



房地产评估资格等级：贰级

评估资格证书编号：鲁评 122001

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：鲁誉楷房估字（2022）第 327 号

估价项目名称：邱敬敬拥有的位于夏津县银山北街  
东侧华夏 A 区 3#楼 2 单元 201 号及  
A3 号楼 7 号车库涉执房地产处置司  
法评估

估价委托人：夏津县人民法院

房地产估价机构：山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张文国 注册号：3720150259

任亮 注册号：3720160036

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十七日

## 致估价委托人函

夏津县人民法院：

受贵院委托，我公司对位于夏津县银山北街东侧华夏 A 区 3#楼 2 单元 201 号及 A3 号楼 7 号车库涉执房地产进行了价格评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**本次评估的估价对象为夏津县银山北街东侧华夏 A 区 3#楼 2 单元 201 号及 A3 号楼 7 号车库。依据委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》：不动产权证号为鲁（2019）夏津县不动产权第 0004291 号，权利人为邱敬敬，单独所有。估价对象为混合结构房屋，总层数 5 层，所在层数 2 层，建成于 2004 年，其中：3#楼 2 单元 201 号建筑面积 126.17 平方米，用途为住宅，现状用途为住宅；A3 号楼 7 号车库，位于地上 1 层，面积 29.04 平方米，现状用途为车库。所在宗地为出让国有建设用地使用权，分摊土地面积 24.77 平方米，土地使用权于 2053 年 10 月 25 日止，至价值时点土地剩余使用年限 31.43 年。

**价值时点：**以现场勘查日 2022 年 5 月 19 日为价值时点。

**价值类型：**市场价值。

市场价值，是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的金额。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、分析、测算、并结合估价对象的实际情况，确定委托估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值为人民币 74.84 万元，总价人民币大写：柒拾肆万捌仟肆佰元整。

其中：住宅：63.22 万元，单价 5011 元/平方米；

车库：11.62 万元，单价 4000 元/平方米。

**特别提示：**

1. 本次评估结果包含房屋所有权及其所分摊的国有土地使用权的价值；
2. 本次评估结果是待估对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值，在此提醒报告使用方对报告中的假设和限制条件作充分了解。

法定代表人签名（盖章）：

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年五月二十七日

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
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 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业期 .....	12
估价技术报告 .....	13
一、估价对象描述与分析 .....	13
二、市场背景描述与分析 .....	16
三、最高最佳利用分析 .....	17
四、估价方法适用性分析 .....	18
五、估价测算过程 .....	20
六、估价结果确定 .....	34
附件 .....	36
一、《夏津县人民法院委托书》复印件 .....	37
二、估价对象位置图 .....	38
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	39
四、《不动产登记信息》复印件 .....	40
五、可比实例位置图和外观照片 .....	41
六、估价机构企业法人营业执照复印件 .....	42
七、估价机构资格证书复印件 .....	43
八、估价机构房地产估价师资格证书复印件 .....	44

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、估价人员已于 2022 年 5 月 19 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并拍照，查勘人员：张文国、任亮；参与估价人员：张文国、任亮。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告所得出的估价结果，仅供参考。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设

1. 本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定委托人提供的全部资料具备合法性、真实性、准确性和完整性。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1)任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。
- (2)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (3)在价值时点不受任何权力限制，在公开市场可以合法地进行转让。
- (4)存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。
- (5)有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。

4. 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价值的影响。

5. 估价委托人未提供相关拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等资料，本次评估不考虑其对价值的影响。

6. 评估对象为整个房地产中的一部分，评估对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7. 评估委托人未明确评估对象存在租赁权及用益物权，价值时点注册

房地产估价师实地查勘时也未掌握相关情况。截止至评估报告出具之日，评估委托人和评估利害关系人均未提供有效的租赁合同。经评估委托人同意，本次评估设定价值时点评估对象不存在租赁权。

8. 估价结果未考虑未来处置风险。

(二) 未定事项假设：

(三) 背离事实假设：

依据委托人提供的资料，估价对象已抵押、查封。本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权下的影响，以估价对象无查封、无担保及无其他优先受偿权为假设前提进行评估。

(四) 不相一致假设：

(五) 依据不足假设：

## 二、估价报告使用限制条件

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二) 本报告对估价对象价格的把握，仅相对于价值时点估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

(三) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(四) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后使用；

（五）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

（六）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

（七）本估价报告仅为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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。

（八）本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师盖章、签字后方可使用。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：夏津县人民法院

地 址：夏津经济开发区锦纺街路西

### 二、房地产估价机构

机构名称：山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

机构地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号

统一社会信用代码：913712027392966980

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 122001

法定代表人：李文沧

联系人：刘元广

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

根据提供《夏津县人民法院委托书》及《不动产权利及其他事项登记信息》确定本次评估的估价对象范围为邱敬敬拥有的位于夏津县银山北街东侧华夏 A 区 3#楼 2 单元 201 号及 A3 号楼 7 号车库，3#楼 2 单元 201 号建筑面积 126.17 平方米，A3 号楼 7 号车库面积 29.04 平方米。所在宗地为出让国有建设用地使用权，分摊土地面积 24.77 平方米。

#### （二）估价对象概况

##### 1. 土地基本状况

四 至：东临中山中路，北临新兴街，西临银山北街，南临霍庄街；  
分摊面积：24.77 平方米

土地使用期止：2053 年 10 月 25 日

宗地形状：土地形状为较规则；

地形、地势：待估宗地地形平整、地势平坦；

开发程度：至价值时点，待估宗地红线外实际开发程度达到“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、供气及供热），宗地内“场地平整”。

## 2、建筑物基本状况

（1）华夏 A 区 3#楼 2 单元 201 号

产权证号：鲁（2019）夏津县不动产权第 0004291 号；

用 途：住宅；

建筑面积：126.17 平方米；

建成年限：2004 年；

建筑结构：混合结构；

层 数：总层数 5 层，所在层 2 层；

设备设施：水、电、暖气、天然气、通讯设施齐全；

装饰装修：外墙涂料，水泥楼梯，铁扶手。入户防盗门；室内地面铺地面砖；客厅内墙刷乳胶漆（局部为影视墙），卧室内墙贴壁纸，客厅顶棚为石膏板造型吊顶；厨房及卫生间铺地面砖，贴墙面砖，集成吊顶。

层 高：2.72 米；

空间布局：3 室 2 厅 1 卫，空间布局合理；

使用及维护状况：整体维护状况较好，使用状况良好；

完损状态：根据估价人员现场查勘，待估对象表面和设备均完好，现状良好，使用正常，属完好房；

新旧程度：成新度较高。

（2）A3 号楼 7 号车库

现状用途：车库；

面 积：29.04 平方米；

建成年限：2004 年；

建筑结构：混合结构；

层 数：位于地上 1 层；

设备设施：电；

装饰装修：外墙涂料；进户卷帘防盗门；

使用及维护状况：整体维护状况较好；

完损状态：根据估价人员现场查勘，待估对象外观完好，现状良好，使用正常，属完好房；

新旧程度：成新度较高。

### （三）交通状况

估价对象临银北街，南临霍庄街，车流量较大；市区主要线路有 7 路、3 路、1 路、2 路多路公交车经过，交通方便。

该小区附近有夏津县华夏小学、幼儿园、华夏医院、人民公园、夏津农商行、中国邮储银行、中国建设银行、新颖商场、饭店、超市等，配套设施较齐全，生活方便，适合居住。

## 五、价值时点

以现场勘查日 2022 年 5 月 19 日为价值时点。

## 六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第 5.4.2 “房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格。”

本次评估根据相关规定及委托人要求评估待估对象的市场价值。

市场价值，是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的金额。

## 七、估价原则

### （一）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。

所谓“独立”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、实践经验和职业道德进行估

价。

所谓“客观”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”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。

## （二）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。

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）。

## （三）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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

## （四）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。

房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。一般地说，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。

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，是它们的价格相互接近。

#### （五）最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值或价格。

最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳的利用方式充分发挥其房地产潜力，以取得最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵循合法原则，还要遵循最高最佳利用原则。

## 八、估价依据

### （一）房地产法律体系

1.《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日起施行）；

2.《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三十二号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4.《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二十二次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

## （二）房地产部门规章

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 50899-2013）；

## （三）委托人提供的相关材料

1. 《夏津县人民法院委托书》（2022）鲁 1427 执 274 号；
2. 《不动产权利及其他事项登记信息》。

## （四）估价机构和估价人员掌握、搜集的相关资料

1. 现场查勘资料；
2. 本公司估价师掌握和搜集其他有关资料。

## 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，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法作为其中一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可采用成本法进行估价。

### （一）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，遵照国家有关法律、法规、指导意见，经过反复研究甄别，最终选取比较法与收益法对估价对象进行评估，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，根据其间的差异对可比实例成交间隔进行处理后得到的估价对象的价值或价格的方法。	该估价对象周边交易市场较活跃，周边与估价对象类似的房地产交易案例较多，故采用比较法进行评估。	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。	估价对象类似物业出租案例较多，经过估价人员深入细致的分析，并研究了本公司所掌握的资料，故采用收益法进行评估。	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	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，估价对象为已完成的房地产，成新率较高，无装修重建的必要，短期内无再开发的可能性，故本次评估不宜选取此方法。	不选取

	格的方法。		
成本法	是求取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的市场价值，故本次评估不选取此方法。	不选取

## (二) 本次选用估价方法定义

### 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。

由于估价对象所在区域近几年住宅用房出租市场比较稳定，房地产净收益基本保持平稳上涨趋势，各年之间的环比增幅相近，因此我们假设以后各年房地产净收益也按一定比率递增，其公式为：

$$V=A/(r-g) \times \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$$

其中：V-表示房地产的收益价格

A-表示房地产第一年的净收益

r-表示房地产的报酬率

g-表示房地产的净收益增长率

n-表示房地产的收益期（年）

### 3. 估价测算的简要内容

(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确定估价对象房地产市场价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、分析、测算、并结合该房地产的实际情况，确定委托估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值为人民币 74.84 万元，总价人民币大写：柒拾肆万捌仟肆佰元整。

其中：住宅：63.22 万元，单价 5011 元/平方米；

车库：11.62 万元，单价 4000 元/平方米。

## 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

姓名	注册号	签名	签名日期
张文国	3720150259		年 月 日
任 亮	3720160036		年 月 日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年五月十九日

## 十三、估价作业期

二〇二二年五月十九日至二〇二二年五月二十七日。

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年五月二十七日



## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 估价对象区位状况描述与分析

##### 1. 位置状况描述

(1) 坐落：估价对象位于夏津县银山北街东侧华夏A区3#楼2单元201号及车库；

(2) 方位：位于小区西部；

(3) 距离：距人民公园约300米，距夏津县华夏小学200米；

(4) 临街状况：向西紧邻银山北街，南临霍庄街；

(5) 朝向：南向；

(6) 楼层：3号楼2单元201号所在层数2层，车库所在层数为1层。

##### 2. 交通状况描述

(1) 道路状况：西邻银山北街，南临霍庄街，交通方便，车流量大；

(2) 出入可利用的交通工具：市区主要线路7路、3路、1路、2路等多路公交车在附近经过，交通便捷；

(3) 交通管制情况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：周边物业以商业、住宅小区为主，该小区设有停车位，停车方便。

##### 3. 环境状况描述

(1) 自然环境：周边有人民公园，自然环境较好；

(2) 人文环境：周边主要为住宅、商业，有夏津县检察院、华夏小学，人文环境较好；

(3) 景观：周边有人民公园，郗城公园，景观较好。

##### 4. 外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：估价对象共用地块开发红线内外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、供暖、供气），宗地红线内土地平整，基础设施完善。

(2) 公共服务设施：估价对象附近有夏津县华夏小学、幼儿园、华夏医院、人民公园、夏津农商行、中国邮储银行、中国建设银行、新颖商场、饭店、超市等，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

该小区为华夏新城 A 区住宅小区，为多层住宅，基础设施完善，生活配套设施和公共配套设施比较齐全，生活方便，适合居住。

## (二) 估价对象实物状况描述与分析

### 2、建筑物基本状况

#### 1. 土地实物状况描述

(1) 名称：夏津县银山北街东侧华夏 A 区 3#楼 2 单元 201 号及车库用地；

(2) 四至：东临中山中路，北临新兴街，西临银山北街，南临霍庄街；

(3) 形状：土地形状为较规则；

(4) 地形、地势：估价对象地形规则，地势平坦、地基承载能力强；

(5) 土壤：土质良好、承载力较强、符合建筑要求条件；

(6) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“七通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、供暖、供气）及场地平整，已建有多栋住宅楼及商铺。

(7) 土地使用年期：2003 年 10 月 26 日起至 2053 年 10 月 25 日

综上所述，该宗土地形状较规则，地基承载力较高，开发程度高，便于开发利用。

#### 2. 建筑物实物状况描述

(1) 华夏 A 区 3#楼 2 单元 201 号；

产权证号：鲁（2019）夏津县不动产权第 0004291 号；

用 途：住宅；

建筑面积：126.17 平方米；

建成年限：2004 年；

建筑结构：混合结构；

层数：总层数 5 层，所在层 2 层；

设备设施：水、电、暖气、天然气、通讯设施齐全；

装饰装修：外墙涂料，水泥楼梯，铁扶手。入户防盗门；室内地面铺地面砖；客厅内墙刷乳胶漆（局部为影视墙），卧室内墙贴壁纸，客厅顶棚为石膏板造型吊顶；厨房及卫生间铺地面砖，贴墙面砖，集成吊顶。

层高：2.72 米；

空间布局：3 室 2 厅 1 卫，空间布局合理；

使用及维护状况：整体维护状况较好，使用状况良好；

完损状态：根据估价人员现场查勘，待估对象表面和设备均完好，现状良好，使用正常，属完好房；

新旧程度：成新度一般。

#### （2）A3 号楼 7 号车库

现状用途：车库；

面积：29.04 平方米；

建成年限：2004 年；

建筑结构：混合结构；

层数：位于地上 1 层；

设备设施：电；

装饰装修：外墙涂料，进户卷帘防盗门。

使用及维护状况：整体维护状况较好；

完损状态：根据估价人员现场查勘，待估对象外观完好，使用正常，属完好房；

新旧程度：成新度较高。

综上所述，估价对象建筑规模适中，维护较好，成新度较高，配套设施齐全，使用状况良好。

#### （三）估价对象权益状况描述与分析

1. 房屋所有权状况：房屋所有权人为邱敬敬，单独所有；

2. 他项权利设立情况：根据委托人提供的相关资料，至价值时点估价

对象存在抵押、查封情况；

3. 出租或占用情况：自用，无出租或占用情况；

4. 其他特殊情况：估价对象已被法院查封；

综上所述，估价对象截止价值时点处于居住状态，无出租等情况，存在抵押、查封情况。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）夏津县经济发展状况

1. 地理概况：夏津县位于山东省西北边陲，地处鲁西北平原，北连德州，南邻聊城，东依济南，西隔古老的京杭大运河与河北省相望。人民政府驻地银城街道，在省会济南西北方向 120 公里处，为德州市辖县。夏津县是全国优质棉生产和出口基地，常年植棉 65 万亩，总产 120 万担，稳居全国棉花生产县十强，素有“银夏津”之美誉。

夏津县林果业发达，素有“小杂果之乡”和“椹果之乡”的美誉。夏津地理位置优越，公路交通出行方便，南临高邢高速，西面和北面的德上（商）高速和青银高速穿过，形成高速大外环格局。近几年夏津县旅游业发展速度较快，2018 年 4 月夏津黄河故道古桑树群荣获“全球重要农业文化遗产”这一荣誉称号，成为山东省唯一一处全球重要农业文化遗产基地。

夏津县努力创建生态文明先进县，现建有黄河故道生态森林公园、德百温泉度假村、德百旅游小镇等多家 4A 级景区。

### 2. 经济概况

近年来，夏津县委、县政府坚持以科学发展观为指导，紧紧围绕建设美丽幸福新夏津，把现代产业体系建设作为经济发展的总抓手，实施招商引资和民营经济“双轮驱动”，解放思想，强势突破，抢抓机遇，创新实干，开创了全县经济持续、健康、快速发展的崭新局面。先后获得全国食品工业强县、中国植物油示范县、中国棉纺织名城、中国面粉大县、中国工艺品之乡、中国绿色名县、中国民营经济最具潜力县、国际生态安全旅游示范基地、全国生态文明先进县、中国椹果之乡等荣誉称号。2021 年，

全县生产总值 135.74 亿元，同比增长 12.4%；财政总收入 6.83 亿元，其中地方财政收入 4.02 亿元，同比分别增长 22.93%、33.83%。规模以上工业企业销售收入、增加值、利税分别实现 398.7 亿元、75.4 亿元、45.7 亿元，同比分别增长 35.1%、16.3%和 34%。各项经济指标均保持较快增长，发展势头强劲。

## （二）夏津县住宅房地产市场总体状况

自 2018 年以来，夏津县严格落实上级调控政策，不断规范房产市场管理，全县房产市场保持了健康稳定发展态势。2022 年，夏津 1-4 月二手房均价 4342 元/m<sup>2</sup>，环比上月上涨 0.0%。



夏津县未遭到过度开发和投机炒作，没有出现大起大落的现象。目前夏津县房地产价格较为平稳。

## 三、最高最佳利用分析

本次估价以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提。

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，设想估价对象可能的使用方式为住宅、办公、商业、工业。进行如下筛选：

（一）法律上的许可性。估价对象土地用途为住宅，房产用途为住宅，合法使用为住宅用途。

（二）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。

（三）经济上的可行性。按住宅使用不改变原有用途，经济上可行。

（四）价值是否达到最大化。估价对象位于住宅区内，用途为住宅，按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。

#### 四、估价方法适用性分析

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，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法作为其中一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可采用成本法进行估价。

##### （一）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，遵照国家有关法律、法规、指导意见，经过反复研究甄别，最终选取比较法与收益法对估价对象进行评估，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	将估价对象与在价值时点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。	该估价对象周边交易市场较活跃,周边与估价对象类似的房地产交易案例较齐全,故采用比较法进行评估。	选取
收益法	是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法。通常把收益法求得的价值简称收益价值	估价对象类似物业出租案例较多,经过估价人员深入细致的分析,并研究了本公司所掌握的资料,故采用收益法进行评估。	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,估价对象为已完成的房地产,成新率较高,无装修重建的必要,短期内无再开发的可能性,故本次评估不宜选取此方法。	不选取
成本法	是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧,然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象的市场价值,故本次评估不选取此方法。	不选取

## (二) 本次选用估价方法定义

### 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

比较法技术路线:

- (1) 搜集交易实例;
- (2) 选取可比实例;
- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行交易日期修正;
- (6) 进行区域因素修正;
- (7) 进行个别因素修正;
- (8) 最终求出比准价格。

## 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。

由于估价对象所在区域近几年住宅用房出租市场比较稳定，房地产净收益基本保持平稳上涨趋势，各年之间的环比增幅相近，因此我们假设以后各年房地产净收益也按一定比率递增，其公式为：

$$V=A/(r-g) \times \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$$

其中：V-表示房地产的收益价格

A-表示房地产的年净收益

r-表示房地产的报酬率

g-表示房地产的净收益增长率

n-表示房地产的收益期（年）

## 3. 估价测算的简要内容

- (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确定估价对象房地产价值。

## 五、估价测算过程

### (一) 比较法评估过程及结果：

#### 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，根据期间的差异对可比实例成交价格处理后得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估采用百分比修正、调整下的乘法公式：

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

#### 2. 计算过程

根据公司掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原理，选取与估



价对象相关性的实例，并分别进行实地勘察，做出交易情况、交易日期、区位因素与个别因素的修正。根据估价对象的使用用途、建筑规模、档次及座落位置，选取交易实例：见下表

房地产调整因素表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置		夏津县银山北街东侧华夏 A 区 3#楼 2 单元 201 号	夏津县银山北街东侧华夏 A 区 5 号楼 2 单元 202 号	夏津县银山北街东侧华夏 A 区 2 号楼 1 单元 101 号	夏津县银山北街东侧华夏 A 区 6 号楼 2 单元 301 号	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
成交价格 (万元)			65	56	56.5	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		126.17	126.17	119	126.17	
成交日期		2022 年 4 月	2022 年 3 月	2022 年 2 月	2022 年 2 月	
交易状况			正常	正常	正常	
成交单价 (元/m <sup>2</sup> )		待估	5152	4706	4478	
区位状况调整	位置状况	距商服中心距离	位于夏津县市区，距商服中心距离约 500 米	位于夏津县市区，距商服中心距离约 500 米	位于夏津县市区，距商服中心距离约 500 米	位于夏津县市区，距商服中心距离约 500 米
		距主干道距离	距主干道银山北街小于 200 米	距主干道银山北街小于 200 米	距主干道银山北街小于 200 米	距主干道银山北街小于 200 米
		距离学校的距离	距夏津县华夏小学 200、华夏幼儿园 192 米	距夏津县华夏小学 200、华夏幼儿园 192 米	距夏津县华夏小学 200、华夏幼儿园 192 米	距夏津县华夏小学 200、华夏幼儿园 192 米
		距医院的距离	距离华夏医院小于 200 米	距离华夏医院小于 200 米	距离华夏医院小于 200 米	距离华夏医院小于 200 米
		楼幢	位于 3 幢	位于 5 幢	位于 2 幢	位于 6 幢
		楼层	2/5	2/5	1/5	3/5
		朝向	南	南	南	南
	交通状况	交通通达度	多路公交线路在附近经过，交通方便	多路公交线路在附近经过，交通方便	多路公交线路在附近经过，交通方便	多路公交线路在附近经过，交通方便
		道路状况	南临霍庄街，西临城区主要道路银山北街	南临霍庄街，西临城区主要道路银山北街	南临霍庄街，西临城区主要道路银山北街	南临霍庄街，西临城区主要道路银山北街
		出入可利用的交通工具	附近有 7 路、3 路、1 路、2 路多路公交车经过	附近有 7 路、3 路、1 路、2 路多路公交车经过	附近有 7 路、3 路、1 路、2 路多路公交车经过	附近有 7 路、3 路、1 路、2 路多路公交车经过

		交通管制情况	无	无	无	无	
		停车方便程度	小区内有停车位,车位数量充足,停车方便	小区内有停车位,车位数量充足,停车方便	小区内有停车位,车位数量充足,停车方便	小区内有停车位,车位数量充足,停车方便	
	外部配套设施	外部基础设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平	
		外部公共服务设施	附近有学校、医院、超市等公共服务配套设施齐全	附近有学校、医院、超市等公共服务配套设施齐全	附近有学校、医院、超市等公共服务配套设施齐全	附近有学校、医院、超市等公共服务配套设施齐全	
	周围环境	自然环境	附近有人民公园,自然环境较好	附近有人民公园,自然环境较好	附近有人民公园,自然环境较好	附近有人民公园,自然环境较好	
		人文环境	周边主要为住宅、商业,区域内有连城文化创意国际产业园,人文环境较好	周边主要为住宅、商业,区域内有连城文化创意国际产业园,人文环境较好	周边主要为住宅、商业,区域内有连城文化创意国际产业园,人文环境较好	周边主要为住宅、商业,区域内有连城文化创意国际产业园,人文环境较好	
		景观	附近有人民公园、景观较好	附近有人民公园、景观较好	附近有人民公园、景观较好	附近有人民公园、景观较好	
	实物状况调整	土地实物状况	面积	适中	适中	适中	适中
			形状	规则	规则	规则	规则
			地形地质	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦
土壤			地下无污染	地下无污染	地下无污染	地下无污染	
开发程度			七通	七通	七通	七通	
建筑物实物状况		建筑结构	混合	混合	混合	混合	
		建成年限	2004	2004	2004	2004	
		外观	外墙涂料,维护较好	外墙涂料,维护较好	外墙涂料,维护较好	外墙涂料,维护较好	
		新旧程度	建成年限较早,成新度一般	建成年限较早,成新度一般	建成年限较早,成新度一般	建成年限较早,成新度一般	
		建筑规模	适中	适中	适中	适中	
		设施设备	步梯	步梯	步梯	步梯	
		装饰装修	高档新装修	高档新装修	简单	简单	
		空间布局	三室二厅一卫,房型布局合理	三室二厅一卫,房型布局合理	三室一厅一卫,房型布局合理	三室二厅一卫,房型布局合理	
		建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等功能良好	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等功能良好	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等功能良好	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等功能良好	
权益	土地权	用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	

状况调整	权益状况	土地所有权	国家	国家	国家	国家
		土地使用权状况	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
		土地使用年期	无	无	无	无
		他项权利状况	无	无	无	无
		土地使用管制	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
	建筑物权益状况	规划条件	住宅	住宅	住宅	住宅
		共有情况	无	无	无	无
		用益及担保物权	设定无	无	无	无
		租赁或占用状况	无	无	无	无
		拖欠税费	无	无	无	无
		查封	无	无	无	无

交易情况修正：由于房地产具有不可移动性，房地产市场一般是不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，以上几个比较案例，均为买卖市场上已形成的正常市场价格，故交易情况不作修正。

市场状况调整：估价对象与比较实例的交易日期有时间上的差异，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期调整。本次评估所选案例均为近期成交的案例，房地产市场无变化趋势，故交易日期不需调整。

房地产状况调整：区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

房地产状况调整系数表

比较因素内容		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置		夏津县银山北街东侧华夏 A 区 3# 楼 2 单元 201 号	夏津县银山北街东侧华夏 A 区 5 号楼 2 单元 202 号	夏津县银山北街东侧华夏 A 区 2 号楼 1 单元 101 号	夏津县银山北街东侧华夏 A 区 6 号楼 2 单元 301 号
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		126.17	126.17	119	126.17
成交单价 (元/m <sup>2</sup> )		待估	5152	4706	4478
区位状况调整	位置状况 距商服中心距离	100	100	100	100

		距主干道距离	100	100	100	100	
		距离学校的距离	100	100	100	100	
		距医院的距离	100	100	100	100	
		楼幢	100	100	100	100	
		楼层	100	100	98	100	
		朝向	100	100	100	100	
	交通状况	交通通达度	100	100	100	100	
		道路状况	100	100	100	100	
		出入可利用的交通工具	100	100	100	100	
		交通管制情况	100	100	100	100	
		停车方便程度	100	100	100	100	
	外部配套设施	外部基础设施	100	100	100	100	
		外部公共服务设施	100	100	100	100	
	周围环境	自然环境	100	100	100	100	
		人文环境	100	100	100	100	
		景观	100	100	100	100	
	实物状况调整	土地实物状况	面积	100	100	100	100
			形状	100	100	100	100
			地形地质	100	100	100	100
			土壤	100	100	100	100
			开发程度	100	100	100	100
建筑物实物状况		建筑结构	100	100	100	100	
		建成年限	100	100	100	100	
		外观	100	100	100	100	
		新旧程度	100	100	100	100	
		建筑规模	100	100	100	100	
		设施设备	100	100	100	100	
		装饰装修	100	100	94	94	
		空间布局	100	100	100	100	

		建筑功能	100	100	100	100
权益状况调整	土地权益状况	用途	100	100	100	100
		土地所有权	100	100	100	100
		土地使用权状况	100	100	100	100
		土地使用年期	100	100	100	100
		他项权利状况	100	100	100	100
		土地使用管制	100	100	100	100
	建筑物权益状况	规划条件	100	100	100	100
		共有情况	100	100	100	100
		用益物权及担保物权	100	100	100	100
		租赁或占用状况	100	100	100	100
		拖欠税费	100	100	100	100
		查封	100	100	100	100

比较价值测算表

比较因素内容	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
成交价格		5152	4706	4478
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
房地产状况调整		100/100	100/92	100/94
综合修正系数		1.000	1.087	1.064
比较单价		5152	5115	4765

上述价格基本上反映了该区域住宅房地产市场的客观状况，故按简单算术平均数法求取待估对象的比较单价：

待估对象比较单价 =  $(5152 + 5115 + 4765) / 3 = 5011$  (元/平方米)

评估价值为  $5011 \times 126.17 \div 10000 = 63.22$  万元

## (二) 收益法测算过程及结果

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. 计算公式

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）4.3.1 运用收益法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- （1）选择具体估价方法；
- （2）测算收益期或持有期；
- （3）测算未来收益；
- （4）确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- （5）计算收益价值。

本次选用净收益每年递增，收益年限为有限年的公式；

$$V=A/(r-g) \times \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$$

其中：V-表示房地产的收益价格

A-表示房地产的第一年净收益

r-表示房地产的报酬率

g-表示房地产的净收益增长率

n-表示房地产的收益期（年）

## 2. 测算过程

### （1）有效毛收入测算

#### ① 求取客观租金

根据估价人员搜集的资料，在估价对象的周围同地段区域类似住宅用房在同等条件、同等功能下客观租金情况如下表：

可比实例情况表

比较因素内容	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	夏津县银山北街 东侧华夏 A 区 3# 楼 2 单元 201 号	夏津县银山北街 东侧华夏 A 区 1 号楼 2 单元 302 号	夏津县银山北街 东侧华夏 A 区 2 号楼 1 单元 202 号	夏津县银山北街 东侧华夏 A 区 4 号 楼 2 单元 302 号
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	126.17	110	85	100
租赁期限		2022 年 1 月～ 2022 年 12 月	2022 年 1 月～ 2022 年 12 月	2022 年 1 月～ 2022 年 12 月
租赁价格/年 （万元）	待估	1.08	0.96	0.96
租赁单价（元/m <sup>2</sup> /天）	待估	0.27	0.31	0.26

区位状况调整	位置状况	距商服中心距离	位于夏津县市区区，距商服中心距离约 500 米	位于夏津县市区区，距商服中心距离约 500 米	位于夏津县市区区，距商服中心距离约 500 米	位于夏津县市区区，距商服中心距离约 500 米	
		距主干道距离	距主干道银山北街小于 200 米	距主干道银山北街小于 200 米	距主干道银山北街小于 200 米	距主干道银山北街小于 200 米	
		距离学校的距离	距夏津县华夏小学 200、华夏幼儿园 192 米	距夏津县华夏小学 200、华夏幼儿园 192 米	距夏津县华夏小学 200、华夏幼儿园 192 米	距夏津县华夏小学 200、华夏幼儿园 192 米	
		距医院的距离	距离华夏医院小于 200 米	距离华夏医院小于 200 米	距离华夏医院小于 200 米	距离华夏医院小于 200 米	
		楼幢	位于 3 幢	位于 1 幢	位于 2 幢	位于 4 幢	
		楼层	2/5	3/5	2/5	3/5	
		朝向	南	南	南	南	
	交通状况	交通通达度	距高速出入口较远，交通通达度一般	距高速出入口较远，交通通达度一般	距高速出入口较远，交通通达度一般	距高速出入口较远，交通通达度一般	
		道路状况	南临霍庄街，西临城区主要道路银山北街	南临霍庄街，西临城区主要道路银山北街	南临霍庄街，西临城区主要道路银山北街	南临霍庄街，西临城区主要道路银山北街	
		出入可利用的交通工具	附近有 7 路、3 路、1 路、2 路多路公交车经过	附近有 7 路、3 路、1 路、2 路多路公交车经过	附近有 7 路、3 路、1 路、2 路多路公交车经过	附近有 7 路、3 路、1 路、2 路多路公交车经过	
		交通管制情况	无	无	无	无	
		停车方便程度	小区内有停车位，车位数量充足，停车方便	小区内有停车位，车位数量充足，停车方便	小区内有停车位，车位数量充足，停车方便	小区内有停车位，车位数量充足，停车方便	
	外部配套设施	外部基础设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平	
		外部公共服务设施	附近有学校、医院、超市等公共服务配套设施齐全	附近有学校、医院、超市等公共服务配套设施齐全	附近有学校、医院、超市等公共服务配套设施齐全	附近有学校、医院、超市等公共服务配套设施齐全	
	周围环境	自然	附近有人民公园，自然环境较好	附近有人民公园，自然环境较好	附近有人民公园，自然环境较好	附近有人民公园，自然环境较好	
		人文环境	周边主要为住宅、商业，区域内有连城文化创意国际产业园，人文环境较好	周边主要为住宅、商业，区域内有连城文化创意国际产业园，人文环境较好	周边主要为住宅、商业，区域内有连城文化创意国际产业园，人文环境较好	周边主要为住宅、商业，区域内有连城文化创意国际产业园，人文环境较好	
		景观	附近有人民公园、景观较好	附近有人民公园、景观较好	附近有人民公园、景观较好	附近有人民公园、景观较好	
	实物状况调整	土地实物状况	面积	适中	适中	适中	适中
			形状	规则	规则	规则	规则
			地形地质	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦

建筑物 实物状况	土壤	地下无污染	地下无污染	地下无污染	地下无污染	
	开发程度	七通	七通	七通	七通	
	建筑结构	混合	混合	混合	混合	
	建成年限	2004	2004	2004	2004	
	外观	外墙涂料， 维护较好	外墙涂料， 维护较好	外墙涂料， 维护较好	外墙涂料， 维护较好	
	新旧程度	建成年限较早， 成新度一般	建成年限较早， 成新度一般	建成年限较早， 成新度一般	建成年限较早， 成新度一般	
	建筑规模	适中	适中	适中	适中	
	设施设备	步梯	步梯	步梯	步梯	
	装饰装修	一般装修	一般装修	精装修	一般装修	
	空间布局	三室二厅一卫， 房型布局合理	三室一厅一卫， 房型布局合理	二室一厅一卫， 房型布局合理	二室二厅一卫， 房型布局合理	
	建筑功能	防水、保温、隔 热、隔声、通风、 采光、日照等功 能良好	防水、保温、隔 热、隔声、通风、 采光、日照等功 能良好	防水、保温、隔 热、隔声、通风、 采光、日照等功 能良好	防水、保温、隔热、 隔声、通风、采光、 日照等功能良好	
权益状况 调整	土地权益状况	用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
		土地所有权	国家	国家	国家	国家
		土地使用权状况	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
		剩余土地使用年期	无	无	无	无
		他项权利状况	无	无	无	无
		土地使用管制	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
	建筑物权益状况	规划条件	住宅	住宅	住宅	住宅
		共有情况	无	无	无	无
		用益及担保物权	设定无	无	无	无
		租赁或占用状况	无	无	无	无
		拖欠税费	无	无	无	无
查封		无	无	无	无	

比较因素调整系数表

比较因素内容	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
--------	------	--------	--------	--------



位置		夏津县银山北街 东侧华夏 A 区 3# 楼 2 单元 201 号	夏津县银山北 街东侧华夏 A 区 1 号楼 2 单 元 302 号	夏津县银山北 街东侧华夏 A 区 2 号楼 1 单 元 202 号	夏津县银山北 街东侧华夏 A 区 4 号楼 2 单 元 302 号	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		126.17	110	85	100	
租赁价格/年 (万元)		待估	1.08	0.96	0.96	
租赁单价 (元/m <sup>2</sup> /天)		待估	0.27	0.31	0.26	
区位状况 调整	位置状 况	距商服中 心距离	100	100	100	100
		距主干道 距离	100	100	100	100
		距离学校 的距离	100	100	100	100
		距医院的 距离	100	100	100	100
		楼幢	100	100	100	100
		楼层	100	100	100	100
		朝向	100	100	100	100
	交通状 况	交通通达 度	100	100	100	100
		道路状况	100	100	100	100
		出入可利 用的交通 工具	100	100	100	100
		交通管制 情况	100	100	100	100
		停车方便 程度	100	100	100	100
	外部配 套设施	外部基础 设施	100	100	100	100
		外部公共 服务设施	100	100	100	100
	周围环 境	自然	100	100	100	100
		人文环境	100	100	100	100
		景观	100	100	100	100
	实物状况	土地实	面积	100	100	100

调整	物状况	形状	100	100	100	100
		地形地质	100	100	100	100
		土壤	100	100	100	100
		开发程度	100	100	100	100
	建筑物 实物状况	建筑结构	100	100	100	100
		建成年限	100	100	100	100
		外观	100	100	100	100
		新旧程度	100	100	100	100
		建筑规模	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		装饰装修	100	100	103	100
		空间布局	100	100	100	100
		建筑功能	100	100	100	100
权益状况 调整	土地权益状况	用途	100	100	100	100
		土地所有权	100	100	100	100
		土地使用权状况	100	100	100	100
		剩余土地使用年期	100	100	100	100
		他项权利状况	100	100	100	100
		土地使用管制	100	100	100	100
	建筑物 权益状况	规划条件	100	100	100	100
		共有情况	100	100	100	100
		用益物权及担保物权	100	100	100	100
		租赁或占用状况	100	100	100	100
		拖欠税费	100	100	100	100
		查封	100	100	100	100

租金价格测算表

比较因素内容	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
租赁单价 (元/m <sup>2</sup> /天)		0.27	0.31	0.26
区位因素修正		100/100	100/100	100/100

实物因素修正		100/100	100/103	100/100
权益因素修正		100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0000	0.9708	1.0000
修正后 单价 (元/m <sup>2</sup> ·天)		0.27	0.30	0.26

上述住宅用房租金价格基本上反映了该区域住宅用房租金的客观状况和变化幅度，故我们取估价对象的客观租金为上述实例租金价格的简单算术平均数，即：

客观租金 =  $(0.27 + 0.30 + 0.26) / 3 = 0.28$  元/平方米·天，则年租金为  $0.28 * 365 * 126.17 = 12895$  元（取整）

### ②确定可出租面积

根据租赁市场的惯例，租金的收取是按建筑面积收取的，因此本次估价中估价对象的建筑面积即为可出租面积，所搜集的租赁案例也是按建筑面积计算的。所以，租金的内涵一致。

### ③空置和收租损失

目前该区域住宅用房在进行招租时大约需要一定的时间，据此核算估价对象的年空置率为年租金的 2%。

收租损失因系拖欠租金所造成的收入损失，根据注册房地产估价师的实地调查，该区域延迟支付租金、少付或不付租金的情况少有发生，但此类情况在整个租赁市场中所占比例较低，且大多发生在租约到期前，此外由于出租时承租方支付的押金可以弥补部分损失，故本次评估不考虑收租损失。即空置率为 2%。

空置和收租损失 =  $12895 \text{ 元} \times 2\% = 258$  元（取整）

### ④其他收入：

根据当地同类房地产租赁市场状况，不再考虑。

故：有效毛收入 = 年租金收入 - 空置和收租损失 + 其他收入

=  $12895 \text{ 元} - 258 \text{ 元} + 0 = 12637$  元

### (2) 年运营费用

根据调查同类物业取费参考，据待估对象同区域、同类型物业客观支出一般包括：管理费用、房屋维修费用、保险费用、相关税费。

### ①年管理费用

管理费用指建筑物正常租赁经营所需的日常管理费用,目前同类建筑物出租所需的管理费用约占有效毛收入的 1%-3%,结合估价对象实际情况,取有效毛收入的 2%计算。

$$\text{年管理费}=12637 \text{ 元} \times 2\%=253 \text{ 元 (取整)}$$

### ②年房屋维修

根据夏津县物业维修费的统计资料得知,物业年维修费约占房屋重置成本的 2.2%。待估对象房屋为混合结构,参照当地房屋建设情况,确定本次待估对象房屋重置价 1500 元/平方米。

$$\text{年房屋维修费}=1500 \text{ 元/平方米} \times 126.17 \text{ 平方米} \times 2.2\%=4164 \text{ 元 (取整)}$$

### ③年保险费

是指房屋所有者为使用自己的房地产避免意外损失而向承保单位支付的费用。根据当地具体状况,保险费一般按房屋重置价的 1.5%计算。房屋重置价格 1500 元/平方米。

$$\text{年保险费}=1500 \text{ 元/平方米} \times 126.17 \text{ 平方米} \times 1.5\%=284 \text{ 元 (取整)}$$

### ④相关税费

a、增值税及附加:《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告)2016 年第 16 号)第八条其他个人出租不动产,按照以下公式计算应纳税款:

$$\text{出租住房:应纳税款}=\text{含税销售额} \div (1+5\%) \times 1.5\%$$

本次评估对象为住宅,故:

$$\text{应纳税款}=\text{含税销售额} \div (1+5\%) \times 1.5\%$$

$$12637 \div (1+5\%) \times 1.5\%=181 \text{ 元 (取整)}$$

城市维护建设税:纳税人所在地在市区的,税率为增值税的 7.0%。

教育费附加:教育费附加率为增值税的 3%。

地方教育费附加:征收标准为增值税缴纳额的 2%。

$$\text{增值税及附加合计: } 181 \times (1+7\%+3\%+2\%)=203 \text{ 元 (取整)}$$

b、房产税：依据山东省地方税务局关于《山东省地方税务局个人出租房屋税收管理暂行办法》规定，选择适用简易计税方法，个人出租居民住房用于住房的，房产税征收税率为 4%。

$$12637 \times 4\% = 505 \text{ 元 (取整)}$$

$$\text{故相关税费} = \text{增值税及附加} + \text{房产税} = 203 \text{ 元} + 505 \text{ 元} = 708 \text{ 元}$$

$$\begin{aligned} \text{故：年运营费用} &= \text{年管理费用} + \text{年房屋维修} + \text{年保险费} + \text{相关税费} \\ &= 253 \text{ 元} + 4164 \text{ 元} + 284 \text{ 元} + 708 \text{ 元} \\ &= 5409 \text{ 元} \end{aligned}$$

### (3) 年净收益

$$\text{年净收益} = \text{有效毛收入} - \text{年运营费} = 12637 \text{ 元} - 5409 \text{ 元} = 7228 \text{ 元}$$

### (4) 确定净收益增长率

通过调查待估对象周边住宅房地产租赁市场的状况，房地产净收益基本保持平稳上涨趋势，各年之间的环比增幅相近，根据我们对估价对象所在区域租金变化的调查结果如下：

近 5 年平均租金变化比率表

年份	2017	2018	2019	2020	2021
住宅租金 (元/m <sup>2</sup> ·日)	0.25	0.26	0.27	0.28	0.29
环比涨幅	——	4%	3.85%	3.70%	3.57%

$$\text{由上表测算：年增长幅度} = (4\% + 3.85\% + 3.70\% + 3.57\%) / 4 = 3.78\%$$

估价对象所在区域的租金平均涨幅为 3.78%，管理费、税费等是以年租金收入为基数的，故也保持同样的涨幅。随着建筑物使用年限的增加，维修保养费在前几年增加的幅度不大，而在使用一定年限之后，其维修保养费增加幅度将变大，结合估价对象建筑物和设备、设施状况，综合考虑其涨幅与租金涨幅相当，因此可预测成套住宅用房未来净收益逐年增长的比率为 3.78%。

### (5) 收益期（持有期）

估价对象房屋为混合结构住宅用房，经济耐用年限为 50 年，房屋约建成于 2004 年，至价值时点现已使用 18 年，本次有效年龄按 32 年计算，则建筑物剩余使用经济寿命为 32 年；土地终止日期为 2053 年 10 月 25 日，

土地剩余使用年限为 31.43 年，依据孰短原则，本次评估按照土地剩余使用年限为估价对象的收益期，即 31.43 年。

### (6) 报酬率

报酬率累加表			
序号	项目	数值	说明
1	无风险投资的报酬率	1.89%	现实中不存在完全无风险的投资，一般是选用同一时期相对无风险的报酬率去替代无风险报酬率，在此选用同一时期三年期国债利率。取仅五年定期实质利率平均数作为安全利率，为 1.89%。
2	对投资风险的补偿	3.00%	当投资者投资收益不确定、具有风险性的房地产时，他必然会要求所承担的额外风险有补偿，否则就不会投资，由于估价对象地处历城区核心地段，地理位置优越，其市场需求和收益的保障程度较高，从这点来看，其风险相对较小，取 3% 作为风险补偿。
3	对管理负担的补偿	2.00%	一项投资要求的关系和监管越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求所承担的额外管理有补偿。房地产要求的管理工作一般远远超过存款、证券。
4	对缺乏流动性的补偿	1.00%	投资者对所投入的资金由于缺乏流动性，所要求的补偿。房地产与股票、债券相比，买卖较困难，交易费用也较高缺乏流动性。
5	投资带来的优惠率	-0.50%	由于投资带来的优惠，从而投资者会降低所要求的额报酬率，针对投资估价对象可以获得的好处，要作相应的扣减。
合计	报酬率	7.39%	以上部分累加 报酬率=7.39%

### (7) 房地产收益价值测算

$$\begin{aligned}
 V &= A / (r-g) \times \{1 - [(1+g) / (1+r)]^n\} \\
 &= 7228 \text{ 元} / (7.39\% - 3.78\%) \times \{1 - [(1+3.78\%) / (1+7.39\%)]^{31.43}\} \div 10000 \\
 &= 13.19 \text{ 元 (保留至百位)}
 \end{aligned}$$

所以，收益法测算的房地产市场价值为 13.19 万元。

## 六、估价结果确定

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。虽然租赁居住成本低于购房居住成本，毕竟国人心目中有住房才算安定的心态仍然起重要的作用，因此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。因此，舍弃收益法的计算结果，采用比较法的计算结果 63.22 万元作为估价对象的总评估值。

根据市场调查，该小区车库的单价为 4000 元/平方米，则车库的价值为 4000 元/平方米\*29.04 平方米=11.62 万元，则：

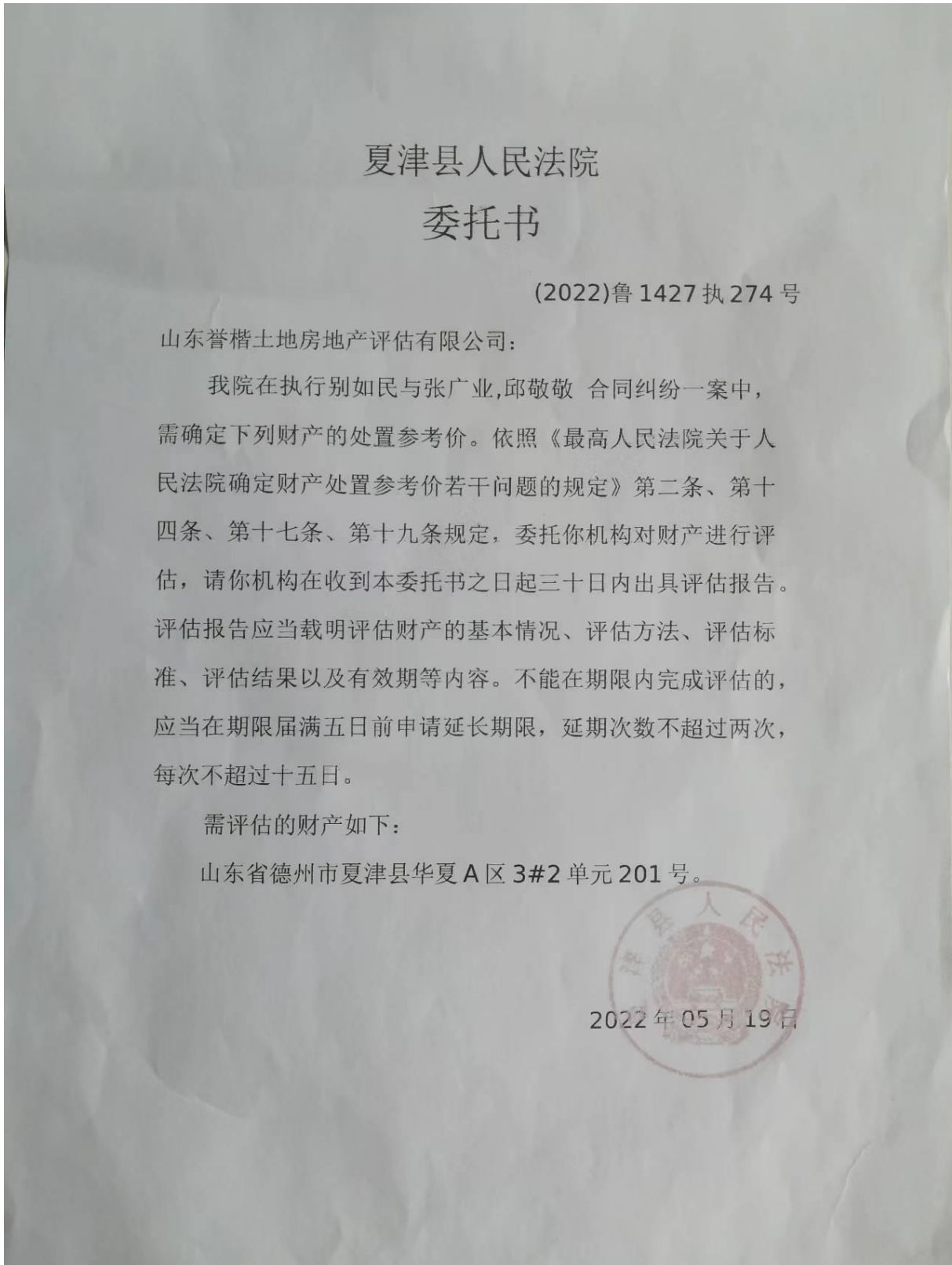
估价对象评估值为住宅价值+车库价值=63.22 万元+11.62 万元=74.84 万元

## 附件

- 一、《夏津县人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、估价机构企业法人营业执照复印件
- 七、估价机构资格证书复印件
- 八、估价机构房地产估价师资格证书复印件



一、《夏津县人民法院委托书》复印件



## 二、估价对象位置图



### 三、估价对象实地查勘情况和相关照片





四、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件

不动产权利及其他事项登记信息			
不动产单元号	371427001052GB00002F0003202 1	业务号	201906210001
房屋编号	BH47945	房地坐落	银山北街东侧华夏A区3#2单元 201号
房屋所有权人	邱敬敬	证件种类	身份证
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
证件号码	371427198810104366		
房屋共有情况	单独所有		
登记原因	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记		
独用土地面积		分摊土地面积	24.77
土地使用期起	2003-10-26 00:00:00	土地使用期止	2053-10-25 00:00:00
土地使用权人	全体业主		
房地产交易价格(万元)		规划用途	住宅
房屋性质	存量房	房屋结构	混合结构
所在层/总层数	2/5	建筑面积	126.17
专有建筑面积	116.97	分摊建筑面积	9.2
不动产权证号	鲁(2019)夏津县不动产权第0004291号		
登簿人	陈合环	登记时间	2019-06-21 16:15:00
附记	附属物: A3号楼7号车库, 面积: 29.04平方米		
查询日期: 2022年02月11日 15时40分48秒			

### 五、可比实例位置图和外观照片



六、估价机构企业法人营业执照复印件

统一社会信用代码  
913712027392966980

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

营业执照 (副本) 1-1

名称 山东誉楷土地房地产资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)

法定代表人 李文沧

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；二手车鉴定评估；节能管理服务；房地产咨询；工程管理服务；房地产经纪；市场调查（不含涉外调查）；市场营销策划；不动产经纪代理服务；政府采购代理服务；社会稳定风险评估；社会经济咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；自主开展经营活动）许可项目：工程造价咨询业务；测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002年 05 月 31 日

营业期限 2002年 05 月 31 日至 年 月 日

住所 山东省济南市莱芜区汶阳大街10号

登记机关 2021 年 月 日

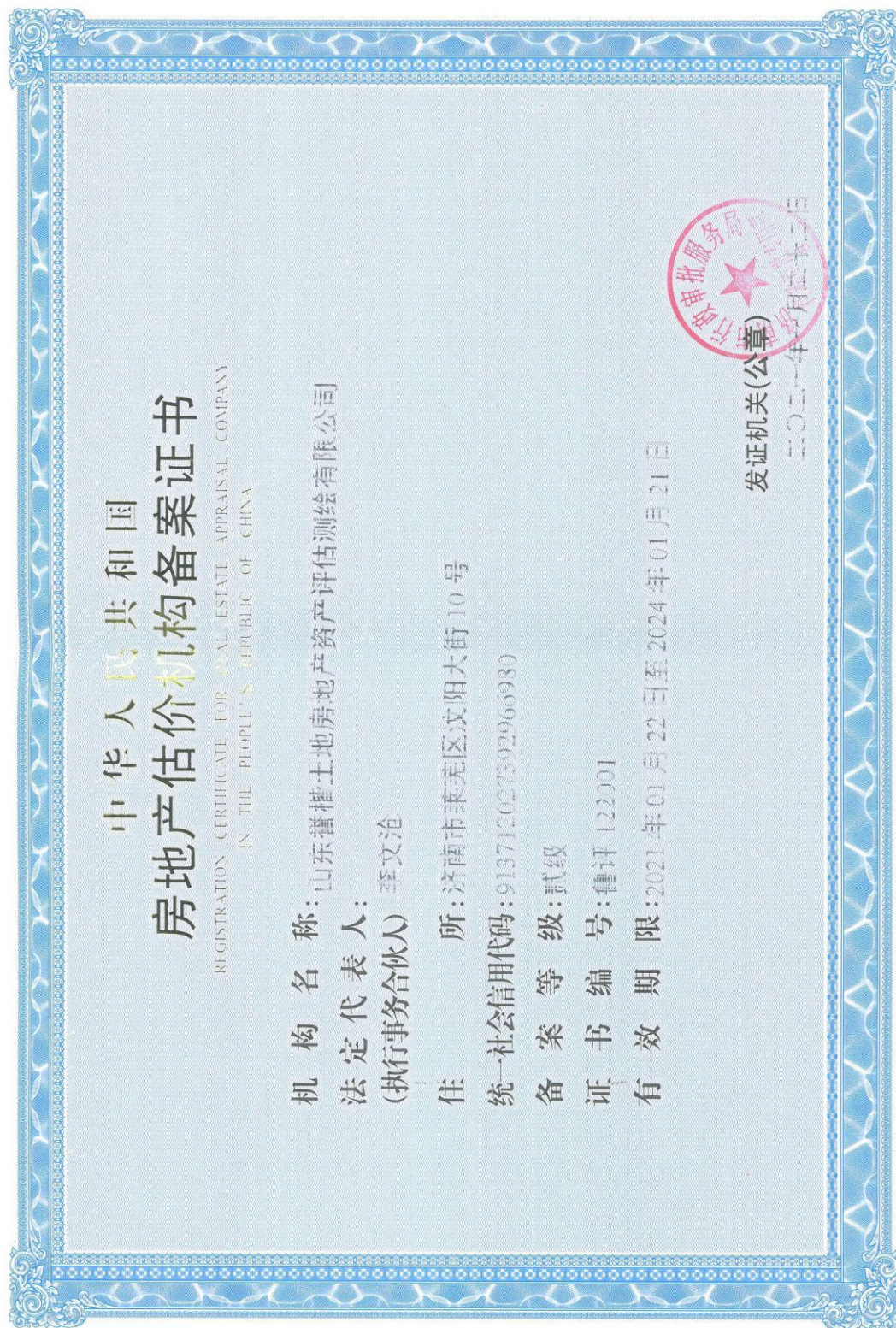
国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



七、估价机构资格证书复印件





八、估价机构房地产估价师资格证书复印件

