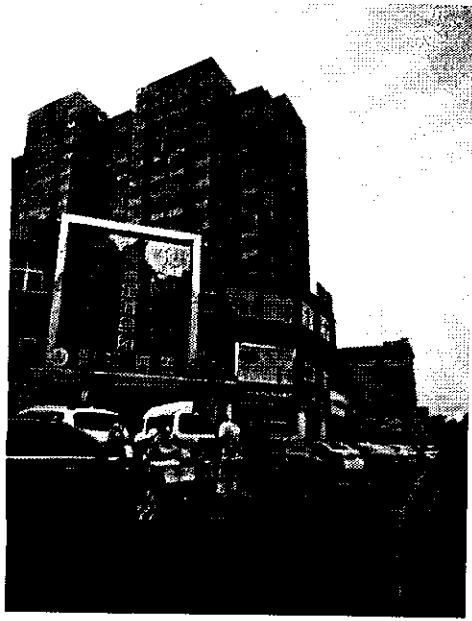
山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

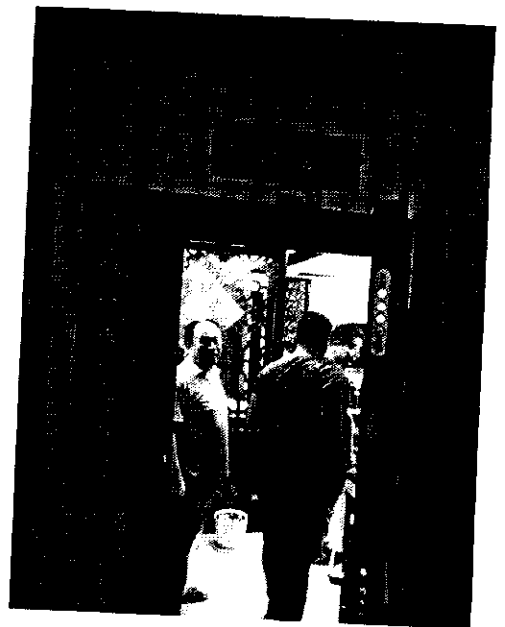
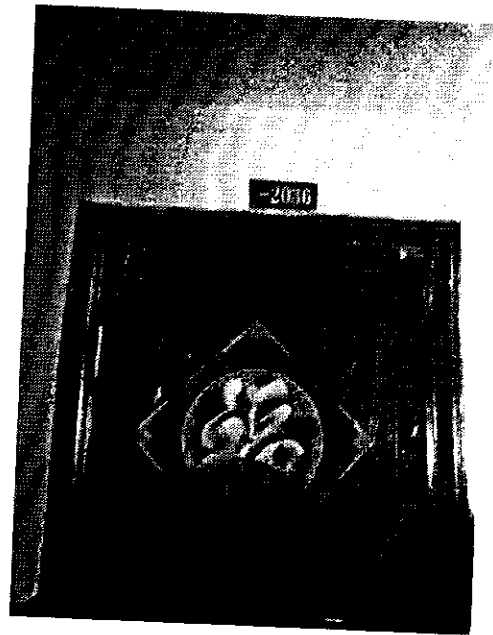
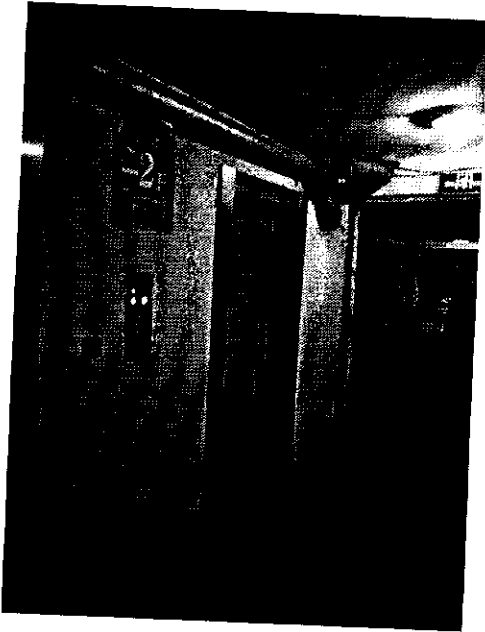
二〇一八年八月十一日



### 估价对象位置







# 鉴定委托书

(2018)鲁1702鉴 号

受委托机构	山东广泰房地产评估所	
案 由	民间借贷	
案情摘要		
鉴定的要求	对被执行人张玉霞、刘崇敏所有的位于菏泽市牡丹区中达金河湾小区7号楼2单元09005室房产价值评估 ( <del>委托鉴定</del> <del>评估</del> )	
送检材料		
当事人	申请人：朱晓莲18661570788	
	被执行人：张玉霞、刘崇敏15866108666/13396213456	
	山东省菏泽市牡丹区法院 刘世峰	电话 0530-7355872
委托时间	2018年2月8日	

注：此页交受委托机构，请委托机构于30个工作日内完成鉴定工作，并写出鉴定结论。

## 函

技术科：

本院在执行朱晓莲与刘崇敏、张玉霞民间借贷纠纷一案中，评估拍卖了刘崇敏、张玉霞在中达金河湾的房产，因漏评了储藏室和没入室查勘房产实际状况，导致当事人闹访。经审委会研究本院决定撤销拍卖结果，重新评估、拍卖。请见函后协调房产评估机构，及时补正。

特此致函

二〇一八年八月二十六日



山东广泰土地房地产评估测绘有限公司  
现场勘察记录表

现场记录情况:

现场平面图

勘察日期: 2018.8.30

勘察人: 李信亮

三室两厅两卫. 实木门. 塑钢窗. 不锈钢  
防盗窗. 高档地板砖. 整体厨房(高柜)  
异形顶吊顶. 空气能热水器. 墙面壁纸.  
整体装修为整体精装修.

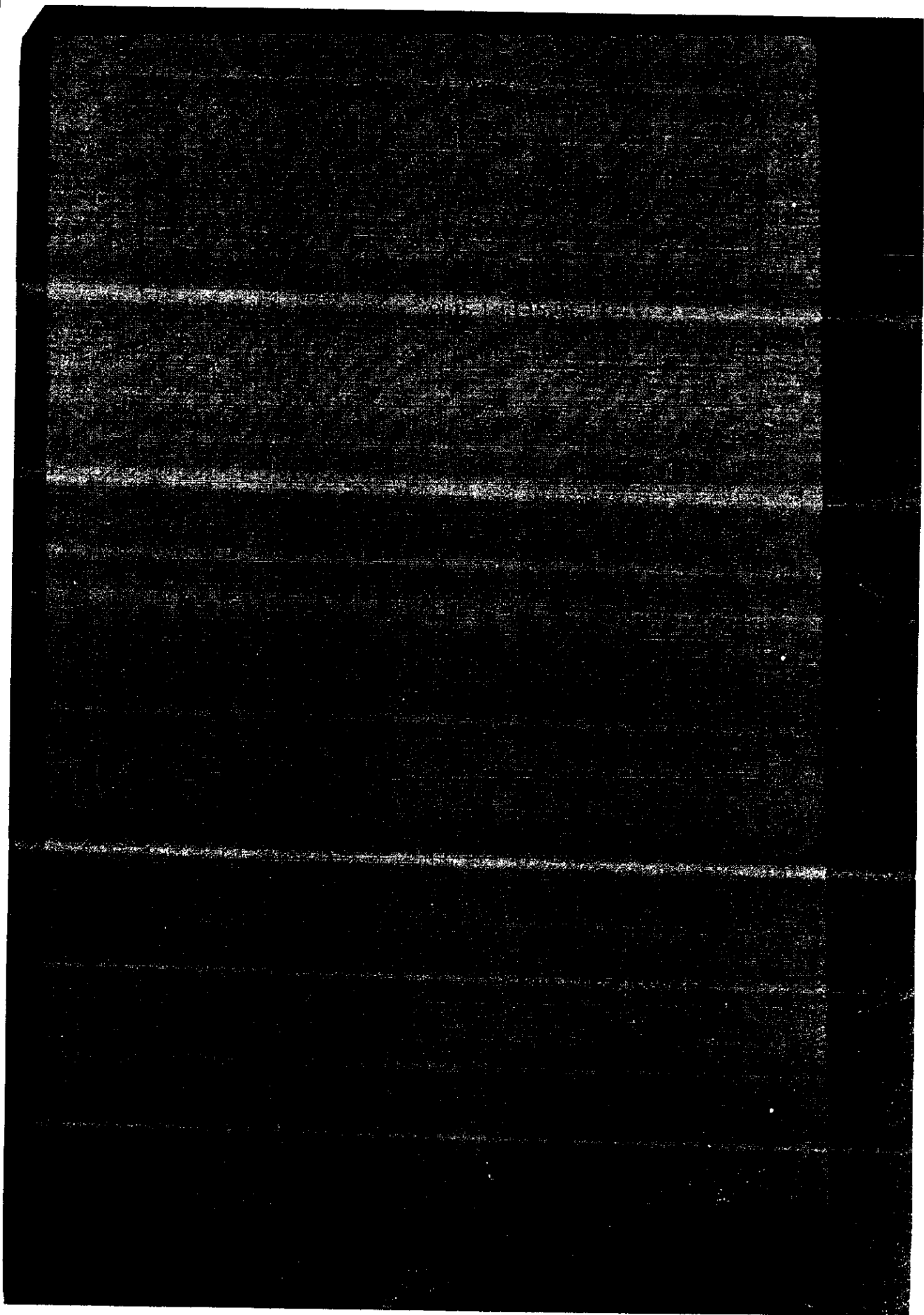
产权人: 刘荣敏  
张玉霞

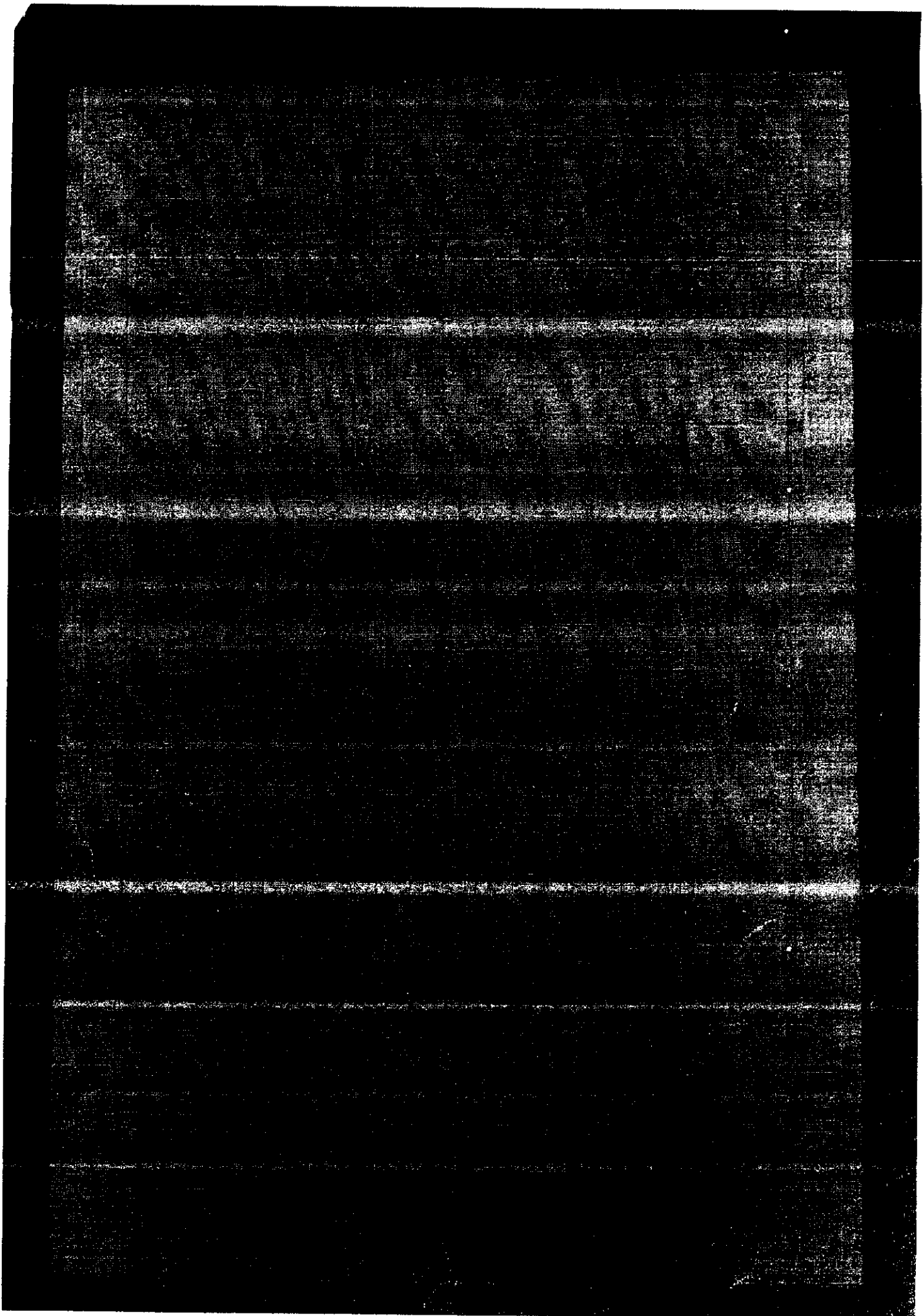
证明人: 王卫峰

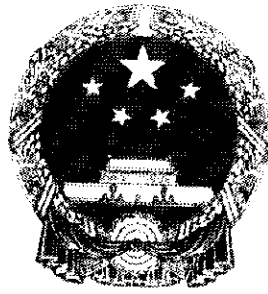
产权人或委托方签名:

勘察日期: 2018年 8 月 30 日









# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913701027337284882

名称 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

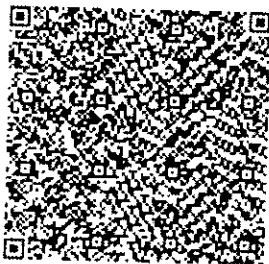
法定代表人 李文伟

注册资本 肆佰万元整

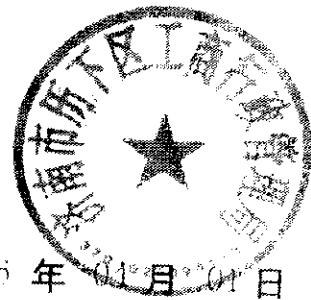
成立日期 2001年12月18日

营业期限 2001年12月18日至 年 月 日

经营范围 房地产评估; 土地评估; 房产变更调查与测量; 房产图测绘; 批发、零售: 建材、钢材、棉花、化纤产品; 经济贸易咨询; 会议及展览服务; 市场调查。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年 01月 01日

# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

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

机构名称：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟  
(执行合伙人)

住所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

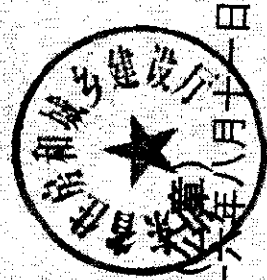
营业执照注册号：913701027337284882

资质等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估许准[2016]8号

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2016年1月20日至2019年1月19日



行政审批机关  
二〇一六年八月十一日

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. 00121065



姓名 / Full name

李悟王

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371303197902043218

注册号 / Registration No.

3720130170

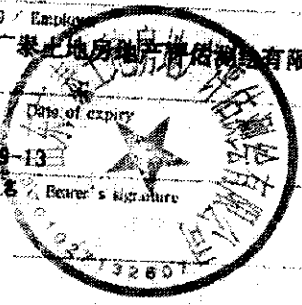
执业机构 / Employer

山东广泰土地房产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-13

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.00156047

姓名 / Full name

付兴翠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230882198606103520

注册号 / Registrar No.

3720120127

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-10

持证人签名 / Bearer's signature



