

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

## 目录

一、致估价委托方函	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、估价委托方	7
2、房地产估价机构	7
3、估价对象	7
4、估价目的	8
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	16
4、最高最佳使用分析	16
5、估价方法选用	17

6、估价测算过程 .....	18
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；
- 4、现场勘查记录表
- 5、房屋所有权证和房屋档案卷内目录
- 6、估价机构资格证书；
- 7、估价师资格证书。

## 致估价委托方函

菏泽市牡丹区人民法院：

2017 年 7 月 12 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格价值进行了评估。

根据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书（2017）法技字第 492 号和房屋产权交易查档证明及估价人员现场勘测：估价对象坐落于临沂市兰山区涑河城邦 A34 号楼 1-1203 室、-109 室，总层数为 20 层，所在层为 12 层、-1 层，房屋建筑面积主房 124.54 平方米、储藏室 14.78 平方米，建成于 2012 年，钢混结构，房屋所有权人杨维中 刘希凤，房权证号临房权证兰山区字第 000290677 号、临房权证兰山区字第 000290678 号，规划用途为住宅、储藏室，国有土地。

估价目的：为确定估价对象房地产市场价格价值提供参考依据。

价值时点：2017 年 7 月 12 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格价值为：

主房单价：6367（元/平方米） 储藏室单价：2500（元/平方米）

合计总价：82.99 万元， 大写金额为：捌拾贰万玖仟玖佰元整。

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

二〇一七年八月二十三日

## 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。

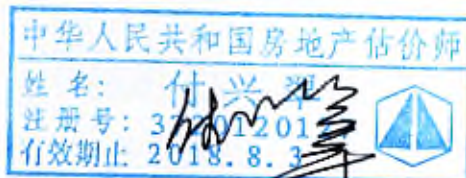
6、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

参与本次估价的工作人员

邵建国



付兴翠



## 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) 估价委托方已提供房屋产权交易查档证明，依据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书（2017）法技字第 492 号和房屋产权交易查档证明及估价人员现场勘察，房屋所有权人为杨维中 刘希凤，本次估价未考虑优先受偿权对价值的影响，提请报告使用者注意。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 估价委托方已提供房屋产权交易查档证明，依据估价委托方提供的菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书（2017）法技字第 492 号和房屋产权交易查档证明，房屋建筑面积主房 124.54 平方米、储藏室 14.78 平方米，规划用途为住宅、储藏室，建成于 2012 年，房屋的

建筑面积是根据房屋产权交易查档证明得到的，若真实情况与此不符，需重新出具报告，提醒报告使用人注意。

### 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方书面同意，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：0530-7355871

### 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

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。

联系人：徐兴威

联系电话：0530-5576186

### 三、估价对象

依据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书（2017）法技字第 492 号和房屋产权交易查档证明及估价人员现场勘测：估价对象坐落于临沂市兰山区涑河城邦 A34 号楼 1-1203 室、-109 室，总层数为 20 层，所在层为 12 层、-1 层，房屋建筑面积主房 124.54 平方米、储藏室 14.78 平方米，建成于 2012 年，钢混结构，房屋所有权人杨维中 刘希凤，房权证号临房权证兰山区字第 000290677 号、临房权证兰山区字第 000290678 号，规划用途为住宅、储藏室，国有土地。

#### （一）委托情况



根据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书(2017)法技字第 492 号：对被执行人杨维中 刘希凤所有的临沂市兰山区涑河城邦 A34 号楼 1-1203 室、-109 室的房地产价值进行评估，本次估价对象为杨维中 刘希凤所有的临沂市兰山区涑河城邦 A34 号楼 1-1203 室、-109 室房地产。

## (二) 估价对象所处位置与周边环境

估价对象坐落于临沂市兰山区涑河城邦 A34 号楼 1-1203 室、-109 室，顺河街北侧，江泉高架路西侧，生活设施多样，居住聚集。

估价对象所在区位较好，东临江泉高架路，南临顺河街；有 18 路、62 路、K53 路等多路公交通达，公共交通便利；附近有京味家常菜、农家风味草鸡店；有兰山街道办事处中心幼儿园、兰山小学等教育机构，有兴业银行、建设银行、兰山农商行等金融机构，适宜居住。

## (三) 估价对象房屋状况

### 1、权属状况

估价对象为临沂市兰山区涑河城邦 A34 号楼 1-1203 室、-109 室，依据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书(2017)法技字第 492 号和房屋产权交易查档证明及估价人员现场勘查：所有权人杨维中 刘希凤，私有房产，共同共有。

### 2、估价对象状况

委估对象建成于 2012 年，委估对象为钢混结构，总层数 20 层，所在层为 12 层、-1 层，因无法进入室内进行现场勘察，根据周边调查情况，水、电、暖齐全能满足使用功能，设定为简单装修。

## 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

2017 年 7 月 12 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（2017）法技字第 492 号；
- 7、现场勘察记录表
- 8、房屋产权交易查档证明
- 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，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：6367（元/平方米） 储藏室单价：2500（元/平方米）

合计总价：82.99万元，大写金额为：捌拾贰万玖仟玖佰元整。

十一、估价作业期：2017年7月12日至2017年8月23日

十二、估价报告使用期限：2017年8月23日至2018年2月22日

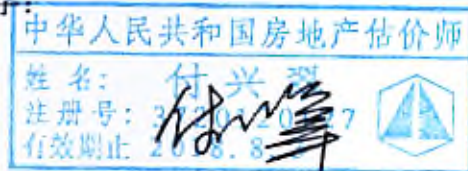
### 十三、估价人员

估价师姓名	注册证书号
邵建国	3720030042



估价师签字:

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(2017)法技字第 492 号:对被执行人杨维中 刘希凤所有的临沂市兰山区涑河城邦 A34 号楼 1-1203 室、-109 室房地产的价值进行评估,本次估价对象为杨维中 刘希凤所有的临沂市兰山区涑河城邦 A34 号楼 1-1203 室、-109 室房地产。

#### 2、权属状况

估价对象为临沂市兰山区涑河城邦 A34 号楼 1-1203 室、-109 室,依据菏泽市牡丹区人民法院鉴定委托书(2017)法技字第 492 号和房屋产权交易查档证明及估价人员现场勘查:所有权人杨维中 刘希凤,私有房产,单独所有,房权证号临房权证兰山区字第 000290677 号、临房权证兰山区字第 000290678 号。

#### 3、估价对象状况

委估对象建成于 2012 年,委估对象为钢混结构,总层数 20 层,所在层为 12 层、-1 层,因无法进入室内现场勘察,根据周边调查情况,水、电、暖齐全能满足使用功能,设定为简单装修。

### 二、区域因素分析

1、**地理位置:**临沂市兰山区位于山东省东南部,临沂市境中部,是中共临沂市委、临沂市人民政府驻地。地处东经 118° 06' ~118° 20', 北纬 35° 03' ~35° 23'。周围与 5 个县、区相邻。东隔沂河与河东区相望,西邻费县,南接临沂高新产业开发区、罗庄区,北连沂南县。总面积 839 平方公里。

兰山区区位优势优越，是鲁南、苏北的交通枢纽，也是联结长三角、环渤海经济圈的新欧亚大陆桥东桥头堡枢纽，自古就有“齐鲁噤喉”的称号。327 国道、205 国道、206 国道和数条省际干道纵横交织。京沪高速公路、日东高速公路、兖石铁路纵横穿越。建有临沂长途汽车站、临沂火车站、京沪高速公路义堂和汪沟出入口等大型交通枢纽设施。距临沂飞机场 3 公里，距日照港 150 公里、岚山港 110 公里，距济南市 280 公里、北京市 723 公里。区委、区政府驻地——素有“书圣故里”之称的临沂城位于区境东南部，因东临沂河而得名，距今已有 2500 余年的历史，是临沂市的政治、经济、文化、商贸、交通中心和省级历史文化名城。市委、市政府驻北城新区。

**2、经济发展：**兰山区综合实力全国百强。连续 5 年进入中国中小城市综合实力百强，今年位列全国科学发展百强区第 51 位、投资潜力百强区第 10 位、创新创业百强区第 30 位和新型城镇化质量百强区第 29 位，分别居全省市辖区第 5 位、第 1 位、第 4 位和第 2 位，保持了位次前移的势头。全年实现生产总值 860.92 亿元、总量占全市 1/5；公共财政预算收入 72.6 亿元、总量占全市 1/4，在大基数基础上保持 13.9% 的增幅；完成固定资产投资 638.2 亿元，社会消费品零售总额 566.5 亿元，三次产业结构比达到 1:48.2:50.8。在山东省扶贫支援重庆市工作中，兰山区被列为全省 14 个经济强区之一，对口协作城口县。

兰山区特色产业集聚。绿色食品、木业家具、装备制造、医药、有色金属五大主导产业支撑强劲，是全国最大的肉制品加工基地、板材生产基地。全区规模工业企业 521 家，工业总产值达到 2151.4 亿元、增长 9.5%；工业用电量 32.41 亿千瓦时、增长 10.34%；新建过亿元项目 63 个，完成投资 115.7 亿元、增长 45.2%；到位市外资金 116 亿元、境外资金 1 亿美元；引进各类人才 313 名。

兰山区商贸物流发达。南有义乌、北有临沂。历经“地摊式农贸市场、西郊大棚底、专业批发市场、临沂批发城、现代国际商贸城”五代市场变迁，现有各类专业批发市场 81 处，经营业户 6 万余家，从业人员 30 余万人；建有金兰、天源等 14 处物流园区，2000 余条线路辐射全国所有县级以上城市，物流成本比全国平均水平低 25%，其中商城贸易货物、外地中转货物各占 50%，成为享誉全国的市场名城、物流之都。实现市场交易额 2160 亿元、电商交易额 580 亿元、物流总额 4920 亿元，分别增长 20%、50%、17%；完成出口 13.5 亿美元，跨境电商交易额 2 亿美元、增长 68%，新荣获中国物流示范基地、中国体育用品采购基地、中国劳保用品采购基地、中国厨具用品采购基地等称号，临沂商城价格指数在国家级平台正式发布运行，成为目前全国价格体系唯一一支综合性价格指数。

兰山区生态优美宜居。以人的城镇化为核心，抢抓义堂镇国家新型城镇化综合试点机遇，老城区、北城新区二期等征收建设快速推进，同步推进硬化、绿化、亮化、净化、美化工程，全面提升园林养护、道路维护、环卫一体化、物业管理水平。近年来，临沂市成功创建全国文明城市、国家卫生城市、国家园林城市、国家森林城市、国家环保模范城市、中国优秀旅游城市等，兰山区作为主战场，发挥了主力军作用。完成征收 200 万平方米，建设居民楼 360 万平方米，改造农房 1.6 万户，常驻人口城镇化率达 80% 以上。

兰山区群众生活幸福和谐。民生支出逐年增加，每年梳理推进 20 项重点民生项目，扶贫、教育、卫生、文化、社会保障等事业增加了民生福祉。实施 13 个中小学校改扩建工程，新增校舍 37.6 万平方米、学位 2.2 万个；新注册市场主体 2.7 万户，总量达到 10.7 万户，带动城镇新增就业、农村劳动力转移就业 1.2 万人；成功承办了“中国

创翼”文创大赛全国总决赛；安全生产形势稳定，空气质量、水域环境持续改善，社会大局保持和谐，群众有了更多的获得感。

当前，兰山区正深入贯彻落实党的十八大、十八届三中四中五中六中全会以及习近平总书记系列重要讲话精神，全面落实“五位一体”总体布局、“四个全面”战略布局，积极践行“五大发展理念”，开创兰山发展新局面。工作中，以建设大美新临沂政治经济文化中心功能区、鲁南苏北经济发展龙头区、全国革命老区率先发展标志区，打造商贸物流名城、历史文化名城为目标定位，全力推进现代服务业、中心城区扩容提质、新型工业化、都市现代农业、文化旅游、生态文明、民生事业等重点工作，全面深化改革，全面依法治区，全面从严治党，撸起袖子，甩开膀子，不忘初心，继续前进，为全域发展、率先小康，奋力开创大美新临沂建设的兰山新篇章而努力奋斗。

**3、城乡建设：**认真落实市委、市政府“新型城镇化战略”，以人的城镇化为核心，扎实开展“新型城镇化建设年”活动，产城融合、内涵发展，全面提升城镇化质量，常住人口城镇化率达 80%以上。一是在老城改造、新城建设上。积极融入全市“以河为轴、北上东进、南优西拓、中疏旧改”发展布局，做新老城、做靓新城，推动中心城区扩容提质。七里沟、东风东关片区等棚户区改造加快推进，北城二期和高铁片区开发有序推进，完成征收 200 万平方米、建设 360 万平方米、农房改造 1.6 万户。二是在特色城镇、新型社区建设上。加快义堂镇国家新型城镇化综合试点，建设现代魅力小城市；因地制宜、特色发展一批工业主导型、商贸带动型、现代农业型、生态旅游型镇村。以美丽乡村建设为依托，稳步推进新型社区建设，全区农村大社区达到 60 个，人口向社区集中、产业向园区集聚，实现就近就地城镇化。三是在基础配套、管理服务上。配合参与鲁南高铁、双岭路高架、沂蒙路 BRT、新西外环、京沪高速扩容等工程建设，西安路沭河



桥、南京路沂河桥建成通车，改造提升城市道路 11 条，新改建村级公路 115 公里。加快建设柳青河第二污水处理厂，全区污水处理厂达 7 家、敷设管网近 180 公里。完善“大城管”模式，探索建立“两级政府、三级管理、网格覆盖”的常态化城市管理体制，4500 万平方米道路、3000 万平方米水域实现常态化保洁，新增绿化面积 106 万平方米。坚持拆违、控违“两手抓”，部署开展“两违双控”和违法建设整治行动，控制增量，整治存量，维护了公平正义，拓展了发展空间。

#### 4、估价对象位置

估价对象坐落于临沂市兰山区涑河城邦 A34 号楼 1-1203 室、-109 室，顺河街北侧，江泉高架路西侧，生活设施多样，居住聚集。

估价对象所在区位较好，东临江泉高架路，南临顺河街；有 18 路、62 路、K53 路等多路公交通达，公共交通便利；附近有京味家常菜、农家风味草鸡店；有兰山街道办事处中心幼儿园、兰山小学等教育机构，有兴业银行、建设银行、兰山农商行等金融机构，适宜居住。

#### 三、市场背景分析

随着全国棚改的优惠政策，近两年房地产行情出现较好趋势，房地产行业带动其他行业，房价将会持续上涨。

#### 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地产的交易市场活跃，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

### 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
名称	涑河城邦	鼎鑫佳园	兰山小区	涑河城邦
座落位置	江泉高架路 西	江泉高架路 西	江泉高架路 西	江泉高架路 西
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期		2017.5	2017.6	2017.5

成交价格	单价：(元/ m <sup>2</sup> )	待估	6200	6500	6400
区位状况	1. 交通便捷度	有江泉高架路、顺河街主支干道，有 K4 路等多路公交车经过，交通条件较好。	有江泉高架路、顺河街主支干道，有 K4 路等多路公交车经过，交通条件较好。	有江泉高架路、顺河街主支干道，有 K4 路等多路公交车经过，交通条件较好。	有江泉高架路、顺河街主支干道，有 K4 路等多路公交车经过，交通条件较好。
	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. 小区成熟度	小区规模大，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，环境幽静，居住条件好	小区规模大，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，环境幽静，居住条件好	小区规模大，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，环境幽静，居住条件好	小区规模大，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，环境幽静，居住条件好
	4. 基础设施	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平

	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	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	成新率	90%	90%	90%	90%
	户型布局	合理	一般	紧凑	合理
	楼层	第 12 层	第 8 层	第 15 层	第 13 层
	朝向、采光	良好	良好	良好	良好
	装修	简装	中装	一般	中装
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：结构、临路状况、建成年代、院落布局、楼层、朝向、采光、装修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
名称：		涑河城邦	鼎鑫佳园	兰山小区	涑河城邦
成交价格(元/m <sup>2</sup> ):		待估	6200	6500	6400
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	2	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	102	100
实物状况	结构	0	0	0	0
	设施状况	0	0	0	0
	成新率	0	0	0	0
	户型布局	0	-1	-2	0
	楼层	0	-3	+2	0
	朝向、采光	0	0	0	0
	装修	0	1	0	1
	实物状况调整系数	100	97	100	101
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> )	6367	6392	6373	6337

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)
房屋 A	正常租赁	0.95
房屋 B	正常租赁	0.96

房屋 C	正常租赁	0.94
------	------	------

## 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。

租赁价格 =  $(0.95+0.96+0.94) \div 3 = 0.95$  元/平方米·日

年租赁价格 =  $0.95 \times 365 = 346.75$  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	346.75	
其中：潜在毛租金收入	元/年	346.75	
减：空置和收租损失	元/年	34.68	
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	312.07	潜在毛收入-空置和收租损失
三、运营费用	元/年	35.96	
房产税	元/年	12.48	取年有效毛收入的 4%
营业费及其它税费	元/年	7.8	取年有效毛收入的 2.5%
管理费	元/年	6.24	取年有效毛收入的 2%
维修费	元/年	6.24	取年有效毛收入的 2%
保险费	元/年	3.2	取房屋重置成本的 0.2%，房屋重置成本取 1600 元/平方米
四、净收益	元/年	276.12	有效毛收入-运营费用
净收益率	%	88.48%	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>	4279

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，同样方法测算储藏室。

主房单价：6367（元/平方米） 储藏室单价：2500（元/平方米）

合计总价：82.99 万元， 大写金额为：捌拾贰万玖仟玖佰元整。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司



## 估价对象位置





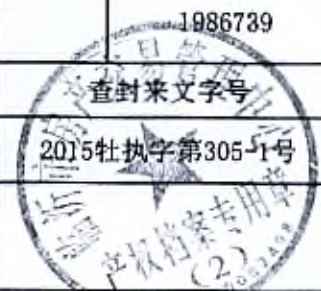
# 鉴定委托书

(2017) 法技 字第492号

受委托机构	广泰所.		
案由	交通事故.		
案情摘要			
鉴定目的要求	对被执行人杨维中所有的.位于临沂市兰山区涑河城智邦A34号楼1-1203.-109(所有权证号:临房权证兰山区字第00290677号)房产价值评估.		
送检材料			
当事人	原告:高树林. 13686397583.		
	董健海律师: 13356210977		
	被告: 杨维中 13518692333 18763763766		
委托人	王世强	电话	7355871

注: 此页交受委托机构, 委托印章加盖在题目上。

# 房屋产权交易查档证明

业务编号	1985381			业务类别	转移登记->新建商品房		
产权来源				产 别			
房屋自然状况							
房屋坐落	兰山区涑河城邦A34号楼-109, 1203(等2套)			丘地号	10		
幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
A34号楼	12	1	1203	124.54	住宅	是	是
A34号楼	-1	无	-109	14.78	储藏室	是	是
房屋权利状况							
共有情况				产权取得时间	2013-07-29	注销日期	
所有权人	权证号			证件类别	证件号码		共有份额
杨维中	临房权证兰山区字第000290677号			居民身份证	372822197607057919		
刘希凤	临房权证兰山区字第000290678号			居民身份证	372822197404107947		
抵押权人	借款人	抵押合同号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
中国工商银行股份有限公司临沂城西支行		1986739	2013-07-29			440000	一般抵押
申请执行人	查封来文字号		发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	
菏泽市牡丹区人民法院	2015牡执字第305-1号			2016-05-19	2019-05-18		
备注							
以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。							

查阅人：

查阅日期： 2017-07-12 16:56:24



操作员： 黄萍

单位盖章：

# 山东省菏泽市牡丹区人民法院

## 执 行 裁 定 书

(2015)菏牡执字第305号

申请执行人：高树林，男，1955年3月15日出生，汉族，农民，住山东省临沭县白旄镇白旄东街617号。身份证号码：372833195503155434。

被执行人：杨维中，男，1976年7月5日出生，汉族，农民，住山东省郯城县庙山镇立朝村232号。身份证号码：372822197607057919。

本院依据已经发生法律效力菏泽市牡丹区人民法院做出的(2014)菏民终字第208号民事判决书，于2015年7月29日向被执行人发出执行通知书，责令被执行人三日内履行生效法律文书所确定的义务，但被执行人至今未履行。现查明被执行人杨维中名下有房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人杨维中名下位于山东省临沂市兰山区涑河城邦A34号楼1-1203,109(所有权证号：临房权证兰山区字第000290677号)房产一处。

二、查封期限为三年，自2016年5月19日至2019年5月18日止，查封期间未经本院许可，不得买卖、抵押、赠与、典当被查封的房产。

三、如需要续行查封的，需在本裁定书到期前十日内提出书面申请。

本裁定书送达后即发生法律效力。

审判员 范河君

二〇一六年五月十九日

书记员 张 晓



# 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04月01日



# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

MINISTRY OF CONSTRUCTION OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA  
中华人民共和国住房和城乡建设部

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



行政许可机关  
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. 00091766

姓名 / Full name

邵建国

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230122197010010834

注册号 / Registration No.

3720030042

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

2018-3-1

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. 00099247

姓名 / Full name

付兴翠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230882198606103520

注册号 / Registration 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

2018-8-3

持证人签名 / Bearer's signature

