

### 第三部分 评估结果报告

#### 一、评估委托人

名称：巨野县人民法院

地址：巨野县青年路与文昌路交叉口

#### 二、房地产估价机构

机构名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：张金华

住所：济南市历下区文化东路24号普利文东花园3号楼1-1001

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字【2013】025号

有效期限：2019年5月17日至2022年5月16日

#### 三、评估目的

评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 四、评估对象

##### 1. 评估对象范围：

评估对象为巨野县明阁苑小区1号楼G单元2楼西户201室房产。评估对象包括房屋及其分摊的国有土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### 2. 评估对象基本状况：

本次评估对象为张福民名下位于巨野县明阁苑小区1号楼G单元2楼西户201室房产，房屋建筑面积：136.632 m<sup>2</sup>，规划用途：住宅，所在层数：2，建成年代为2007年。

##### 3. 土地基本情况：

根据评估委托人提供的相关资料及注册房地产估价师现场调



查了解，评估对象所占用土地地质条件较好，土地宗地形状较为规则，地势平坦，地基承载力较好，稳定性较强。土地开发程度红线外基础设施达到“六通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、供气及场地平整），红线内基础设施达到“六通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、供气及场地平整），能满足基本居住需要。

#### 4. 建筑物基本状况：

建筑物外墙刷涂料，入户门为防盗门，塑钢外窗，室内墙面刷乳胶漆，瓷砖地面，厨房、卫生间铺地砖，贴墙砖。评估对象水、电设施较齐全，建筑物结构及设备设施维护状况一般；建筑物结构完整，构件安全可靠，整体性能强，无损坏，属完好房。

#### 5. 地理位置与周围环境

评估对象位于菏泽市巨野县新华路西侧，青年路南侧，交通便利，地理位置较好。周围有佳和购物广场（中心店）、巨野佳和购物广场（天悦店）、承德购物等购物超市；中国建设银行 24 小时自助银行（巨野支行火车站分理处）、中国农业银行（巨野县支行）在附近设立网点；附近有巨野县站前小学、巨野县育才实验学校、巨野县新华小学、巨野县南城实验学校、南关小学、洛克公园、洙水河公园等公共配套设施；附近有巨野 101 路、巨野 106 路、巨野 3 路、921 路等多处公交站点，交通便捷度较高。评估对象周围环境整洁、无噪声、无辐射，供水、供电等基础设施完备，公共服务设施较好，满足基本居住需求。

### 五、价值时点

价值时点为注册房地产估价师实地查勘完成之日 2022 年 3 月 9 日。



## 六、价值类型

本次估价的价值类型是房地产市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）第3.0.5条：市场价值定义为评估对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、评估原则

（1）客观、独立、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评估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：要求评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。

（3）价值时点原则：要求评估结果是在根据评估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：要求评估结果与评估对象的类似房地产在同等条件下的价值或者价格偏差在合理范围内的原则。

（5）最高最佳利用原则：要求评估结果是在评估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：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。

## 八、评估依据

（一）本次评估所依据的有关法律、法规和政策文件；

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；



4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
7. 《不动产登记暂行条例》；
8. 《不动产登记暂行条例实施细则》；
9. 《人民法院委托评估工作规范》；
10. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
11. 《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂行规定〉的通知》；
12. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
13. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
14. 《司法鉴定程序通则》；
15. 《司法鉴定人管理办法》；
16. 《司法鉴定机构登记管理办法》；
17. 《营业税改增值税试点实施办法》；
18. 《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》；
19. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2016年）；
20. 《山东省安装工程消耗量定额》（2016年）；
21. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2016年）；
22. 国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；



2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）评估委托人提供的权属证明及其他有关资料。

（四）注册房地产估价师掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

## 九、评估方法

### （一）评估方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

**收益法：**预计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。

**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。

**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。

**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。

**基准地价系数修正法：**在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。



评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后,根据评估目的并结合评估对象的用途和实际状况及周边房地产市场状况,选取比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

### (一) 适用的评估方法

本报告评估目的是为确定房地产市场价值提供参考,评估对象的实际及评估设定用途均为住宅,鉴于评估对象所在地区房地产市场发育充分,区域内类似物业的市场交易实例及市场租赁案例较多,宜采用比较法与收益法进行评估。估价人员对两种方法测算的结果综合分析后,确定评估对象的评估价格。

### (二) 不适用的评估方法

一是评估对象为成套住宅,市场价值远大于成本价,不适宜采用成本累加的方法进行测算;二是评估对象为已建成房屋,不适用假设开发法和基准地价系数修正法进行测算。

### (三) 估价技术路线:

#### 1. 比较法:

运用比较法进行测算的基本公式为

比准价格=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. 收益法

收益法的原则:由于房地产具有连续性,使用期相对较长,其产生的纯收益能够在未来连续获得,将房地产的纯收益按一定的利率还原,求出房地产价值的总额收益法。应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时,宜选用持有加转售模式,持有加转售特别适合于商业,也可用于住宅。其计算公式为:



$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V — 收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub> — 期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub> — 期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub> — 未来第 i 年的报酬率（%）；

Y<sub>t</sub> — 期末报酬率（%）；

t — 持有期（年）。

### 3. 综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到评估对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定评估对象在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值单价和总价。

评估对象评估单价=比较法评估单价×影响权重 1

+收益法评估单价×影响权重 2

## 十、评估结果

注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定评估对象在设定条件下，于价值时点2022年3月9日市场价值如下（币种：人民币）

单 价：4715 元/平方米

总 价：64.42 万元

大写金额：陆拾肆万肆仟贰佰元整（包含储藏室价值）。

