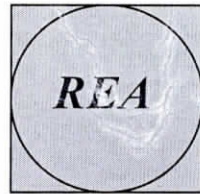


房地产司法鉴定 评估报告



估价项目名称：菏泽市牡丹区万家新城小区 3 号楼 1

单元 13001 室一套房地产价值评估

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：2018 年 05 月 15 日

报告书编号：菏正评【2018】字第 110 号

目 录

一、 致委托方函(房地产评估报告书摘要).....	2
二、 估价师声明	3
三、 估价的假设和限制条件.....	4
四、 评估报告书正文	6
1、 委托方.....	6
2、 估价机构.....	6
3、 估价对象概况.....	6
4、 估价目的.....	6
5、 价值时点.....	7
6、 价值类型.....	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、 估价作业日期	9
12、 估价报告有效期	9
13、 评估重要事项说明	9
五、 评估技术报告	10
1、 个别因素分析	10
2、 市场背景分析	11
3、 最高最佳使用分析	12
4、 估价方法适用性分析	13
5、 评估测算过程	14
6、 结论	22
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、照片	P

致估价委托方函

菏泽市牡丹区人民法院技术科：

本公司接受贵室委托，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：菏泽市牡丹区万家新城小区3号楼1单元13001室一套李金山、晁爱英名下的的房地产。

三、价值时点：2018年05月14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总价值为：840760元，人民币大写：捌拾肆万零柒佰陆拾元整。

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）



二〇一八年五月十五日

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、谨慎的专业分析，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、侯凌青于 2017 年 12 月 7 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。

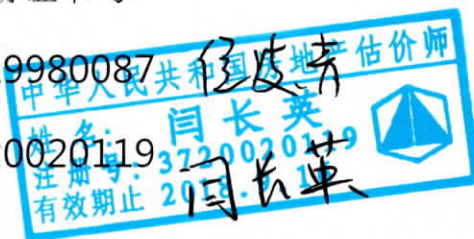
国家注册房地产估价师（盖章）

姓名

注册证书号



3719980087



3720020119

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出让土地使用权，房地权利主体一致。无出售。

2、根据委托方提供资料，万家新城小区3号楼1单元13001室为回迁房地产，房屋信息复印件。本报告未考虑他项权利价值。报告设定无附加任何他项权利。估价对象无质量问题，债务关系对估价对象不存在价值影响。估价对象在价值时点前未设定抵押权。估价对象涉案查封强制处分。

3、该评估结论是委估对象现状条件下办齐法定手续，并缴纳齐有关税费下的正常值。

4、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；部分修正系数的选择，依据市场调查资料归纳、整理确定。

5、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。。

6、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。

7、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估。

8、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。

9、本报告估价结果仅仅是一种专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现价格的保证。

10、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

11、本报告仅供委托方使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

菏泽市牡丹区万家新城小区 3 号楼一套房地产 价值评估结果报告

一、估价委托人：

菏泽市牡丹区人民法院技术科

办公地址：八一路与昆明路交汇口西北角

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	菏泽市牡丹区万家新城小区 3 号楼 1 单元 13001 室		
坐落	青年路西侧，迎宾路南侧，		
用途	住宅	规模	新建住宅小区，封闭式管理，绿化较好，两梯三户，三室两厅二卫布局
估价对象权属	该房地产依据房屋信息复印件，根据司法鉴定委托书，产权人为：李金山、晁爱英		
本项目评估范围	菏泽市牡丹区万家新城小区 3 号楼 1 单元 13001 室。建筑面积：125.18 m ² 。钢筋混凝土合结构，建成于 2015 年。		

2、项目现状

万家新城小区 3 号楼 1 单元 13001 室，钢筋混凝土结构，总层次 24 层，所在 13 层，总建筑面积为：125.18 m²，户型为三室两厅两卫布局，两梯三户，封闭式管理小区。外墙涂料，内墙涂料。入户防盗门，铝合金窗，地板砖地面，门窗口围护，整体厨房，卫生间洁具齐全。日常维护较好，通风、采光较好，布局合理。

四、估价目的

评估房地产市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

五、价值时点

2018年05月14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：

鉴定委托书、房屋登记簿等复印件

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，最终确定估价对象建筑物于价值时点的市场价值为：840760 元，人民币大写：捌拾肆万零柒佰陆拾元整。

十一、估价作业日期

2018 年 05 月 14 日至 2018 年 05 月 15 日

十二、估价报告有效期

估价报告应用有效期为一年，即 2018 年 05 月 15 日至 2019 年 05 月 14 日止。

十三、评估重要说明事项

- 1、本评估结论价值是委估对象在正常居住状态下的市场价值。
- 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、估价对象所占用土地价值包含在价值内。
- 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房提供信息准确，建筑面积与有资质部分测量一致。如实际状况数量与书证有偏差，本报告应做相应调整。
- 6、该房地产价值未考虑他项权利的影响，为公开市场价值。
- 7、在现场查看时未能入户，装修情况由申请人提供，如现场装修变化较大，本报告应做相应调整。
- 8、鉴定委托于 2017 年 11 月 7 日，因申请人原因，一直未拿报告，在这期间房地产市场发生了变化，因此价值时点改为出具报告日。

房地产评估机构：（盖章）

二〇一八年五月十五日

菏泽市牡丹区万家新城小区 3 号楼 1 单元一套 房地产价值评估技术报告

一、个别因素分析

(一) 权益状况分析

房屋产权证号	委托方未提供	产权性质	私有
根据委托书确定房屋产权人	李金山、晁爱英	房屋现用途	住宅
房屋座落	万家新城 3 号楼 01 单元 13001 室	门牌	13001 室
房屋总层数	24 层	所在层	13 楼
建筑面积 (m ²)	125.18 m ²	建成年代	2015
出路	出路畅通		
分析	该标的物涉案, 对其市场价值具有较大负影响。		

(二) 实物状况分析

名称	万家新城 3 号楼 1 单元 13001 室一处房地产		结构	钢筋混凝土结构
规模	建筑面积 125.18 m ²		用途	居住
层数	13/24 层	层(檐)高	2.9 米	
外立面装饰	涂料	空间布局	良好	
环境状况	较好	设施设备	齐全	
出路状况	畅通	供暖状况	有	
现状用途	居住用房	供气状况	有	
装饰装修状况	入户防盗门, 装修略好。			
维护及完损状况	维护较好, 无发现严重结构损害			
土地状况	七通一平			

(三) 区位状况

方位、坐落	位于菏泽牡丹区青年路西侧，迎宾路南侧		
距城区距离	城区内	朝向	南
交通状况	无交通管制、有地下停车位		布局 三室两厅
自然环境	较好	基础设施	完善
人文环境	较好	公共服务设施	完善
繁华程度	处于老城区，商业繁华程度较高		
区位状况未来趋势分析	估价对象位于菏泽牡丹区，区位状况较好，未来发展前景较好。		

二、市场背景分析

1、一般因素

(1) 地理位置

菏泽市地处山东省西南部，位于北纬 30 度 39 分—35 度 53 分，东经 114 度 48 分—116 度 24 分，与苏、豫、皖三省交界，南北最长距离 157 公里，东西最宽距离 145 公里，辖 8 县 1 区和开发区、总面积 12238 平方公里，总人口 880 万人，其中农村人口 695 万人，城镇人口 1513557 人。

(2) 社会经济条件

菏泽市近年来，经济发展迅速，财政及金融状况良好，土地利用趋向合理化、效益化、区域化。按照《菏泽市总体规划纲要》，菏泽的城市性质是以能源、化工、农副产品加工为主，兼有商贸、物流服务的区域性中心城市。城市规模：中心城区 2010 年城市人口规模为 55 万人，2020 年为 75 万人。城市发展方向：以向东发展为主，向南发展为辅，可适当向北发展，控制向西发展。总体布局呈“一心三片”布局结构：即城市中心区，赵王河以东、京九铁路以西，为全市行政、文化、住宅区；东部片区，京九铁路以东，以工业用地为主；西部片区，包括老城区、牡丹工业园、大学园区和牡丹园；南部片区，万福河以南的城市新区。多业配套，布局合理具有较强的可持续发展潜力。

2、区域因素

(1) 对外交通条件

菏泽市境内铁路、公路四通八达。主要交通干线有京九铁路和第二亚欧大陆桥(日照-西安-兰州-阿拉山口-鹿特丹)交汇于菏泽市，形成“黄金十字架”发展格局，全区九个县市中有七个县通火车。南联港、粤、沪、宁、杭，北接京、津、唐，东达沿海开放经济区，西通中部能源富集区。居于我国东中部和南北部的中间，起着承东接西，引南联北的作用。国道、省级公路纵横交错，对外交通十分方便。

(2) 市内交通条件

市内道路四通八达，七横八纵构成城市交通主网络，东方红大街为东西向主住宅街，中华路西接至开封、郑州公路、牡丹路北接 220 国道。日东高速从市区横穿，双河路东接 327 国道，东部开发区以南京路为中心，西部牡丹开发区以昆明路为骨架，搭成四通八达的交通网络。

(3) 基础设施

近年来，菏泽市加大对城区建设的投资，城市面貌，基础设施和投资环境有了进一步的改善，城区范围内基础设施达到“五通一平”，中心区域达到“七通一平”。随着环城公园、赵王河公园、天香公园、新世纪新天地公园、菏泽大剧院、新牡丹园的建成，北部会展中心、中部康庄服装城、黄河建材大市场、西部花都百货批发大市场、南部恒盛大市场的运营，一个崭新的、具有林海、水邑、花都等特点的新兴城市正在崛起。房地产市场日趋活跃。

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》，“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。

本次评估采用成本法评估偏离市场较大，不易采用成本法；估价对象在现状利用下不具有开发或者再开发的潜力，不易采用假设开发法。

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评估结果来确定其最终价格。

比较法就是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。

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。

五、评估测算过程

（一）采用市场比较法确定估价对象市场价值

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，容积率和是否附有他项权利等。

4、区位状况、实物状况修正系数计算

我所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）

交易实例		比较实例一	比较实例二	比较实例三	待评对象
比较因素		香榭里	万家新城B区	香格里拉二期	万家新城
所 处 位 置		中华路	青年路西侧	青年路东侧	迎宾路南侧
交 易 日 期		2018、5	2018、5	2018、5	2018、5
交 易 情 况		正常售价	正常售价	正常售价	涉案
交 易 价 格		7200 元/m ²	7000 元/m ²	6800 元/m ²	
区 位 状 况	繁华程度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	畅通	畅通	畅通	畅通
	社会环境、景观	较好	好	一般	好
	设施配套状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	房地产市场成熟度	欠	好	好	好
	临路状况	不临路	不临路	不临路	临路
	距商贸中心距离	较近	较近	较近	较近
实 物 状 况	新旧程度	100%	100%	100%	100%
	小区规模	较大	较大	较大	较大
	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	毛坯	毛坯	毛坯	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	15 层	15 层	15 层	15 层
	层 高	2.8m	2.8m	2.8m	2.8m
权 益 状 况	土地性质	出让	出让	出让	出让
	规划限制	无	无	无	无
	容 积 率	大于 1	大于 1	大于 1	大于 1
	他项权利	无	无	无	无

比较因素条件指数表（二）

分 例 值 比较因素内容	比较实 权重		比较实例一	比较实例二	比较实例三
	商业	居住			
繁华程度	2.0	0.4	10	10	10
交通便捷度	0.5	0.9	10	10	10
社会环境、景观	0.2	0.8	9	10	8
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	10	10	10
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	8	8	8
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			100/97.2	100/98	100/96.4

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市场价，且为一次付清现款的交易价格，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，从二〇一八年一月至二〇一八年五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、房地产状况修正系数的确定

根据表一、表二，三个可比实例与委估对象对照比较，三个可比实例的房地产状况修正系数分别为100/97.2、100/98、100/96.4。

8、可比实例修正后单价计算

委估对象一：

$$P_1=7200 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/97.2=7407 \text{ 元}/\text{m}^2$$

$$P_2=7000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98=7143 \text{ 元}/\text{m}^2$$

$$P_3=6800 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/96.4=7054 \text{ 元}/\text{m}^2$$

9、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，则委估对象房地产价格为： $P=(P_1+P_2+P_3)/3=7201 \text{ 元}/\text{m}^2$

(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/ m^2 ; 根据市场走势, 该类住宅社会租金平均水平应为 0.45 元/ m^2 . 日, 出租面积为 125.18 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

$$= 0.45 \times 365 \times 125.18 \times (1 - 0\%)$$

=20561 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：

$$\begin{aligned}\text{管理费} &= \text{有效毛收入} \times 1.0\% \\ &= 20561 \text{ 元/年} \times 1.0\% \\ &= 206 \text{ 元}\end{aligned}$$

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1200元/m²，即：房屋维修费=房屋重置价×1.5%

$$= 1200 \text{ 元/m}^2 \times 125.18 \text{ m}^2 \times 1.5\% = 2253 \text{ 元}$$

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：

$$\text{房屋保险费} = \text{房屋重置价} \times 0.20\%$$

$$\begin{aligned} &=1200 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 125.18\text{m}^2 \times 0.2\% \\ &=300 \text{ 元} \end{aligned}$$

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；

$$=20561 \text{ 元}/\text{年} \times 12\%=2467 \text{ 元}$$

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

$$=5226 \text{ 元}$$

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：
20561-5226=15335 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 2015 年，已使用 2 年。建筑物为钢筋混凝土结构，建设设计耐用年限为 70 年，尚可剩余使用年限 68 年

A_i

$$V_i = \sum \frac{1}{(1+r)^t}$$
$$= 15335 / 3.5\% \times [1 - 1 / (1 + 3.5\%)^{68}] = 395908 \text{ 元}$$

单价：3162.7 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格，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，估价师决定采用加权平均法，市场比较法取 88%，收益法取 12%，最终值为：

万家新城房地产价值：

$$V = (7201 \times 88\% + 3162.7 \times 12\%) \times 125.18 = 840760 \text{ 元}$$

6716.4 元/平方米

七、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总价值为：840760 元，人民币大写：捌拾肆万零柒佰陆拾元整。

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司
二零一八年五月十五日



现场查看照片



鉴定委托书

(2017)鲁菏牡法技委字第 号

受委托机构	菏泽正源房地产评估所	
案由	借款纠纷	
案情摘要		
鉴定的要求	对被执行人李金山、晁爱英所有的位于菏泽市万家新城3号楼13001号房产价值评估	
送检材料		
当事人	15562021915 申请人：崔庆奎15550751615	
	被执行人：李金山、晁爱英 15854033002/13335162002/13869702129	
	山东省菏泽市牡丹区法院 刘世峰	电话 0530-7355872
委托时间	2017年11月7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。

楼盘设定信息

幢号:

单元数:

层数:

(如: 1-10, 禁止-1-10)

梯户数:

单一房屋信息

房号:

用途:

套内面积: m²

房屋总价: 元

分摊系数:

房屋类型:

房名:

建筑面积: m²

房屋单价: 元

分摊面积: m²

层高: m

房屋套型:

户型图:

现场勘察记录

座落位置: 凉亭平石家新城3号林巷1300号^{1单元}产权人:

勘察日期: 17.12.7 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
楼房	混	居	2.8	13/24	125.18 m ²	3/2/2			铁	地砖	涂料	
土地状况												
环境状况												
权属状况												
装修状况												
其他状况												

崔正廷

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.



发证机关
No. 00101015

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

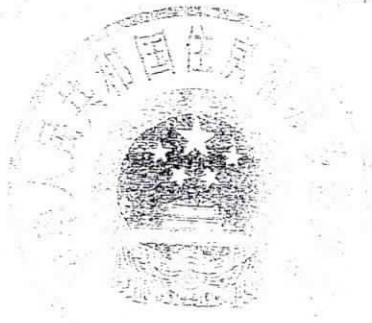


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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.



发证机关
No. 00101017

姓名 / Full name

侯凌青

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372924197007310022

注册号 / Registration No.

3719980087

执业机构 / Employer

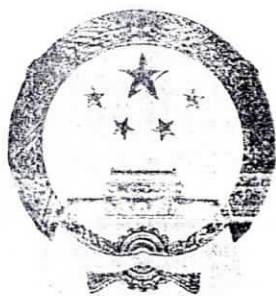
菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-16

持证人签名 / Bearer's signature





营 业 执 照

注册号 371700228006765

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	菏泽市长江路南侧泰山号天泰三楼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
营 业 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

2014年 11 月 24 日

