

房地产司法鉴定 评估报告



估价项目名称：单县开发区舜师路南湖西财富广场 D2
号一处房地产价值评估

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：侯凌青、闫长英等

报告出具日期：2017 年 10 月 27 日

报告书编号：菏正评【2017】第 276 号

目 录

一、致委托方函(房地产评估报告书摘要)	3
二、 估价师声明	4
三、 估价的假设和限制条件	5
四、 评估报告书正文	6
1、委托方	6
2、估价方	6
3、估价对象概况	6
4、估价目的	7
5、价值时点	7
6、价值定义	7
7、估价依据	7
8、估价原则	8
9、估价方法	9
10、估价结果	9
11、估价人员	10
12、估价作业日期	10
13、应用有效期	10
14、 评估重要事项说明	10
五、评估技术报告	11
1、个别因素分析	11
2、市场背景分析	12
3、最高最佳使用分析	13
4、估价方法适用性分析	14
5、评估测算过程	15
6、估价结果确定	23
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、位置图、照片	P

致估价委托方函

单县人民法院技术科：

本公司接受贵院科室委托，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：单县开发区舜师路南湖西财富广场 D2 号一处房地产价值。

三、价值时点：2017 年 8 月 2 日

四、评估方法：本项目采用市场比较法和收益法等方法，结合实际进行价值评估。

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价值为：40342499 元，人民币大写：肆仟零叁拾肆万贰仟肆佰玖拾玖元整（其中分摊土地使用权价值：19940843 元）。

本项目评估的详细过程及说明，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：




二〇一七年十月二十七日

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/T37491—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、慎密的专业分析，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。

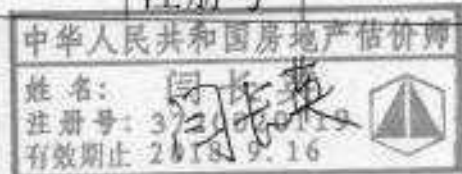
四、 参评估价人员与本估价报告中的估价对象及有关当事人没有利害关系，不存在偏见。

五、 参评人员闫长英、侯凌青于 2017 年 8 月 2 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。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。

参评估价师姓名、签字	侯凌青	注册号	
审核估价师姓名、签字		注册号	
签发估价师姓名、签字		注册号	



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、估价对象无设定附加任何他项权利。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、估价依据的个别数据为委托方提供，且数据应是准确的。

5、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。

6、收益数据的选择，依据市场调查资料归纳、整理确定。估价对象实际收益状况与设定相近。

7、估价对象市场价值成立的条件为能够正常持续使用。

8、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。

9、该物业涉案，在公开市场上自由转让受一定影响。

10、我方仅对建筑物进行一般性的察看，并未接受进行结论测试的要求，因此，不能确定其有无内部缺损及其他使用功能缺陷。

11、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。

单县湖西财富广场 D2 幢楼的房地 地产价值评估结果报告

一、估价委托人：

单县人民法院技术科。办公地址：舜师东路北侧

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

估价对象名称	单县开发区舜师路南湖西财富广场 D2 号一处房地产价值		
坐落	单县开发区舜师路南侧，单县县政府相对		
中华人民共和国房屋登记簿	产权证号：单房权证开发区字第 20140000592 号，		
房屋坐落	单县开发区舜师路南湖西财富广场 D2#		
建筑面积	9627.26 m ²	规划用途	商业
土地使用权证号	单国用(2013)第 0084 号	房屋结构	钢混
土地使用权人	单县今朝商贸有限公司	地号、图号	零星
地类(用途)	批发零售	使用权类型	出让
终止日期	2052.9.11	总使用权面积	23529 m ²
用途	商业	规模	整幢楼，建筑面积 9627.26 m ² ，分 摊土地面积为：6568.13 m ² 。
评估对象分摊面积	根据委托方提供资料，评估对象建筑面积 9627.26 m ² ，同宗地上单房权证开发字第 20130001823 号，D1#楼建筑面积：16576.4 m ² ，单房权证开发字第 20130001821 号，D3#楼建筑面积：8284.03 m ² 。应分摊土地使用权面积：9627.26/		

	$(16576.4+9627.26+8284.03) / 23529 = 6568.13 \text{ m}^2$
估价对象权属	根据法院鉴定委托书，被执行人：单县今朝商贸有限公司，申请人：楼水财、费中山
本项目评估范围	商业楼一幢，1-3 层，包括分摊面积，共计 9627.26 m^2 。该面积由单县房地产管理局提供。分摊土地面积为：6568.13 m^2 。

2、项目现状

委估对象竣工于 2014 年左右，钢混结构，估价对象为 1-3 层商业楼，内墙水泥抹面、外墙面大理石砖贴面，一层卷帘门，大厅式布局，铝合金门窗，水泥地面，在查看日，该房地产建设完工，中央空调风道已安装完毕，未看到空调主机。

经实地现场勘察，日常维护较好，无发现结构性裂缝及地基不均匀沉降，通风、采光较好。室内通电，无水，公共卫生间，通间布局。

四、估价目的

评估房地产市场价格，为法院执行案件提供价值参考依据。

五、价值时点

本评估项目价值时点为现场勘察日，即 2017 年 8 月 2 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公开市场价值。

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》

《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

2、行为依据

鉴定委托书、委托方提供的单县房地产管理局房屋所有权登记表复印件、现场勘察记录等资料

3、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

房地产评估方法主要有市场比较法、成本法、收益法以及这些估价方法的综合运用。估价对象为商业楼，周围该类大型整体出售房地产较少，不易获取相关信息。在单县该类房地产租金较活跃，租金能反映其市场价值，因而采用收益法进行评估。房地产为新建商品房，可采用成本法考虑合理利润加取得土地市场价值进行评估测算。

成本法就是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观、合理价格或价值的方法。

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现到价值时点后累加，以此估算估价对象的

客观价格或价值的方法。

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，最终确定估价对象于价值时点的评估市场价值为：40342499 元，人民币大写：肆仟零叁拾肆万贰仟肆佰玖拾玖元整（其中分摊土地使用权价值：19940843 元）。

十一、参评人员

十二、估价作业日期

2017 年 8 月 2 日至 2017 年 10 月 27 日

十三、估价报告有效期

估价报告应用有效期为一年，即 2017 年 8 月 2 日至 2018 年 8 月 1 日止。

十四、评估重要说明事项

1、本评估结论价值是委估对象在能保持正常经营状态下，实现预期目标，在涉案状态下能够实现的价值。

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、装修、附属设施价值已包含在市场价值内。

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、本报告结论价值的有效性建立在当事人所提供房屋所有权证真实有效之上。

6、该房地产为涉案房地产，面积较大，购买人群较少，对房地产正常市场价值有较大负影响。

7、该房地产所处位置较佳，北与县政府相对，西距东大医院较近，南为较大商业区，随着县城的发展，该房地产增值潜力较大。

房地产评估机构：(盖章)
二〇一七年十月二十七日



单县湖西财富广场 D2# 一处房地产评估 技术报告

一、个别因素分析

(一) 权益状况分析

估价对象名称	单县开发区舜师路南湖西财富广场 D2 号一处房地产价值		
坐落	单县开发区舜师路南侧，单县县政府相对		
中华人民共和国房屋登记簿	产权证号：单房权证开发区字第 20140000592 号，		
房屋坐落	单县开发区舜师路南湖西财富广场 D2#		
建筑面积	9627.26 m ²	规划用途	商业
土地使用权证号	单国用(2013)第 0084 号	房屋结构	钢混
土地使用权人	单县今朝商贸有限公司	地号、图号	零星
地类(用途)	批发零售	使用权类型	出让
终止日期	2052.9.11	总使用权面积	23529 m ²
用途	商业	规模	整幢楼，建筑面积 9627.26 m ² ，分摊土地面积为：6568.13 m ² 。
评估对象分摊面积	根据委托方提供资料，评估对象建筑面积 9627.26 m ² ，同宗地上单房权证开发字第 20130001823 号，D1#楼建筑面积：16576.4 m ² ，单房权证开发字第 20130001821 号，D3#楼建筑面积：8284.03 m ² 。应分摊土地使用权面积： $9627.26 / (16576.4 + 9627.26 + 8284.03) / 23529 = 6568.13 \text{ m}^2$		
估价对象权属	根据法院鉴定委托书，被执行人：单县今朝商贸有限公司，申请人：楼永财、费中山		
本项目评估范围	商业楼一幢，1-3 层，包括分摊面积，共计 9627.26 m ² 。该面积由单县房地产管理局提供。分摊土地面积为：6568.13 m ² 。		
房屋总层数	3 层	所在层	1-3 层

建筑面积 (m ²)	9627.26 m ²	建成年代	2014 年
出路状况	两面临路, 出路畅通。		
他项权利	该标的物涉案查封		

(二) 实物状况分析

名称	单县湖西财富广场 D2# 一处房地产		结构	钢混
规模	商业楼一幢		用途	商业
层数	1-3 层	层高	大于 4.0 米	
外立面装饰	大理石贴面	空间布局	大厅式	
环境状况	优	设施设备	齐全	
出路状况	畅通	供暖状况	自备	
现状用途	闲置	供气状况	无	
装饰装修状况	该房地产为毛坯房, 未装修, 中央空调管道已安装			
维护及完损状况	维护良好, 未发现结构损害			
土地状况	五通一平			

(三) 区位状况

方位、坐落	位于单县舜师路南侧, 湖西财富广场内商业用房。		
距县城商贸中心距离	较远	朝向	北、南
交通状况	畅通	楼层	第 1-3 层
自然环境	良好	基础设施	完善
人文环境	一般	公共服务设施	完善
距路口距离	小于 200 米		
区位状况未来趋势分析	该区域距县商贸中心较远, 北与县政府相对, 商城建设不久, 商业成熟度较差, 随着周边高档商业的完善, 城市向东发展, 区位状况将越来越好。		

三、市场背景分析

单县位于山东省西南部，鲁苏豫皖四省八县结合部，辖 4 个街道办事处、18 个乡镇、1 个省级经济技术开发区和一个浮龙湖生态文化旅游开发区，总面积 1702 平方公里，人口 121.4 万。

近年来，单县深入贯彻落实科学发展观，全面推进工业化、城镇化、农业现代化三化互动共同发展，加快建设富裕和谐幸福单县，经济社会实现科学发展、跨越发展、和谐发展、又好又快发展，是山东省投资环境和县域经济最具发展潜力双十佳县、山东省适宜人居环境县、山东省生态经济十强县、山东省新能源高技术产业基地、山东省平安建设先进县、山东省首个长寿之乡、中国最具有创新发展潜力县、中国新能源建设百强县、全国绿色能源示范县、全国科技进步先进县。全国重要的新能源产业基地，四省结合部商贸物流新高地、教育培训新高地、医疗卫生新高地、最佳生态文化旅游目的地、宜居宜商生态园林城市。

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、经济环境等情况综合分析，随着城区的向东发展，标的物可作为一大型购物广场。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》房地产评估方法主要有市场比较法、成本法、收益法以及这些估价方法的综合运用。有条

件选用市场比较法进行评估的应以市场比较法为主要的估价方法。估价对象为商业楼，周围该类大型整体出售房地产较少，不易获取相关信息。在单县该类房地产租金较活跃，租金能反映其市场价值，因而采用收益法进行评估。房地产为新建商品房，可采用成本法考虑合理利润加取得土地市场价值进行评估测算。

成本法就是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观、合理价格或价值的方法。

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现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观价格或价值的方法。

五、评估测算过程

A、成本法建筑物价值测算

(一) 运用成本法估价应按下列步骤进行：(1)搜集相关成本、税费、开发利润等资料。(2)估算重置价格或重建价格。(3)估算折旧，折旧分为物质上的折旧，功能上的折旧，经济上的折旧等三种情况。物质上的折旧是指建筑物在物质实体方面的磨损所造成的建筑物价值损失。功能上的折旧是指建筑物在功能方面的落后所造成的价值损失。经济上的折旧是建筑物以外的各种因素所造成的建筑物价值的损失。

(二)、房屋成新率的确定

成新率的确定分别采用“耐用年限定额折旧法”和与建设部《房屋完损等级评定标准》相一致的“打分法”两种方法测算，最后采用加权平均法综合确定建筑物物质实体成新率。

耐用年限定额折旧法计算公式为：建筑物成新率=建筑物尚可使用年限/（建筑物实际已使用年限+建筑物尚可使用年限）×100%

“打分法”为依据评估对象的实际技术情况，结合房屋建筑物不同成新率的评分标准，现场勘察时按结构不同部位分别打分，然后按下列公式计算成新率：

成新率=AL+BL+CL+BL+DL+FL+EL+GL+RL 式中 L 为权重。

A、B、C、D、E、F、G、R、分别为基础、砖墙、梁檁、屋面、地面、门窗、内外墙面、水电设施、其他

（三）、采用成本法对在估价对象建成后的价值进行测算

I、该房地产为钢筋混凝土结构房屋开发建设成本

①建安工程费：根据估价对象基础工程、结构工程、地面、门窗、内外墙面、水电设施等状况，经采用同类房屋建安工程平均造价结合重编预算法测算，该类房屋在价值时点的建安费为：1100 元/m²。

②工程勘察设计和前期工程费，该项费用包括市场调查、可行性研究、工程勘察、环评、规划设计、工程招投标、施工的通水、通电、通路、场地平整及临时用房等前期工作所必须的费用，一般为建安工程费的 5%-8%，根据实际情况，本项目取 5%，合 55 元/平方米。

③室外工程建设费：基础设施建设费包括红线内道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林绿化、环卫、排污、排洪等工程费用，一般为建安费的 5-15%，根据实际情况本项目取 10%，合 110 元/平方米。

④公共配套设施建设费主要是为居住区服务的非经营性公共设施和生活服务设施的建设费用，包括非经营性教育、医疗卫生、文化体育、邮电、社区服务、行政管理、市政公

用设施等，一般为建安费的 0-10%，根据实际发生情况本项目为 6%，合 66 元/m²。

⑤其他规费：监理、造价、消防、防空及建筑企业保险费、城市配套费等。按建安成本的 15%取费，合 165 元/平方米

开发建设成本=1496 元/平方米

2、管理费取开发建设成本费的 3%。

合 44.88 元/平方米。

3、销售费用，一般为 1、2 项的 0-4%。本项目取 2%

合 29.92 元/平方米。

4、投资利息

根据同类工程的建设工程进度标准，建设周期为 2 年。价值时点 1-3 年期贷款利率为 4.75%。投资利息按 1-3 项之和记费，视建设期均匀性投入。则： $(1496+44.88+29.92) \times [(1+4.75\%)^{2 \times 2} - 1] = 74.6$ 元/平方米。

5、相关税金

房地产建设发生的税金为营业税、城市维护建设税和教育费附加，一般为实际投资的 5.5%。

$(1496+44.88+29.92) \times 5.5\% = 86.4$ 元/平方米。

6、投资利润

根据单县房地产市场实际，设定投资利润为全部预付资本的 12%。则： $(1496+44.88+29.92) \times 12\% = 188.5$ 元/平方米

7、建筑物价格： $1496+44.88+29.92+74.6+86.4+188.5 = 1920.3$ 元/m²

8、建筑物价值= $1920.3 \times 9627.26 = 18487227$ 元

(四) 土地价值测算

I、采用基准地价修正系数法评估土地价值

待估宗地位于单县舜师东路南侧，交易实例较多，可采用市场法；属基准地价范围内，故这次评估采用基准地价法和市场法进行评估。

1、基本原理

基准地价代表的是不同土地级别或均质区域内土地的平均地价水平。区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。基本公式：

$$v = v_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times k_j + J$$

其中 v 为待估宗地地价； v_{ib} 为宗地所在区片基准地价； J 为基础设施修正值； $\sum K_i$ 为宗地所有影响因素修正之和；

k_j 为年期修正、期日修正、容积率修正。

2、基准地价内涵

(1)、基准地价的评估基准日：2016 年 1 月 1 日。

(2)、土地使用年期

基准地价各类用地的土地使用年期为法定最高出让年限，即商业用地为 40 年，住宅用地为 70 年，工业用地为 50 年。

(3)、容积率：容积率是基准地价内涵界定的重要指标，对土地价格的影响很大，尤其是对商业和住宅用地的影响。

本次基准地价的标准容积率商业用地为 1.6，住宅用地为 1.7，工业用地为 1.0。

(4)、土地开发程度设定：商业的一级土地开发程度设定为“六通”；二级、三级土地开发程度设定为“五通”；四

级土地开发程度设定为“四通”；五级地开发程度设定为“三通”，各级别用地场地内平整。

住宅的一级土地开发程度设定为“六通”；二级、三级土地开发程度设定为“五通”；四级土地开发程度设定为“四通”；五级地开发程度设定为“三通”，各级别用地场地内平整。

3、基准地价及基础设施修正的确定

评估宗地位于单县舜师南侧，属于单县基准地价覆盖范围内，根据单县城区土地级别图，确定待估宗地为二级商业用地，基准地价为 850 元/平方米。

4、土地状况修正

单县城区商服用地基准地价修正体系因素说明表（二级）

因素	好	较好	一般	较差	差
距商服中心距离	< 300	300-500	500-800	800-1200	> 1200
商服繁华程度	好	较好	一般	较差	差
临路类型	主干道、次干道	主干道	次干道、支路	次干道	支路
距汽车站距离	< 700	700-1200	1200-1800	1800-2500	> 2500
距公交站点距离	< 100	100-150	150-250	250-400	> 400
临街宽度	> 20	15-20	10-15	5-10	< 5
临街进深	6-10	10-15	15-20	20-5	> 25
临街形式	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地形状	规则	较规则	一般	不规则	极不规则
周围土地利用类型	商业	住宅	市政公建	工业仓储	特殊用地
人口密度及人流量	高	较高	一般	较低	低
城市规划限制	对土地利用类型和土地利用强度均有限制	对土地利用类型有一定限制	对土地利用类型无限制，对土地利用强度限制较大	对土地利用类型无限制，对土地利用强度有一定限制	对土地利用类型和土地利用强度均无限制

单县城区商服用地级别基准地价修正系数表（二级）（%）

因素	好	较好	一般	较差	差	修正系数
----	---	----	----	----	---	------

距离服务中心距离	3.35	1.67	0	-1.51	-3.02	1.67
商服繁华程度	4.46	2.23	0	-2.01	-4.03	2.23
临路类型	2.79	1.39	0	-1.26	-2.52	2.79
距汽车站距离	1.67	0.84	0	-0.76	-1.51	-0.76
距公交站点距离	1.67	0.84	0	-0.76	-1.51	0
临街宽度	2.51	1.25	0	-1.13	-2.27	1.25
临街进深	1.67	0.84	0	-0.76	-1.51	0.84
临街形式	1.95	0.98	0	-0.88	-1.76	0.98
宗地形状	1.39	0.70	0	-0.63	-1.26	1.39
周围土地利用类型	2.79	1.39	0	-1.26	-2.52	2.79
人口密度及人流量	2.51	1.25	0	-1.13	-2.27	0
城市规划限制	1.12	0.56	0	-0.50	-1.01	1.12
						14.3

5、确定年期修正系数

$$KJ1 = [1 - 1 / (1 + r)^m] \div [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

估价对象宗地土地使用权为出让用地，土地剩余使用年限为 36 年，因此土地使用权年期修正， $kj1=97.18\%$

其中： $r=6\%$ ， $m=36$ 年， $n=40$ 年。

6、确定期日修正系数

菏泽市城区土地定级估价所确定的基准日为 2016 年 1 月 1 日，本次评估期日为 2017 年 8 月 2 日。根据地价指数，年期修正取 $kj2=8\%$

7、开发程度修正

待估宗地实际开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），二类基准地价设定为“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水），因此开发程度修正 $j=+0$ 元/平方米

8、实际容积率为 1.47，修正系数 1

9、评估对象地价

$$Vl = vib \times (1 \pm \sum Ki) \times kj + J$$

$$= 850 \times (1 + 14.3\%) \times 0.9718 \times (1 + 8\%) \times 1 = 1019.7$$

元/平方

II、采用市场比较法评估国有土地使用权价值

1、比较实例选择

实例 A：山东海威置业发展有限公司，宗地编号：单县 C2013-13 号，地块位置：北邻东大佳苑，东邻景观路，南邻单州路，西邻人民路。土地取得人：山东海威置业发展有限公司。土地用途：其他商服用地，出让年限：40 年，用地面积 16856 平方米，土地使用条件：建筑密度： $\leq 25\%$ ；容积率 ≤ 3.5 ；绿地率： $\geq 35\%$ 。交易日期 2013 年 10 月，取得的价格为 2729 元/平方米。

实例 B：2017-08 号地块，宗地编号：单县 C2017-004 号，地块位置：北邻单县 C2017-003 号拟出让土地，东邻规划路，南邻舜师路，西邻白云路。土地取得人：单县城市建设投资有限公司。土地用途：其他普通商品住房用地，用地面积 4.2945 公顷，出让年限：70 年，土地使用条件：建筑密度： $\leq 25\%$ ；容积率 ≥ 2.0 且 ≤ 2.5 ；绿地率： $\geq 35\%$ 。交易日期 2017 年 4 月，取得的价格为 2172.1 元/平方米

实例 C：2017-003 号地块，宗地编号：单县 C2017-003 号，地块位置：北、东邻国有存量待出让土地，南邻单县 C2017-004 号拟出让土地，西邻白云路。土地取得人：单县城市建设投资有限公司。土地用途：其他普通商品住房用地，用地面积 3.637 公顷，出让年限：70 年，土地使用条件：建筑密度： $\leq 25\%$ ；容积率 ≤ 2.0 且 ≥ 2.5 ；绿地率： $\geq 35\%$ 。交易日期 2017 年 03 月，取得的价格为 2172.1 元/平方米

2、比较因素选择

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有：

A、交易时间：根据交易时间来确定地价指数。

B、交易情况：了解实例是否为正常、公平、自愿的交易，对不正常的交易，进行修正。

C、区域因素：主要有道路通达度、距区域中心距离、距汽车站距离、基础设施状况、商业繁华度、环境优劣度等。

D、个别因素：主要有宗地面积、宗地形状、容积率、地形、建筑密度和绿化率等规划限制影响土地价值的因素。

3、编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表（一）

比较因素	宗地及比较实例				
	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C	
宗地坐落位置	舜师路南侧君子南路东侧	舜师路南侧	北邻单县 C2017-003 号拟出让土地，东邻规划路，南邻舜师路，西邻白云路。	北、东邻国有存量待出让土地，南邻单县 C2017-094 号拟出让土地，西邻白云路。	
土地用途	商服	商服居住	商服居住	商服居住	
交易日期	2017.08	2013.10	2017.04	2017.04	
交易价格（元/平方米）	待估	2729	2172.1	2172.1	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
土地使用年限	36	40/70	40/70	40/70	
价格类型	出让	出让	出让	出让	
区	道路通达度	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	距区域中心距	小于 3 公里	小于 2 公里	小于 3 公里	小于 3 公里
	距汽车站距离	小于 3 公里	小于 2 公里	小于 2 公里	小于 2 公里
	基础设施状况	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平

级因素	商业繁华度	好	较好	一般	一般
	环境优劣度	无污染	无污染	无污染	无污染
个别因素	宗地面积 (m ²)	8577.04	16856	42945	36370
	宗地形状	四边形	四边形	四边形	四边形
	容积率	1.13	3.5	2.5	2.5
	地形	平坦	平坦	平坦	平坦
	建筑密度/绿地率	37.88/27.58	25/35	25/35	25/35

4. 根据以上比较因素指数的说明, 编制比较因素条件指数表(二)

比较项目		实例 A	实例 B	实例 C
实例价格 (元/平方米)		2729	2172.1	2172.1
土地用途		80	80	80
交易日期		110	101	101
交易价格		100	100	100
交易情况		100	100	100
土地使用年限		102	102	102
价格类型		100	100	100
区域因素	道路通达度	100	100	100
	距区域中心距离	100	98	98
	距汽车站距离	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100
	商业繁华度	98	95	95
	环境优劣度	100	95	95
个别因素	宗地面积利用	100	100	95
	宗地形状	100	100	100
	容积率	110	110	105

系	地形	100	100	100
	建筑密度和绿化率	100	100	100
修正后地价（元/平方米）		3413	2709	2987

5、实例修正后地价计算

经过比较分析，取三个比准价格的平均值作业待估宗地价格：

$$P2 = (3413 + 2709 + 2987) / 3 = 3036 \text{ 元/平方米}$$

采用两种方法测算土地价值相差较大，市场比较法更能反映土地使用权价值，因此以市场比较法测算结果作为土地使用权价值测算结果，土地价值为：

财富广场土地面积分摊明细表

总土地面积	楼号	层数	建筑面积	容积率	应分摊土地
23529	D2	3	9627.26	1.4657525	6568.13
	D-1	4	16576.4	1.4657525	11309.14
	D-3	3	8284.03	1.4657525	5651.73
			34487.69		23529.00

根据委托综合楼建筑面积及容积率测算出所占土地使用权面积：6568.13 平方米

$$\text{所分摊土地价值：} 3036 \times 6568.13 = 19940843 \text{ 元}$$

$$\text{成本法测算价值：} 18487227 + 19940843 = 38428070 \text{ 元}$$

B、用收益法测算价值

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)、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

经调查了解，待估对象租金收益随当地经济的发展和国家政策变化而收益变化，按选用公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

(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。

年纯收益的测算

1. 有效毛收入的确定

经评估人员市场调查，该区域该类商业用房的现日租金为 0.75 元，考虑到新商业区，市场暂时成熟，经综合分析该区域税前 0.7 元/平方米。出租面积为 9627.26 平方米，空租率取 0%。

有效毛收入 = 0.7 × 365 × 9627.26 × (1 - 0%) = 2459765 (元/年)

2. 待估对象房地出租年总费用的确定

2.1 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，商业用房管理费一般为年租金收入的 1%，即：

管理费 = 有效毛收入 × 1%

$$=2459765 \text{ 元/年} \times 1\%$$

$$=24598 \text{ 元}$$

2.2 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。委估建筑物为钢混结构，根据建筑工程预算定额和房屋重置价格的文件，结合单县建筑材料市场价格行情并参考类似工程惯例，该类房屋的重置价为 1100 元/m²，即：

$$\begin{aligned} \text{房屋维修费} &= \text{房屋重置价} \times 1.5\% = 1100 \times 9627.26 \times 1.5\% \\ &= 158850 \text{ 元} \end{aligned}$$

2.3 保险费

保险费是指房屋所有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：

$$\begin{aligned} \text{房屋保险费} &= \text{房屋重置价} \times 0.20\% \\ &= 1100 \times 9627.26 \times 0.20\% \\ &= 21180 \text{ 元} \end{aligned}$$

2.4 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。

(1) 房地产税：依据税法及菏泽市税务部门提供的资料，房产税以房屋年租金的 12% 计；

(2) 营业税：营业税取商业房房屋年租金的 5%；

(3) 城市维护建设税：据菏泽税务部门提供的资料，县城、建制镇维护建设税为营业税的 5%；

(4) 教育费附加：教育费附加为营业税的 3%，地方教育费附加 2%；

$$\text{税金合计} = \text{房地产税} + \text{营业税} + \text{城市维护建设税} + \text{教育费}$$

附加

$$\begin{aligned} &= \text{房屋年租金} \times 17.35\% \\ &= 2459765 \text{ 元/年} \times 17.35\% \\ &= 426769 \text{ 元} \end{aligned}$$

2.5 房地出租年总费用计算

$$\begin{aligned} \text{房地出租年总费用} &= \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金} \\ &= 637992 \text{ 元} \end{aligned}$$

3. 房地年纯收益 a 的确定

$$\text{房地年纯收益 } a = \text{房地出租年有效总收入} - \text{房地出租年总费用}$$

$$\begin{aligned} &= 2459765 - 631397 \\ &= 1828368 \text{ 元} \end{aligned}$$

4. 资本化率 r 的确定

本评估报告要求的是房地产的现行市场价值，对应的纯收益是土地和房屋的综合收益，因而确定资本化率应为土地和房屋的综合资本化率，故本项目评估采用安全利率加风险调整值法。

安全利率在各种形式投资中大小一致，因为各种投资在公平市场竞争中获得的社会平均纯收益是一致的。实际资本化率之所以有差异，主要由于市场风险的存在导致不同投资产生的偏差收益不同，因此需要以安全利率为基础加上风险补偿率。风险补偿率是在对各种时间价值预期的基础上，考虑投资收益、贬值倾向、市场波动等经济周期现象对房地产价值带来的影响，向合理化方向的调整。

本项目评估采用 2017 年一年期定期存款基准利率为安全利率。根据单县的经济状况及未来预测，对委估对象的用途和房屋结构、成新、布局分析，该区域商业房地产价值变动率较小，租金回报率低，因此风险调整值较高，所以取风险补偿率为 1%。

资本化率=安全利率+风险补偿率

$$=1.5\%+1\%$$

$$=2.5\%$$

5、收益年限的确定

土地终止使用日期：2052年9月11日，根据土地剩余年期，收益年限 $t=34.92$ 年。

6、估价对象价格的测算

A_i

$$V_i = \sum \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

$$(1+r)^i$$

$$=1828368/2.5\% \times [1-1/(1+2.5\%)^{34.92}] = 42256929 \text{ (元)}$$

(三)、经采用二种方法测算，结果相差不大，因此，估价师决定采用算术平均法求取市场价值。

估价对象在价值时点的市场价值为：

$$V = (38428070 + 42256929) / 2 = 40342499 \text{ 元。}$$

单价：4190 元/平方米

六、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价值为：40342499 元，人民币大写：肆仟零叁拾肆万贰仟肆佰玖拾玖元整（其中分摊土地使用权价值：19940843 元）。



菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

二〇一七年十月二十七日