



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广泰评房（执）字 2021 第 1499 号

估价项目名称：李宝全 王小红名下位于山东省东阿县新城办事处驻地（泰悦嘉园小区）1 幢 2 单元 1603 室房地
产市场价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘雪伟 3720110054

李 镇 3720070082

估价报告出具日期：二〇二一年八月四日

特别提示：

估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过北京市朝阳区人民法院向我公司书面提出。

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，我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。

估价目的：确定估价对象涉执房地产处置价值提供参考而评估房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价对象：山东省东阿县新城办事处驻地（泰悦嘉园小区）1幢2单元1603室

依据估价委托人提供的委托司法鉴定函、不动产权登记信息，估价对象房产状况信息如下：

房屋坐落	山东省东阿县新城办事处驻地（泰悦嘉园小区）1幢2单元1603室		
产权人	李宝全 王小红	产权人证件号码	230223198901052217 14078119860309010X
产权证号	鲁（2018）东阿县不动产权第0003633号	产权面积（m ² ）	92.24
共有情况	共同共有	规划用途	住宅
房屋性质	市场化商品房	结构	混合
所在层数/总层数	13/18	土地使用期限	2010年05月04日起 2080年05月03日止
建成年代	2014		

价值时点：2021年7月23日，为完成实地查勘之日。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2021年7月23日的估价结果如下：（币种：人民币）

单位建筑面积房屋单价：6312元/平方米；

房地产总价：58.22万元；

大写金额：伍拾捌万贰仟贰佰元整。

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇二一年八月四日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、估价技术报告.....	14
(一) 估价对象描述与分析.....	14
(二) 市场背景描述与分析.....	14
(三) 最高最佳利用分析.....	19
(四) 估价方法适用性分析.....	20
(五) 估价测算过程.....	21
(六) 估价结果确定.....	26
五、附件.....	28
1. 北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函；	
2. 估价对象位置示意图；	
3. 估价对象状况照片；	
4. 不动产权登记信息等复印件；	
5. 房地产估价机构营业执照复印件；	
6. 房地产估价机构资质证书复印件；	
7. 注册房地产估价师注册证书复印件。	

一、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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2005】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师已于 2021 年 7 月 23 日对估价报告中的估价对象外围进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告由山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过北京市朝阳区人民法院向我公司书面提出。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 估价对象的权属、建筑面积、楼层、用途等以估价委托人提供的登记信息上载明的为依据；其他关键信息以注册房地产估价师实地查勘为准。
- (7) 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (8) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
- (9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

无背离事实假设。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 因房屋占有人原因，注册房地产估价师未能进入室内进行查勘，本次估价对象室内装修标准设定为简单装修。

(2) 因估价委托人提供的相关资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2014 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，如上述情况发生变化，建成年份差异 5 年以上，估价结果须做相应调整。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为北京市朝阳区人民法院确定涉执房地产处置价值提供参考，不作其他估价目的之用，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 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导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价（价值时点发生改变）。

(5) 本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：北京市朝阳区人民法院

联系人：卢冬

联系电话：17610455952

（二）房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

地址：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2005]017 号

资质有效期：2018 年 12 月 29 日至 2021 年 12 月 28 日

联系人：李文伟

联系电话：0531-88706088

（三）估价目的

为北京市朝阳区人民法院确定估价对象涉执房地产处置价值提供参考而评估房地产市场价格。

（四）估价对象

1. 委托情况

根据北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函，现委托你公司对山东省东阿县新城办事处（泰悦嘉园小区）1 幢 2 单元 1603 号房屋进行评估。本次估价对象为东阿县新城办事处驻地（泰悦嘉园小区）1 幢 2 单元 1603 室房地产。

2. 权益状况

（1）房产登记状况

依据估价委托人提供的委托司法鉴定函、不动产权登记信息及注册房

地产估价师现场查勘，估价对象房产状况信息如下：

房屋坐落	山东省东阿县新城办事处驻地（泰悦嘉园小区）1幢2单元1603室		
产权人	李宝全 王小红	产权人证件号码	230223198901052217 14078119860309010X
产权证号	鲁（2018）东阿县不动 产权第 0003633 号	产权面积（m ² ）	92.24
共有情况	共同共有	规划用途	住宅
房屋性质	市场化商品房	结构	混合
所在层数/总层数	13/18	土地使用期限	2010年05月04日起 2080年05月03日止
建成年代	2014		

（2）他项权利状况

结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

（3）查封状况

根据法院提供的资料显示，估价对象已查封。查封机关：北京市朝阳区人民法院，查封文件：（2020）京 0105 执 5491 号，查封文号：（2020）京 0105 执 5491 号，查封期限：2020-06-01 00:00:00 起 2023-05-31 23:59:59 止。查封范围：新城办事处驻地（泰悦嘉园小区）1幢2单元1603室。结合估价目的，本次估价不考虑估价对象查封状况。

3. 实物状况

估价对象为混合结构，总层数为 18 层，估价对象位于第 13 层，建成年份为 2014 年。估价对象外墙为真石漆。

公共部分：可视对讲单元门，公共部分为瓷砖地面，墙面刷涂料，楼梯为水泥踏步，不锈钢扶手，集中供暖、管道天然气。

估价对象入户门为钢质防盗门。因房屋占有人原因，注册房地产估价师未能进入室内进行查勘，本次估价对象室内装修标准设定为简单装修。

4. 区位状况描述与分析

繁华程度	北临北环路，西临环球路，南临御龙金湾小区，繁华度一般。
------	-----------------------------

基础设施配套	估价对象所在区域基础设施基本完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通天燃气及场地平整）。
公共服务设施	区域内有东阿植物园、洛神湖公园等休闲场所，御龙金湾小学、东阿四中、东阿五中、东阿实验高中等教育机构，东阿县公安局、东阿县人民检察院、东阿县人民法院、东阿县公路局、东阿县人口计生局等行政事业机关，中国工商银行、中国农业银行、东阿农村商业银行等金融机构。生活配套设施、公共服务设施较为齐全，生活便利。
交通便捷度	附近有 5 路、11 路、14 路等多路公交通过，公交交通较便捷。
环境景观	附近有东阿植物园、洛神湖公园，自然人文环境质量较好。

（五）价值时点

二〇二一年七月二十三日（实地查勘完成日期）

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2021 年 7 月 23 日的房地产市场价格。

市场价值：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的金额。

本报告价格货币单位均为人民币。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地

进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产

估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正）；

（4）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行）；

（5）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日施行）；

(6)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、技术标准、规程、规范

- (1)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2005）。

3、估价委托人提供的有关资料

- (1)北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函；
- (2)不动产权登记信息等。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1)实地查勘、摄影和记录；
- (2)东阿县房地产市场信息；
- (3)估价对象所在区域房地产投资回报状况；
- (4)估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2005），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否
-----	--------	------------	----

价方法			选取
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象市场价值及市场租金进行估价。	选取
收益法	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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

2、本次选用估价方法定义及基本公式

(1) . 比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(2) . 收益法

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。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

净收益按一定比率递增，收益期限为有限年的公式如下：

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

V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

g—净收益逐年递增的比例；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年；

3、估价技术路线

(1) . 运用比较法求取估价对象市场价值。

(2) . 运用收益法求取估价对象市场价值。

(3) . 根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合分析后确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果

1、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 7 月 23 日的估价结果如下：（币种：人民币）

单位建筑面积房屋单价：6312元/平方米，

房地产总价：58.22万元；

大写金额：伍拾捌万贰仟贰佰元整。

2、估价结果内涵

未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

（十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘雪伟	3720110054		
李镇	3720070082		

（十二）实地查勘期

二〇二一年七月二十三日

（十三）估价作业期

二〇二一年七月二十三日至二〇二一年八月四日

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年八月四日

四、估价技术报告

（一）估价对象描述与分析

1. 委托情况

根据北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函，现委托你公司对山东省东阿县新城办事处（泰悦嘉园小区）1幢2单元1603号房屋进行评估。本次估价对象为东阿县新城办事处驻地（泰悦嘉园小区）1幢2单元1603室房地产。

2. 权益状况

（1）房产登记状况

依据估价委托人提供的委托司法鉴定函、不动产权登记信息及注册房地产估价师现场查勘，估价对象房产状况信息如下：

房屋坐落	山东省东阿县新城办事处驻地（泰悦嘉园小区）1幢2单元1603室		
产权人	李宝全 王小红	产权人证件号码	230223198901052217 14078119860309010X
产权证号	鲁（2018）东阿县不动产权第0003633号	产权面积（m ² ）	92.24
共有情况	共同共有	规划用途	住宅
房屋性质	市场化商品房	结构	混合
所在层数/总层数	13/18	土地使用期限	2010年05月04日起 2080年05月03日止
建成年代	2014		

（2）他项权利状况

结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

（3）查封状况

根据法院提供的资料显示，估价对象已查封。查封机关：北京市朝阳区人民法院，查封文件：（2020）京0105执5491号，查封文号：（2020）京0105执5491号，查封期限：2020-06-01 00:00:00起 2023-05-31

23:59:59 止。查封范围：新城办事处驻地（泰悦嘉园小区）1 幢 2 单元 1603 室。结合估价目的，本次估价不考虑估价对象查封状况。

3. 实物状况

估价对象为混合结构，总层数为 18 层，估价对象位于第 13 层，建成年份为 2014 年。估价对象外墙为真石漆。

公共部分：可视对讲单元门，公共部分瓷砖地面，涂料墙面，楼梯为水泥踏步，不锈钢扶手，集中供暖、管道天然气。

因房屋占有人原因，注册房地产估价师未能进入室内进行查勘，本次估价对象室内装修标准设定为简单装修，入户为钢质防盗门。

3. 区位状况描述与分析

繁华程度	北临北环路，西临环球路，南临御龙金湾小区，繁华度一般。
基础设施配套	估价对象所在区域基础设施基本完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通天燃气及场地平整）。
公共服务设施	区域内有东阿植物园、洛神湖公园等休闲场所，御龙金湾小学、东阿四中、东阿五中、东阿实验高中等教育机构，东阿县公安局、东阿县人民检察院、东阿县人民法院、东阿县公路局、东阿县人口计生局等行政事业机关，中国工商银行、中国农业银行、东阿农村商业银行等金融机构。生活配套设施、公共服务设施较为齐全，生活便利。
交通便捷度	附近有 5 路、11 路、14 路等多路公交通过，公交交通较便捷。
环境景观	附近有东阿植物园、洛神湖公园，自然人文环境质量较好。

（二）市场背景描述与分析

一、区域概况

东阿县位于山东省西部，隶属聊城市，总面积 729 平方公里，人口 40 万，辖 10 个镇（街道）、1 个省级经济开发区。是中国阿胶之乡、中国驴肉美食之乡。毗邻京九、京沪、济邯、济馆等交通动脉，105 国道和两条省道贯穿全境，一个小时可抵达省会济南，四个小时可抵达北京和青岛。规划建设中的青兰高速、德鄆高速、聊泰铁路贯穿县境，目前济聊一级公路聊城段已全线贯通，东阿作为济南、聊城“卫星城”的地缘优势更加凸显。

2020 年，全县生产总值完成 147 亿元；地方一般公共预算收入完成 13.15 亿元，税收收入比重达到 77.4%；实现社会消费品零售总额 28.3 亿元，城乡居民人均可支配收入分别达到 25210 元、15624 元，存贷款余额分别达到 265 亿元、156.54 亿元。

二、国家宏观政策

2020 年 1 月 26 日，银保监会官网发布《关于加强银行业保险业金融服务配合做好新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作的通知》，对受疫情影响暂时失去收入来源的人群，可延后偿还放贷。3 月 26 日，住建部发文，指出要全面采集楼盘信息，实现网签及时备案。5 月 18 日，中共中央、国务院指出要稳妥推进房地产税立法。6 月 16 日，国家发改委宣布将推动各类城市放开、放宽落户限制。9 月 7 日，《契税法》自 2021 年 9 月 1 日起施行，契税税率将维持不变。11 月 17 日，自然资源局、国家发改委、国务院扶贫办统一发文，明确要求“安置住房不动产登记工作要在 2021 年 6 月底前完成”。12 月 21 日，住建部召开全国住房和城乡建设工作会议指出，2021 年稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展。2021 年 3 月，国家又推出了新一轮楼市调控政策，严查各种贷款禁止流入楼市，提高对房子的定位，不允许炒房，实现稳定地价，稳定房价，稳定预期目标。4 月，中共中央政治局会议重申，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，中央政治局会议首提“防止以学区房等名义炒作房价”，地方调控扩围至三四线城市。6 月，房地产政策环境“稳中趋紧”。银保监会明确将防止经营贷违规流入房地产作为常态化监管工作。中央明确支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设并给予相关配套政策支持，促进房地产市场平稳健康发展。

三、土地出让

根据有关资料，2019 年东阿县全年共成交了 20 宗住宅类土地，面积为 583340 m²（约 875 亩）；2 宗商业类土地，面积为 56606 m²（约 85 亩）。2020 年东阿县全年共成交了 12 宗住宅类土地，面积为 300736 m²（约 451 亩）；4 宗商业类土地，面积为 13948 m²（约 21 亩）。截止到 2021 年上半年，东阿县共成交了 7 宗住宅类土地，面积为 276941 m²（约 415 亩）；3 宗商业类土地，面积为 68688 m²（约 103 亩）。

受新冠疫情的影响，东阿县 2020 年土地成交相比 2019 年下降幅度几乎达到了 50%。2021 年，东阿县加快了土地的利用和开发。上半年成交的住宅用地几乎追平了去年全年的土地成交量，达到了去年全年成交量的 92%。商业用地则远远超出了去年全年的成交量，是去年全年成交量的 490%。

2013 年，御龙金湾的土地价格为 93.17 万元/亩，昌隆·明郡的土地价格为 137.95 万元/亩。2020 年，东阿两大地王刷新了大家对东阿地价的认知，昌隆·壹号院土地成交价格为 320.13 万元/亩，蓝泉·名居土地成交价格为 329.84 万元/亩。开发商拿地成本的逐年增加，势必会推动新开发房产售价的提高，进而拉高二手房市场的交易价格。

四、房产走势

据东阿有关统计数据显示，2013 年，在售的楼盘均价都在 4000 元/m² 以上，多数楼盘的均价在 4200--4300 元/m² 之间。2017 年，价格出现较大跨度，当时在售最贵的楼盘均价 5000 元/平。2019 年，东部北部片区均价在 4000-4400 元/平左右，其余楼盘项目的价格在 5000-6000 元/平之间。湖境壹品和裕昌·御景苑的价格略高，均价约 7000 元/平。2020 年，东阿县整体房价大致均价在 5500 左右，在售 16 个项目中，6 个项目均价在 4 字头，8 个项目均价在 5 字头，2 个项目均价在 6 字头，1 个项目的定价在 8000 左右。

东阿2020年楼盘 平均单价：**5571.58**元/m²

时间	价格	涨幅(和上月比)	时间	价格	涨幅(和上月比)
2020年12月	5283元/m ²	持平	2020年6月	5716元/m ²	持平
2020年11月	5283元/m ²	持平	2020年5月	5716元/m ²	↓-6.03%
2020年10月	5283元/m ²	↓-1.8%	2020年4月	6083元/m ²	持平
2020年9月	5380元/m ²	↓-5.88%	2020年3月	6083元/m ²	↑14.77%
2020年8月	5716元/m ²	持平	2020年2月	5300元/m ²	持平
2020年7月	5716元/m ²	持平	2020年1月	5300元/m ²	↑1.28%

东阿新房最新房价分布

[去看看东阿最新房价](#)

数据

价格单位：元/m²

价格区间	占比	价格区间	占比
4-5千	51.9%	1-1.1万	0%
5-6千	33.3%	1.1-1.3万	0%
6-7千	11.1%		
7-8千	3.7%		
8-9千	0%		
9千-1万	0%		

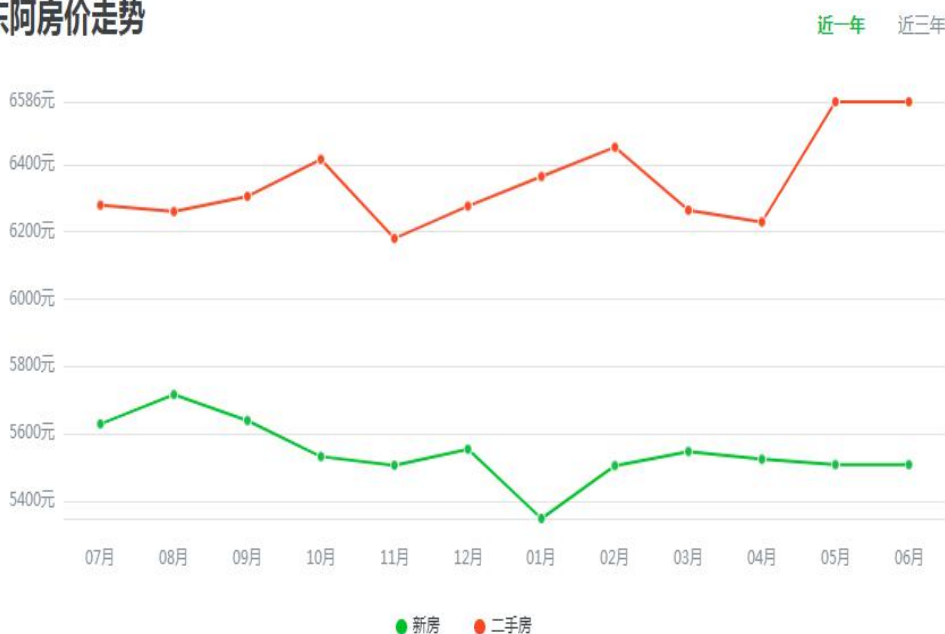
样本数据来自：东阿楼盘

近几年，东阿县新开发楼盘的价格比较平稳，大致在 5600 元/平方米左右，高点在 5700 元/平方米左右，个别时期低点则下探到 5400 元/平方米左右，并迅速回升，整体价格较平稳。二手房市场的交易价格受大环境的影响，呈现出波浪式上涨，低点约 6200 元/平方米左右，高点则到了 6600 元/平方米左右。

东阿新房均价 5506 元/m ² 环比上月 ↓0.47% 在售楼盘：8 个 > 近三个月新开盘：0 个 > 价格找房：6千以下 6-8千 8千-1万 1-1.2万 1.2-1.5万 1.5-1.8万 1.8万以上 售价待定	东阿二手房均价 6180 元/m ² 环比上月 ↓3.66% 在售房源：0 套 > 近三个月新上架：0 套 >
---	---

[价格变动通知我](#)

东阿房价走势



2020 年，东阿县房地产市场平稳发展。由于 2020 年全社会推动复工复产，综合考虑市场供应及库存情况，预计 2021 年房地产市场仍将保持“量价齐稳”的状态，住宅价格不会出现大起大落。从长远来看，每个家庭至少拥有一套完全属于自己的住宅也必将使住宅房地产继续保持量价平稳的态势。

（三）最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理，可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用必须同时满足以下4个条件：1. 法律上许可；2. 技术上可能；3. 经

济上可行；4. 价值最大化。

1. 法律上的许可性。对于每一种潜在的使用方式，首先检查它是否为法律所允许。如果是法律不允许的，应被淘汰。

2. 技术上的可能性。对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果是技术上达不到的，应被淘汰。

3. 经济上的可行性。对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。经济可行性检验的一般做法是：针对每一种利用方式，首先预测它未来的收入和支出流量，然后将未来的收入和支出流量用现值表示，再将这两者进行比较。只有收入现值大于支出现值的使用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。具体的经济可行性评价指标有财务净现值、财务内部收益率、投资回收期等。

4. 价值是否达到最大化。在所有具有经济可行性的使用方式中，能够使估价对象的价值达到最大化的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

估价对象用途为住宅，根据估价委托人提供的有关资料，注册房地产估价师实地查勘以及对当前市场的调查的预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

（四）估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2005），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈	选取

	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。	内、用途一致、邻近区域)较多,故本次评估选取比较法对估价对象市场价值及市场租金进行估价。	
收益法	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。	收益法适宜用于收益性物业评估,即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产,估价对象为住宅用途物业,周边同类物业出租较多,易收集、了解租金水平,故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产,估价对象为已完成开发的住宅物业,故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值,故不选取成本法进行评估。	不选取

(五) 估价测算过程

比较法:

(1) 计算公式

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值,基本公式如下:

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

(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。

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：（坐落位置）		东阿县新城办事处驻地（泰悦嘉园小区）1幢2单元1603室	泰悦嘉园小区	泰悦嘉园小区	泰悦嘉园小区
成交价格(元/m ²):		待估	6333	5955	6398
交易情况:		正常	正常	正常	正常
交易日期:		2021.7	2021.3	2021.7	2021.5
区位状况	1. 交通便捷度	小区北临北环路，西临环球路，道路通达性较好。附近有5路、11路、14路等多路公交车通过，公共交通较便捷。	小区北临北环路，西临环球路，道路通达性较好。附近有5路、11路、14路等多路公交车通过，公共交通较便捷。	小区北临北环路，西临环球路，道路通达性较好。附近有5路、11路、14路等多路公交车通过，公共交通较便捷。	小区北临北环路，西临环球路，道路通达性较好。附近有5路、11路、14路等多路公交车通过，公共交通较便捷。
	2. 自然人文环境质量	自然人文环境较好。	自然人文环境较好。	自然人文环境较好。	自然人文环境较好。
	3. 社区成熟度	小区成熟度较高。	小区成熟度较高。	小区成熟度较高。	小区成熟度较高。
	4. 基础设施	七通一平(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整)	七通一平(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整)	七通一平(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整)	七通一平(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整)
	5. 公共配套设施	区域内有东阿植物园、洛神湖公园等休闲场所，御龙金湾小学、东阿四中、东阿五中、东阿实验高中等教育机构，东阿县公安局、东阿县人民检察院、东阿县人民法院、东阿县人民法院、东阿县公路局、东阿县人口计生局等行政事业机关，中国工商银行、中国农业银行、东阿农村商业银行等金融机构。生活配套设施、公共服务设施完备度较高。	区域内有东阿植物园、洛神湖公园等休闲场所，御龙金湾小学、东阿四中、东阿五中、东阿实验高中等教育机构，东阿县公安局、东阿县人民检察院、东阿县人民法院、东阿县人民法院、东阿县公路局、东阿县人口计生局等行政事业机关，中国工商银行、中国农业银行、东阿农村商业银行等金融机构。生活配套设施、公共服务设施完备度较高。	区域内有东阿植物园、洛神湖公园等休闲场所，御龙金湾小学、东阿四中、东阿五中、东阿实验高中等教育机构，东阿县公安局、东阿县人民检察院、东阿县人民法院、东阿县人民法院、东阿县公路局、东阿县人口计生局等行政事业机关，中国工商银行、中国农业银行、东阿农村商业银行等金融机构。生活配套设施、公共服务设施完备度较高。	区域内有东阿植物园、洛神湖公园等休闲场所，御龙金湾小学、东阿四中、东阿五中、东阿实验高中等教育机构，东阿县公安局、东阿县人民检察院、东阿县人民法院、东阿县人民法院、东阿县公路局、东阿县人口计生局等行政事业机关，中国工商银行、中国农业银行、东阿农村商业银行等金融机构。生活配套设施、公共服务设施完备度较高。
状况物类	1. 结构	混合	混合	混合	混合

户内部分	2. 装修、设备	外墙涂料，双气	外墙涂料，双气	外墙涂料，双气	外墙涂料，双气
	3. 建成年代	2014 年	2014 年	2014 年	2014 年
	4. 小区管理	封闭	封闭	封闭	封闭
	5. 面积、户型	92.24 m ² ，布局适宜，面积户型较好	90 m ² ，布局适宜，面积户型较好	89 m ² ，布局适宜，面积户型较好	92.21 m ² ，布局适宜，面积户型较好
	6. 楼层	13/18	6/17	3/17	16/17
	7. 朝向	南北向	南北向	南北向	南北向
	8. 装修	简装	简装	简装	简装

(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/m²；
- 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m²。

(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

可比实例成交日期期间估价期间市场运行平稳，故不需进行市场状况调整。

(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。

(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、

建成年代、小区管理)、户内部分(面积、户型、楼层、朝向、装修)。

(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。

(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		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：(坐落位置)			东阿县新城办事处驻地(泰悦嘉园小区)1幢2单元1603室	泰悦嘉园小区	泰悦嘉园小区	泰悦嘉园小区
成交价格(元/m ²):			待估	6333	5955	6398
交易情况修正:			100	100	100	100
交易日期修正:			100	100	100	100
市场状况调整:			100	100	100	100
区位状况	1. 交通便捷度		100	100	100	100
	2. 自然人文环境质量		100	100	100	100
	3. 社区成熟度		100	100	100	100
	4. 基础设施		100	100	100	100
	5. 公共配套设施		100	100	100	100
	区位状况调整系数Σ			100	100	100
实物状况	公共部分	1. 结构	100	100	100	100
		2. 装修、设备	100	100	100	100
		3. 建成年代	100	100	100	100
		4. 小区管理	100	100	100	100
	户内部分	5. 面积、户型	100	100	100	100
		6. 楼层	100	98	97	101
		7. 朝向	100	100	100	100
		8. 装修	100	100	100	100
		9. 地下室	100	100	100	100
实物状况调整系数Σ			100	98	97	101
权益状况	现实权利调整系数		100	100	100	100
估价结果	批准价格(元/m ²)		6312	6462	6139	6335

2、收益法：

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。

(1)估算租赁收入（包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入）；

(2)估算运营费用（包括物业管理费、维修费、保险费、税金等）；

(3)估算净收益；

(4)选用适当的报酬率或资本化率；

(5)选用适宜的计算公式求出收益价格；

收益法可参考下述公式：
$$V = \frac{A}{Y-g} \left(1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right)$$

其中：V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

g—净收益逐年递增的比例；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年；

(6)收益法估价测算汇总表

	数 额	说 明
一、潜在毛收入	11110.31 元/年	潜在毛租金收入加其他收入
其中：潜在毛租金收入	11110.310 元/年	根据调查，该区同类型房屋日租金为 0.33 元
减：空置和收租损失	555.52 元/年	空置率为 5%
加：其他收入	0 元/年	租赁保证金、押金等的利息收入
二、有效毛收入	10554.79 元/年	潜在毛收入-空置和收租损失
三、运营费用	2977 元/年	
房产税	415.84 元/年	按房地产年有效毛收入扣除增值税的 4%
增值税	158.72 元	应纳税额=年有效毛收入/(1+5%)*1.5%
其它税费	20.63 元/年	地方教育费附加取 2%，教育费附加 7%，城市维护建设费 3%，地方水利基金建设费 1%，总计增值税的 13%

管理费	211.10 元/年	对出租房屋进行必要管理所需费用,按房地产年有效毛收入的 2%
维修费	1844.80 元/年	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用按房屋重置成本的 1%
保险费	325.91 元/年	按房屋现值的 0.2%
房屋重置成本	184480 元	房屋重置成本取 2000 元/m ²
房屋现值	162957.33 元	房屋重置成本×(1-残值率 0%)×(剩余年期 53 年÷可用年期 60 年)
四、净收益	7577.79 元/年	有效毛收入-运营费用
净收益率	72%	净收益÷有效毛收入
五、收益期限	53 年	委估对象为钢混结构,经济耐用年限 60 年,房屋建成于 2014 年,已使用 7 年,建筑物剩余使用年限为 53 年;土地使用期限至 2080 年 5 月 3 日,土地剩余使用年限为 59 年。根据孰短原则,确定收益期限为 53 年
六、报酬率或资本化率	5.5%	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 5.5%
七、净收益逐年递增比例	2%	根据国家宏观经济运行态势,结合估价对象的情况,确定租金净收益逐年递增比例为 2%
八、测算结果	1955 元/m ²	

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

(六) 估价结果确定

1. 确定估价对象的市场价值

在住宅评估中,往往出现收益价格低于比准价格,主要原因,住宅使用市场中购房自用者占主导地位,其数量多于住房投资者。购房自用者居住使用中的安全感、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居住效用,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住。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，是收益法的结果与市场脱节造成的，可淘汰收益法估算出的结果，只选用比较法估算的房地产价格作为最终评估结果。

估价对象成套住宅的市场单价=6312元/m²

估价对象成套住宅的市场价值=6312元/m²×92.24m²=582219元

取两位小数为58.22万元。

2. 估价结果

单位建筑面积房屋价格为6312元/平方米；

房地产总价：58.22万元；

大写金额：伍拾捌万贰仟贰佰元整。

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年八月四日

五、附件

1. 北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象状况照片；
4. 不动产权登记信息等复印件；
5. 房地产估价机构营业执照复印件；
6. 房地产估价机构资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师注册证书复印件。