

房地产估价报告

估价项目名称：乐成国际 CBD 项目房地产估价报告

委 托 方：菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

估 价 方：山东弘裕土地房地产评估有限公司

估 价 人 员：王军芳 范科华

估价作业日期：2018 年 02 月 08 日至 2018 年 02 月 17 日

估价报告编号：鲁弘评字[2018]荷第 010 号



房地产估价报告

估价项目名称：乐成国际 CBD 项目房地产估价报告

委 托 方：菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

估 价 方：山东弘裕土地房地产评估有限公司

估 价 人 员：王军芳 范科华

估价作业日期：2018 年 02 月 08 日至 2018 年 02 月 17 日

估价报告编号：鲁弘评字[2018]菏第 010 号

致委托方函

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科：

受贵单位的委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的房地产（即本报告所述估价对象）进行了实地查勘、广泛收集有关资料，根据实地查勘情况和所收集的有关资料对估价对象进行了专业分析、测算和判断，评估工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

一、估价对象：估价对象为位于东明县曙光路乐成国际CBD项目0002栋楼家居广场的30处房地产，总建筑面积为1318.78m²。根据委托方提供的商品房买卖合同复印件，详细信息见下表。

乐成国际CBD项目2号楼								
序号	幢号	单元号	房号	产权人	建筑面积 (m ²)	结构	用途	所在层/总层数
1	0002 栋	3	3-01002	朱世军	32.91	钢混	商业	1/15+1
2	0002 栋	5	5-01005	朱世军	26.68	钢混	商业	1/15+1
3	0002 栋	5	5-01014	张京	23.59	钢混	商业	1/15+1
1	0002 栋	5	5-01016	张京	27.30	钢混	商业	1/15+1
5	0002 栋	6	6-01005	张京	50.32	钢混	商业	1/15+1
6	0002 栋	6	6-01007	张京	69.25	钢混	商业	1/15+1
7	0002 栋	6	6-01011	张京	125.14	钢混	商业	1/15+1
8	0002 栋	1	1-01003	吴福林	49.36	钢混	商业	1/15+1
9	0002 栋	3	3-01005	吴福林	30.85	钢混	商业	1/15+1
10	0002 栋	3	3-01008	吴福林	20.71	钢混	商业	1/15+1
11	0002 栋	5	5-01002	吴福林	14.20	钢混	商业	1/15+1
12	0002 栋	5	5-01013	吴福林	31.03	钢混	商业	1/15+1
13	0002 栋	6	6-01006	吴福林	51.54	钢混	商业	1/15+1
14	0002 栋	3	3-01004	董金明	35.37	钢混	商业	1/15+1
15	0002 栋	1	1-01005	董金明	51.83	钢混	商业	1/15+1
16	0002 栋	5	5-01015	董金明	26.68	钢混	商业	1/15+1
17	0002 栋	1	1-01004	柴清华	54.30	钢混	商业	1/15+1
18	0002 栋	3	3-01003	柴清华	35.79	钢混	商业	1/15+1
19	0002 栋	5	5-01006	柴清华	27.30	钢混	商业	1/15+1
20	0002 栋	5	5-01011	柴清华	14.20	钢混	商业	1/15+1
21	0002 栋	6	6-01008	柴清华	75.71	钢混	商业	1/15+1
22	0002 栋	1	1-01007	刘丽	40.11	钢混	商业	1/15+1

23	0002 栋	3	3-01006	刘丽	38.67	钢混	商业	1/15+1
24	0002 栋	4	4-01015	刘丽	131.70	钢混	商业	1/15+1
25	0002 栋	3	3-01001	马富江	39.90	钢混	商业	1/15+1
26	0002 栋	1	1-01006	孙秋英	52.45	钢混	商业	1/15+1
27	0002 栋	1	1-01008	孙秋英	36.41	钢混	商业	1/15+1
28	0002 栋	4	4-01001	赵变各	43.56	钢混	商业	1/15+1
29	0002 栋	4	4-01003	赵变各	34.62	钢混	商业	1/15+1
30	0002 栋	5	5-01008	赵变各	27.30	钢混	商业	1/15+1
合计					1318.78			

二、估价目的：为委托方审理案件提供价格参考依据而评估房地产价值。

三、估价时点：2018年02月08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，确定委估房地产在估价时点的总价值为11,570,000元。

大写：壹仟壹佰伍拾柒万元整。

山东弘裕土地房地产评估有限公司

法定代表人：田丰美

二〇一八年二月十七日



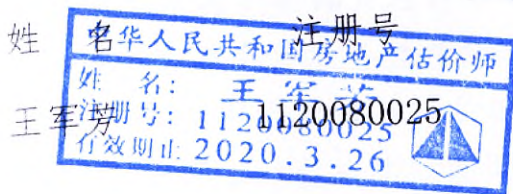
估价师声明

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. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了勘察记录。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担责任。
8. 估价对象的状况和当地房地产市场状况，在本报告有效期内对该房地产的课税价值不会产生重大影响。
9. 使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师盖章

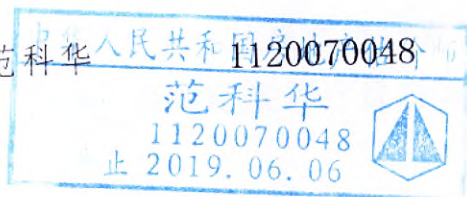
姓



王军

盖章

范科华



24	0002 栋	4	4-01015	刘丽	131.70	钢混	商业	1/15+1
25	0002 栋	3	3-01001	马富江	39.90	钢混	商业	1/15+1
26	0002 栋	1	1-01006	孙秋英	52.45	钢混	商业	1/15+1
27	0002 栋	1	1-01008	孙秋英	36.41	钢混	商业	1/15+1
28	0002 栋	4	4-01001	赵变各	43.56	钢混	商业	1/15+1
29	0002 栋	4	4-01003	赵变各	34.62	钢混	商业	1/15+1
30	0002 栋	5	5-01008	赵变各	27.30	钢混	商业	1/15+1
合计					1318.78			

四、估价目的：为委托方审理案件提供价格参考依据而评估房地产价值。

五、估价时点：2018年02月08日

六、价值定义：估价对象房地产在估价时点的市场价值。

七、评估依据：

- (一)、委托方提供的房屋所有权证存根
- (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)、《山东省建筑安装工程消耗量定额》；
- (五)、估价人员实地勘察记录；
- (六)、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

八、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则、谨慎原则。

1. 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。

2. 合法原则：指估价人员和估价机构在评估过程中，应遵循相关法律、法规和规定，应以估价对象的合法使用，合法处分为前提估价。

3. 最高最佳使用原则：是指应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4. 估价时点原则：是指估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

5. 替代原则：是指估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

九、估价方法：

估价对象所在区域房屋出售交易案例、租赁案例较多，且与估价对象具有可比性，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。

比较法是将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：

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、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，经认真分析测算，确定委估房地产在估价时点的总价值为：11,570,000 元。大写：壹仟壹佰伍拾柒万元整。

十一、估价人员：

姓名	王军	注册编号	1120080025
有效期限	2020.3.26		

盖章

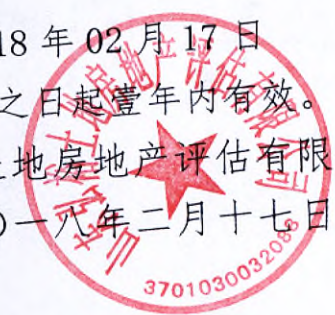
姓名	范科华	注册编号	1120070048
有效期限	2018.06.06		

十二、估价作业日期：2018年02月08日至2018年02月17日

十三、估价报告应用的有效期：自估价报告出具之日起壹年内有效。

山东弘裕土地房地产评估有限公司

二〇一八年二月十七日



房地产估价技术报告

一、个别因素分析：

估价对象为位于东明县曙光路乐成国际CBD项目0002栋楼家居广场的30处房地产，总建筑面积为1318.78m²。根据委托方提供的商品房买卖合同复印件，详细信息见下表。

乐成国际 CBD 项目 2 号楼								
序号	幢号	单元号	房号	产权人	建筑面积 (m ²)	结构	用途	所在层/总层数
1	0002 栋	3	3-01002	朱世军	32.91	钢混	商业	1/15+1
2	0002 栋	5	5-01005	朱世军	26.68	钢混	商业	1/15+1
3	0002 栋	5	5-01014	张京	23.59	钢混	商业	1/15+1
4	0002 栋	5	5-01016	张京	27.30	钢混	商业	1/15+1
5	0002 栋	6	6-01005	张京	50.32	钢混	商业	1/15+1
6	0002 栋	6	6-01007	张京	69.25	钢混	商业	1/15+1
7	0002 栋	6	6-01011	张京	125.14	钢混	商业	1/15+1
8	0002 栋	1	1-01003	吴福林	49.36	钢混	商业	1/15+1
9	0002 栋	3	3-01005	吴福林	30.85	钢混	商业	1/15+1
10	0002 栋	3	3-01008	吴福林	20.71	钢混	商业	1/15+1
11	0002 栋	5	5-01002	吴福林	14.20	钢混	商业	1/15+1
12	0002 栋	5	5-01013	吴福林	31.03	钢混	商业	1/15+1
13	0002 栋	6	6-01006	吴福林	51.54	钢混	商业	1/15+1
14	0002 栋	3	3-01004	董金明	35.37	钢混	商业	1/15+1
15	0002 栋	1	1-01005	董金明	51.83	钢混	商业	1/15+1
16	0002 栋	5	5-01015	董金明	26.68	钢混	商业	1/15+1
17	0002 栋	1	1-01004	柴清华	54.30	钢混	商业	1/15+1
18	0002 栋	3	3-01003	柴清华	35.79	钢混	商业	1/15+1
19	0002 栋	5	5-01006	柴清华	27.30	钢混	商业	1/15+1
20	0002 栋	5	5-01011	柴清华	14.20	钢混	商业	1/15+1
21	0002 栋	6	6-01008	柴清华	75.71	钢混	商业	1/15+1
22	0002 栋	1	1-01007	刘丽	40.11	钢混	商业	1/15+1
23	0002 栋	3	3-01006	刘丽	38.67	钢混	商业	1/15+1
24	0002 栋	4	4-01015	刘丽	131.70	钢混	商业	1/15+1
25	0002 栋	3	3-01001	马富江	39.90	钢混	商业	1/15+1
26	0002 栋	1	1-01006	孙秋英	52.45	钢混	商业	1/15+1
27	0002 栋	1	1-01008	孙秋英	36.41	钢混	商业	1/15+1
28	0002 栋	4	4-01001	赵变各	43.56	钢混	商业	1/15+1
29	0002 栋	4	4-01003	赵变各	34.62	钢混	商业	1/15+1
30	0002 栋	5	5-01008	赵变各	27.30	钢混	商业	1/15+1

合计				1318.78			
----	--	--	--	---------	--	--	--

二、区域因素分析：

估价对象位于东明县曙光路乐成国际 CBD 项目 0002 栋楼家居广场，附近有小区、商业街、银行等商业配套设施、交通便利，周围有超市、及各类生活消费场所，形成商业市场，该区域基础设施较为完善，较繁华。

三、市场背景分析：

2017 年，据中原地产研究中心统计，截至目前，全国已有 110 个城市累计发布了 250 多次调控政策。通过限购、限贷、限涨、限售、限商等措施，今年全国楼市降温并持续保持平稳。国家统计局数据显示，5 月份开始，上海、北京出现房价环比“零增长”，深圳房价环比下跌；到了 11 月份，11 个热点城市新房价格跌回一年前，热点城市的成交降温更是明显。

贯彻中央经济工作会议的最新部署。谈及明年的楼市调控，王蒙徽强调，坚持调控目标不动摇、力度不放松，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。

“楼市平衡发展的调控目标不会变。”北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示，只有落实“因城施策”的差别化调控才能实现调控政策的连续性和稳定性，而具体举措则会随着市场走向进行适度调整。

全国住房城乡建设工作会议就提出，加大房地产市场秩序规范整顿力度，加强市场监测分析，提高精准调控的能力和水平，进一步强化地方政府主体责任。

强调“坚持调控目标不动摇、力度不放松”时，王蒙徽表示，明年将针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。

预计，满足首套刚需导向不变，支持改善性需求方面政策或略有放宽，

不排除对首套房和二套房的认定、普通住房和非普通住房的划分等方面进行政策微调的可能。

严厉的限购和限贷举措在 2017 年成为众多城市收紧楼市的标配手段。据中原地产统计，今年超过 50 多个城市加入了限购限贷阵营，部分城市政策甚至经历了多轮升级。

以北京为例，当前是首套房首付不低于 35%，首套非普通自住房不低于 40%；二套房“认房又认贷”，普通自住房的首付不低于 60%，非普通自住房的首付不低于 80%；贷款最长期限 25 年。同时，首套房主流商贷利率执行基准利率的 1.1 倍，二套房则为 1.2 倍，限购限贷政策可谓全国最严。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫认为，高库存、供应过剩的二三四线城市政策或进行微调。“如，取消非户籍首套刚需的社保与纳税年限规定，允许非本地户籍人口购买第二套改善性住房；下调首套房和二套房的首付比例；下调住房信贷利率；加大刚需、改善性住房需求的税费减免力度。”

针对中央经济工作会议提出的“要发展住房租赁市场特别是长期租赁。全国住房城乡建设工作会议提出，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场，推进国有租赁企业的建设，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。

其实，2017 年下半年，住房租赁制度改革已成重头戏。首批 12 个城市开展了住房租赁试点，全国超 50 城出台了支持住房租赁的政策。北京、上海等城市纷纷增加了房企自持、集体租赁住房等租赁房源的供应，多地上线官办住房租赁服务平台。

“保护租赁利益相关方权益不仅是租购同权，更要保护租赁双方的利益。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示，发展长期租赁

市场，要采取机制激励市场主体愿意去从事长期租赁业务，如在税收、土地方面采取措施让开发自持住房的企业利益得到保障。同时，制度上要对租期等进行规定，建议是3年为一个租期，除非承租人提出解约，出租人不能提前结束租约。当前国内对承租人利益保护的法律法规还不够明确，导致出租人可以随意涨租金、解约、限制承租人行为，需要进行约束。

与此同时，去库存依然是2018年房地产市场调控的重要工作之一。库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。

县城去库存概念是一个重要内容。将楼市去库存分为三个阶段：2015年前基本是一二线重点城市郊区市场去库存；2016年-2017年是地级市(三线城市)去库存；2018年，则迎来县域去库存的阶段。

国家统计局新闻发言人毛盛勇12月14日在发布会上表示，三四线城市的去库存在扎实推进，而且成效比较明显。1-11月全国商品房销售面积增长了7.9%，尽管速度有所放缓，但是在去年20%以上的高基数基础上增长的，也是一个不错的数字。

考虑到县城经济在全国城市经济中的比重仍较大，县城去库存对全国房地产市场交易有积极的托底作用，同时也防范了市场交易大幅下滑的风险。

谢逸枫亦强调了针对性去库存政策的重要性，并直言商业地产去库存比住宅去库存更为紧迫。商业地产的库存积压风险比住宅库存更高，2018年的工作重点不仅是住宅房屋去库存，关键更是商业地产的去库存。”

新城控股副总裁欧阳捷表示，未来5年不要指望调控会放松。房价继续上涨明显过快的城市会加大调控力度，而现在市场比较平稳的城市未来可能会小幅放松。要控制资产泡沫，控制金融风险，有两个目标：一是房价不能上涨过快，这就要控制房价上涨的速度；二是保持资产泡沫缩小而不是扩大，这就要保持房价上涨速度低于人均收入增长水平。因此未来房

价有可能会上涨 1%-2%，不能指望大幅放松。

此次中央经济工作会议以及住建部召开工作会议透露未来楼市三个重要走势，其一，长效机制是未来更重要的调控手段。无论是限购、限贷都是为了压制需求，只是暂时的，长效机制从更为长远角度解决供需双方的需求，指引楼市向长期均衡方向发展。其二，2017 年 12 个城市住房租赁政策试点仅是开端，2018 年全国重点城市都将逐步落实。其三，房地产市场调控政策连续性和稳定性保持的基础下，不同城市的差别化调控还会继续，一线城市由于土地供给增加结合限购，供求关系回归平抑，房价下行压力较大；热点二线城市房价涨幅继续放缓，但供不应求局面还将存在，房价支撑力明显强于一线城市；三四线城市将会明显分化，环一线房价快速上升的区域存在较大下降空间。

鉴于楼市成交量低迷不容乐观的趋势，菏泽各大楼盘的价格却稳升不降，综合市场行情，房价稳升不降的原因主要体现在三个方面，第一，土地出让价格高，使开发商拿地成本增加，使之无形的赋加至房价中；第二，建筑材料等物价上涨，更是增加了开发商的建筑成本，亦会提高房价；第三，棚改如火如荼，使得多数拆迁户无房可居，无形之中拉高了房价。当然，房价稳步上升的过程，纵有刚需，一些老百姓依然持观望态度，希望房价下降，这也是成交量低迷的原因。。

四、最高最佳使用分析：

结合估价对象权属登记状况和自身实际使用情况，通过对各种因素的综合分析，估价人员认为估价对象现用途与其所处区域配套设施完善、功能齐全的商业区相符，故估价对象房地产在该区域内保持商业为最高最佳使用。

五、估价方法的选用：

估价对象所在区域房屋出售交易案例、租赁案例较多，且与估价对象

具有可比性，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。

比较法是将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、估价的测算过程：

(一) 以 6-01008 号房为例运用收益法评估测算：

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。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。

评估测算过程如下：

1、年净收益 A 的确定

(1)、年潜在毛收入：36000 元

经估价人员实地调查近期同一地区或同一供求范围内的类似地区若干

房地产的租金实例，再从中选取 3 个与估价对象区位、用途、规模、档次、建筑结构相同或类似租金的可比实例，采用市场法测算估价对象潜在毛租金，则年毛收入为 36000 元

(2)、年有效毛收入：32400 元

空置率和租金损失为估价对象空置的面积以及已出租的面积因拖欠租金造成的收入损失，一般按照潜在毛租金收入的一定比例估算。估价师对估价对象周边租赁市场的供求情况进行了解得知空置率较低，租金损失及空置取潜在毛收入的 10%。

则有效毛收入=36000×(1-10%)=32400 元

(3)、年费用总支出：689 元

$$= a + b + c$$

$$=689 \text{ 元}$$

a、年维修费：492 元

根据估价人员对现场的查看，该房地产建筑质量较高，且不易损坏，维修费取建筑成本的 5%，则年维修费为 492 元。

b、年管理费、保险及其他费用：197 元

根据估价师调查及东明县出租房地产企业的平均水平 197 元。

c、营业税等：按照山东省菏泽市征收营业税等的税收规定，月租金低于 5000 元，营业税为 0 元。

年净收益 A 的确定：31711 元

$$A = (2) - (3) = 31711 \text{ 元}$$

2、初年收益逐年增长比率 g 的确定：

依据历年通货膨胀率、银行存款利息、经济增比率 g=5%。

3、资本化率 r 的确定：结合北京房屋市场情况综合确定年初年收益逐年增长

资本化率 $r = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$

根据中国人民银行公布的一年定期存款年利率 1.5% 确定安全利率为 1.5%，考虑估价对象的用途特点及对当前市场状况分析结合所在地区的经济状况取风险调整值为 4.5%，则资本化率 $r = 1.5\% + 4.5\% = 6\%$ 和该行业的风险状况，确定资本化率 r 取 6%。

4、收益年限 n 的确定：35 年

根据房屋用途，并考虑实际利用状况和成新状况确定该房地产尚可收益年期为 37 年。

5、市场价值 V 的确定：895,000 元

将以上分别确定的 $A = 31711$ $r = 6\%$ $g = 5\%$ $n = 35$ 带入公式可得：

$$\begin{aligned} V &= [A / (r - g)] \times \{1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n\} \\ &= [31711 / (6\% - 5\%)] \times \{1 - [(1 + 5\%) / (1 + 6\%)]^{35}\} \\ &= 895,000 \text{ 元 (千位取整)} \end{aligned}$$

其中： V ——房地产价格 A ——房地产的年净收益
 r ——房地产的资本化率 n ——房地产的收益年限
 g ——房地产年净收益逐年递增比率

则房地产单价为： $895000 / 75.71 = 11821$ 元/平方米

(二)、以 6-01008 号房为例运用市场比较法评估测算：

(1) 市场比较法原理：

是将估价对象与在估价基准日近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动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。

计算公式：估价对象市场价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 市场状况 × 不动产状况

(2) 选择比较实例：

选择比较实例时，根据本次估价的目的是和估价对象的实际情况，应选择与估价对象结构、用途相同，区域及个别因素相近的近期正常交易的案例作为比较对象，通过对市场调查资料的整理分析，因为近期相同类型商场没有成交案例，通过调查比较，估价对象所在商场的市场单价近几年波动不大，故我们选择了三个估价对象所在商场且与估价对象位于同一区域的实例：

表一可比实例情况说明表

可比实例	座落位置	结构	建筑面积	所在层/总层数	装修程度	成交价格(万元)	单价(元/m ²)
A	乐成 CBD 家居广场	钢筋混凝土	68.04	1/15+1	简装修	96.3723	14164
B	乐成 CBD 家居广场	钢筋混凝土	19.42	1/15+1	简装修	19.4558	10018
C	乐成 CBD 家居广场	钢筋混凝土	13.11	1/15+1	简装修	15.1846	11582

(3) 比较因素选择：

表二因素条件说明表

比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方米)			14164	10018	11582
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2018.2	2014.5	2014.8	2015.6
区域因素	位置	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	环境景观	较好	较好	较好	较好
	基础设施	较好	较好	较好	较好
	公共服务设施	较好	较好	较好	较好
个别因素	建筑面积(m ²)	75.71	68.04	19.42	13.11
	建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	装饰装修	简装修	简装修	简装修	简装修
	楼层	68.04	1/15+1	1/15+1	1/15+1
	建成年份	2014	2014	2014	2014

(4) 编制比较因素条件指数：

表三比较因素条件指数表

比较因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方米)		14164	10018	11582
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100

区域因素	位置	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
个别因素	建筑面积(m ²)	100	99	94	92
	建筑结构	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	建成年代	100	100	100	100

(5) 因素比较修正系数表

表四因素比较修正系数表

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易价格(元/平方米)		14164	10018	11582
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区域因素	位置	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境景观	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施	100/100	100/100	100/100
个别因素	建筑面积	100/99	100/94	100/92
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	建成年份	100/100	100/100	100/100
总修正系数		1.0101	1.0638	1.0870
比准价格(元/m ²)		14307	10658	12590
评估单价(元/m ²)		12518		

(三)、6-01008 号房屋房产市场价值的确定:

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 在认真分析现有资料的基础上, 结合对影响不动产市场价值因素的分析, 用市场法和收益法进行了评估测算, 对上述二种方法的测算结果采用算术平均的方法以求取估价对象的现时市场价值。

则 6-01008 号房屋单价为 $(11821+12518) / 2 = 12170$ 元/平方米 (取整)

则6-01008号房屋价值： $12170 \times 75.71 = 921,000$ 元（千位取整）

（二）、用同样的方法测算其他房屋价值可得下表：

乐城国际CBD项目2号楼										
序号	幢号	单元号	房号	产权人	建筑面积 (m ²)	结构	用途	所在层/总层数	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	0002栋	3	3-01002	朱世军	32.91	钢混	商业	1/15+1	7,992	263,000
2	0002栋	5	5-01005	朱世军	26.68	钢混	商业	1/15+1	7,992	213,000
3	0002栋	5	5-01014	张京	23.59	钢混	商业	1/15+1	7,992	189,000
4	0002栋	5	5-01016	张京	27.30	钢混	商业	1/15+1	7,992	218,000
5	0002栋	6	6-01005	张京	50.32	钢混	商业	1/15+1	12,170	612,000
6	0002栋	6	6-01007	张京	69.25	钢混	商业	1/15+1	12,170	843,000
7	0002栋	6	6-01011	张京	125.14	钢混	商业	1/15+1	7,992	1,000,000
8	0002栋	1	1-01003	吴福林	49.36	钢混	商业	1/15+1	7,992	394,000
9	0002栋	3	3-01005	吴福林	30.85	钢混	商业	1/15+1	7,992	247,000
10	0002栋	3	3-01008	吴福林	20.71	钢混	商业	1/15+1	7,992	166,000
11	0002栋	5	5-01002	吴福林	14.20	钢混	商业	1/15+1	7,992	113,000
12	0002栋	5	5-01013	吴福林	31.03	钢混	商业	1/15+1	7,992	248,000
13	0002栋	6	6-01006	吴福林	51.54	钢混	商业	1/15+1	12,170	627,000
14	0002栋	3	3-01004	董金明	35.37	钢混	商业	1/15+1	7,992	283,000
15	0002栋	1	1-01005	董金明	51.83	钢混	商业	1/15+1	7,992	414,000
16	0002栋	5	5-01015	董金明	26.68	钢混	商业	1/15+1	7,992	213,000
17	0002栋	1	1-01004	柴清华	54.30	钢混	商业	1/15+1	7,992	434,000
18	0002栋	3	3-01003	柴清华	35.79	钢混	商业	1/15+1	7,992	286,000
19	0002栋	5	5-01006	柴清华	27.30	钢混	商业	1/15+1	7,992	218,000
20	0002栋	5	5-01011	柴清华	14.20	钢混	商业	1/15+1	7,992	113,000
21	0002栋	6	6-01008	柴清华	75.71	钢混	商业	1/15+1	12,170	921,000
22	0002栋	1	1-01007	刘丽	40.11	钢混	商业	1/15+1	7,992	321,000
23	0002栋	3	3-01006	刘丽	38.67	钢混	商业	1/15+1	7,992	309,000
24	0002栋	4	4-01015	刘丽	131.70	钢混	商业	1/15+1	7,992	1,053,000
25	0002栋	3	3-01001	马富江	39.90	钢混	商业	1/15+1	7,992	319,000
26	0002栋	1	1-01006	孙秋英	52.45	钢混	商业	1/15+1	7,992	419,000
27	0002栋	1	1-01008	孙秋英	36.41	钢混	商业	1/15+1	7,992	291,000
28	0002栋	4	4-01001	赵变各	43.56	钢混	商业	1/15+1	7,992	348,000
29	0002栋	4	4-01003	赵变各	34.62	钢混	商业	1/15+1	7,992	277,000
30	0002栋	5	5-01008	赵变各	27.30	钢混	商业	1/15+1	7,992	218,000
合计					1318.78					11,570,000

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，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在估价时点 2018 年 02 月 08 日的评估价格为（人民币）：

总价：11,570,000 元

大写：壹仟壹佰伍拾柒万元整。



山东弘裕土地房地产评估有限公司

二〇一八年二月十七日



附 件

- 1、委估房产商品房买卖合同复印件
- 2、委托书
- 2、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

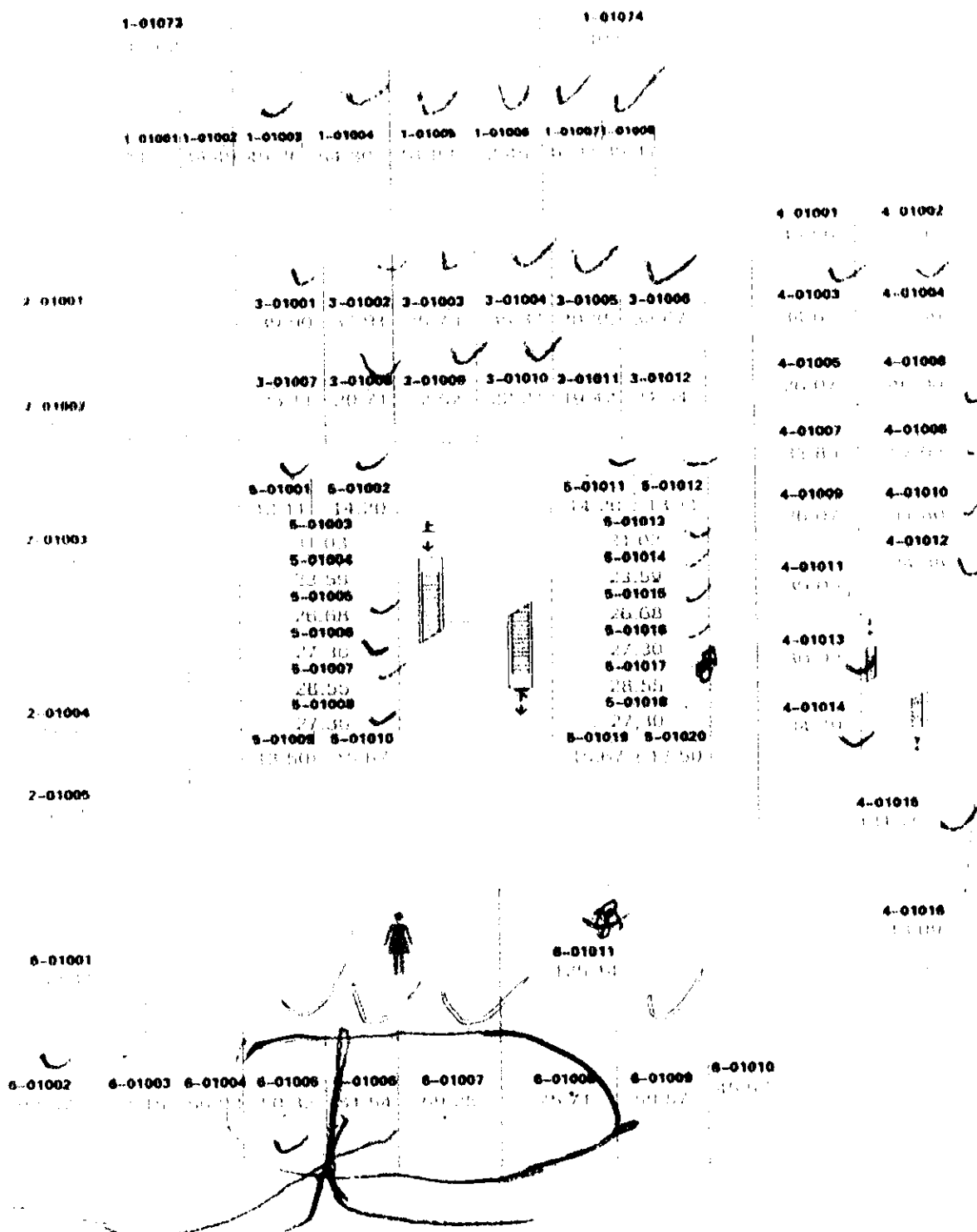
(2018)鲁1702鉴 号

受委托机构	山东弘裕土地房地产评估所	
案由	民间借贷	
案情摘要		
鉴定的要求	对被执行人所有的位于东明县曙光路乐成国际CBD项目中的商业门面房价值评估	
送检材料	1. 清单1份; 2. 商品房买卖合同3份	
当事人	申请人: 张京、吴福林等代理人张本同18653079166	
	被执行人: 菏泽乐成城镇建设股份有限公司代理人黄腾 13396209495	
	山东省菏泽市牡丹区法院 刘世峰	电话 0530-7585872
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。

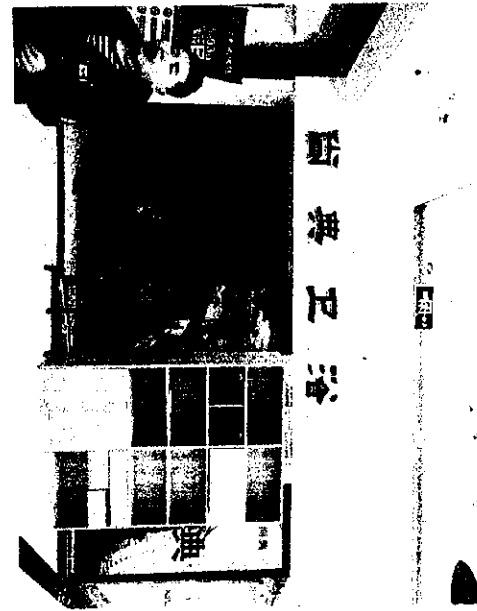
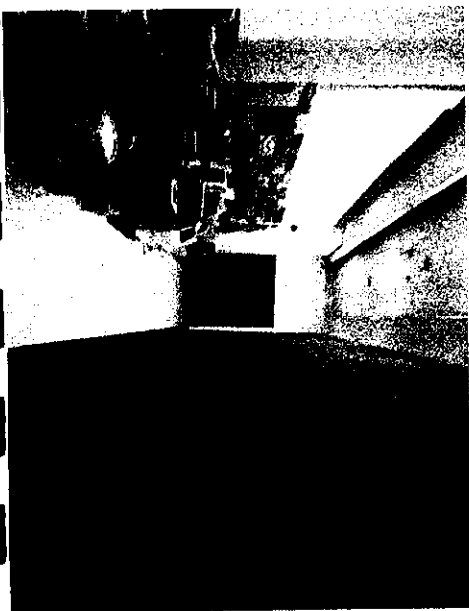
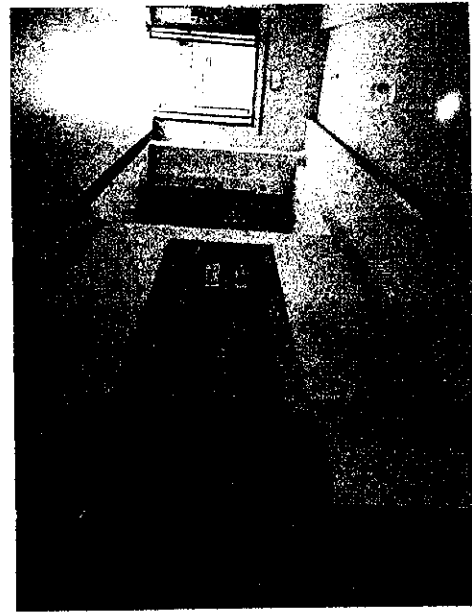
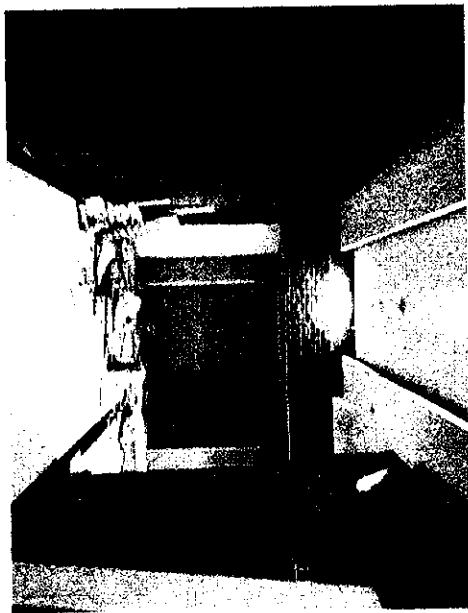
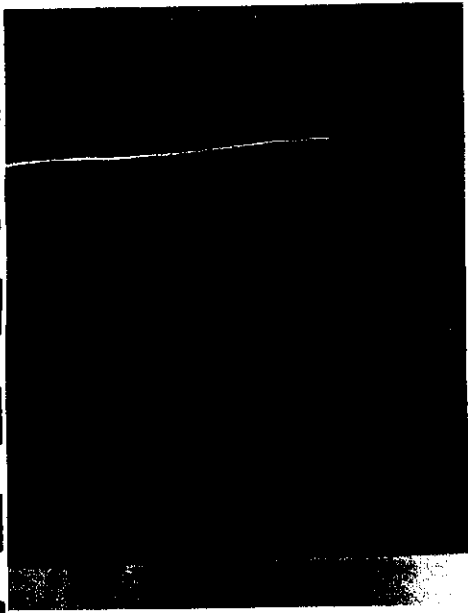
1F

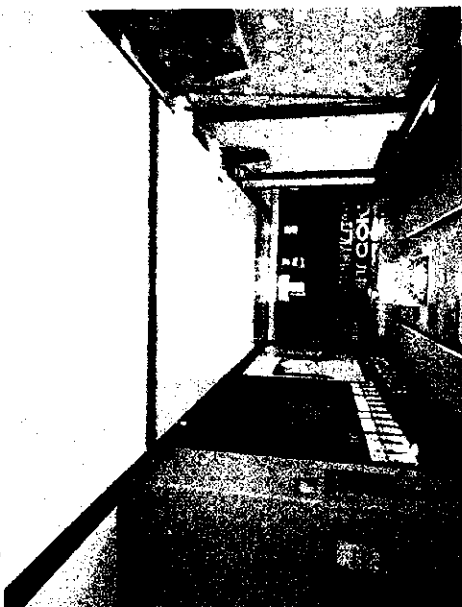
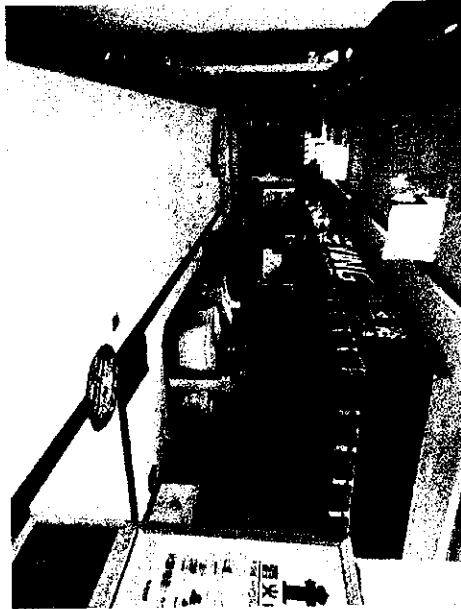
一层房源图

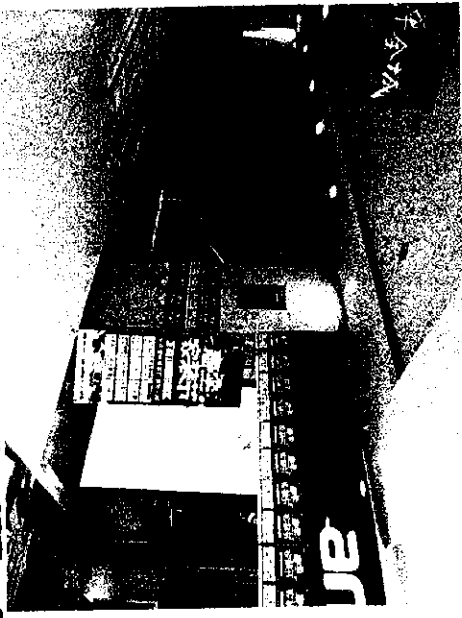
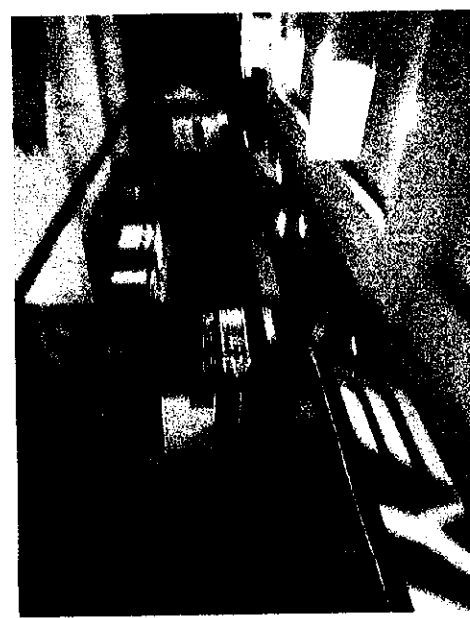
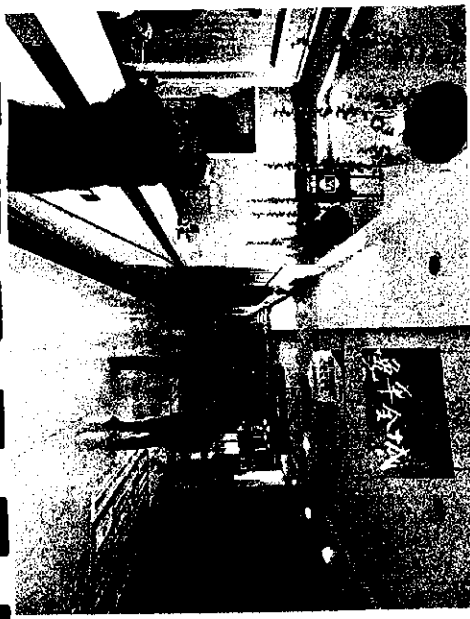
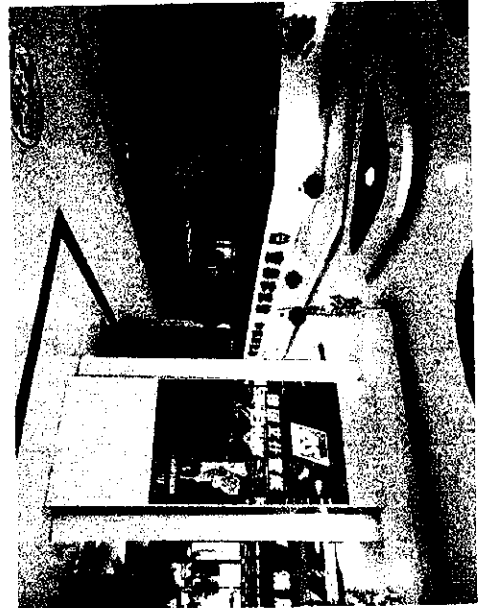
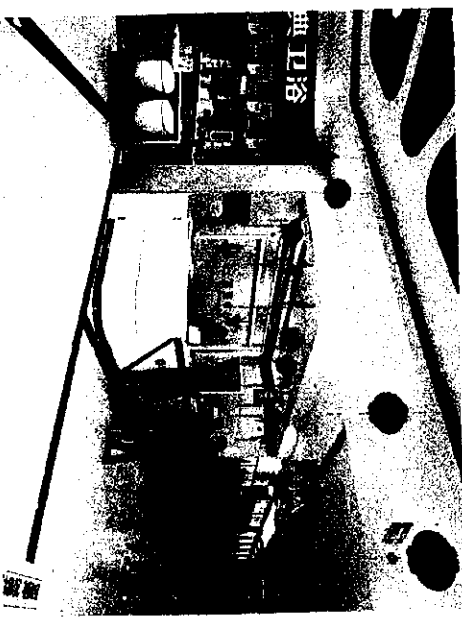
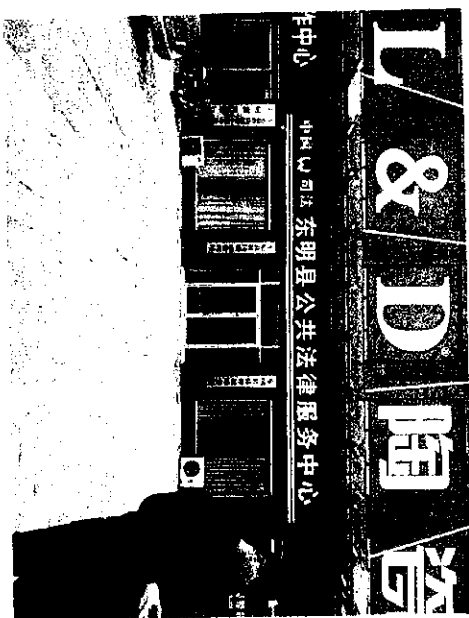


乐成国际CBD2#家居广场1-3层房源图











营业执照

(副本)

注册号 370000228002789

名称 山东弘裕土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市市中区经五小纬四路46号(省建设厅院北楼)

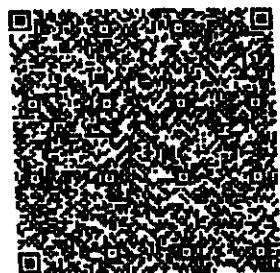
法定代表人 田丰美

注册资本 贰佰壹拾万元整

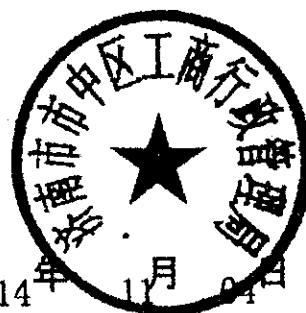
成立日期 1999年01月26日

营业期限 1999年01月26日至2080年12月31日

经营范围 工程造价、会计业务咨询及相关中介服务; 房地产评估、企业登记代理咨询服务; 土地评估(凭资质证经营); 工程招标代理。(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



2014年 11月 04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 COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东弘裕土地房地产评估有限公司
法定代表人：田丰美
(执行合伙人)

住所：济南市市中区经五小纬四路46号(省建设厅院北楼)

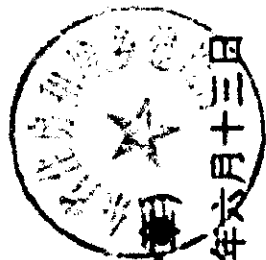
营业执照注册号：91370103267107982A

资质等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估准许[2016]5号

证书编号：建房估证字[2013]064号

有效期限：2016年4月7日至2019年4月6日



行政许可机关(公章)

二〇一六年六月十三日

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估价师名称，执行房地估价业务，有权在房地估价报告上签字。

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. 00127848



姓名 / Full name

王军芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110108197304046387

注册号 / Registration No.

1120080025

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-26

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。

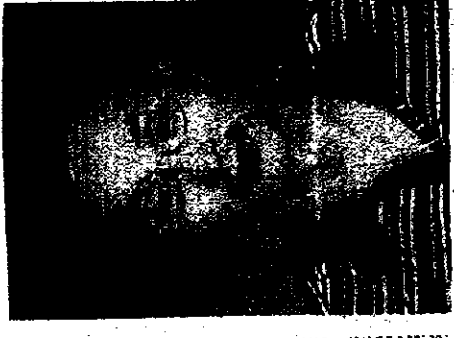
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

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. 00111277



姓名 / Full name

范科华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370102197209074910

注册号 / Registration No.

1120070048

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-6

持证人签名 / Bearer's signature

