

济南市市中区二环南路 3666 号外海碟泉山庄 A5 号楼 1-302
房地产价值评估报告
鲁联邦评报字（2018）第 008 号

估价项目名称：济南市市中区二环南路 3666 号外海碟泉山庄 A5
号楼 1-302 房地产价值评估

委 托 方：山东省宁阳县人民法院技术室

估 价 方：山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

估 价 人 员：国家注册房地产估价师

张迎迎 吴春艳

报告出具日期：2018 年 01 月 10 日



联邦不动产

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

目 录

一、致估价委托人函.....	(03)
二、估价师声明.....	(04)
三、估价假设和限制条件.....	(05)
四、估价结果报告.....	(06)
(一) 估价委托人.....	(06)
(二) 估价机构.....	(06)
(三) 估价对象.....	(06)
(四) 估价目的.....	(06)
(五) 价值时点.....	(06)
(六) 价值类型.....	(06)
(七) 估价依据.....	(07)
(八) 估价原则.....	(07)
(九) 估价方法.....	(08)
(十) 估价结果.....	(08)
(十一) 注册房地产估价师.....	(09)
(十二) 估价作业期.....	(09)
(十三) 估价报告使用期限.....	(09)
五、估价技术报告.....	(10)
(一) 个别因素分析.....	(10)
(二) 区域因素分析.....	(10)
(三) 市场背景分析.....	(11)
(四) 最高最佳利用分析.....	(14)
(五) 估价思路及估价方法选用.....	(15)
(六) 估价测算过程.....	(15)
(七) 估价结果的确定.....	(20)
六、附件.....	(21)

致 委 托 方 函

山东省宁阳县人民法院技术室：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的济南市市中区二环南路 3666 号外海碟泉山庄 A5 号楼 1-302 房地产（即本报告所述估价对象）进行了现场勘察并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：济南市市中区二环南路 3666 号外海碟泉山庄 A5 号楼 1-302 房地产，钢混结构，建成年份 2008 年，建筑物总层数 12 层，所在层数为 3 层，建筑面积为 142.74 m²。房屋所有权证（编号：济房权证中字第 182473 号）记载用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权人尹军。

估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

价值时点：2018 年 01 月 03 日。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用市场法和收益法进行评估。

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，采用适宜的估价方法，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结果为：

评估总价值：256.83 万元

人民币大写：贰佰伍拾陆万捌仟叁佰元整。

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过法院以书面形式向我公司提出。

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：吴立斌

二〇一八年一月十日

注册估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中估价人员陈述的事实，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，也与有关当事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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，查勘人为张迎迎、吴春艳。估价人员对估价对象的勘察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，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、委托估价人对其所提供资料的真实性、准确性负责。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东联邦房地产土地评估测绘有限公司负责解释。
- 8、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

中国注册房地产估价师签章：

姓名	注册证号	签字盖章
张迎迎	3720160034	

吴春艳

3720150050

估价的假设和限制条件

- 1、本评估结果是指在价值时点预期的最好成交价格。
- 2、本次评估视估价对象不存在产权纠纷或抵押权、担保权等它项权利。
- 3、未经本评估机构书面同意不得向估价委托人和报告审核部门之外的单位或个人提供，不得将报告的全部或部分内容公开于有关媒体上。
- 4、本次评估结果仅作为估价委托人处理案件提供价值参考依据，不得作为其它用途使用。
- 5、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所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。
- 6、本报告所依据的有关资料均为复印件，由估价委托人提供，估价委托人对其真实性、合法性负责。
- 7、评估中没有考虑将来国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。
- 8、估价人员进行现场查勘时，敲门无人应答，未进入室内，因此评估时假定估价对象装修为简单装修，室内状况良好。
- 9、本估价结果有效期自估价作业截止日期之日起壹年内有效，若在此期间由于国家政策、经济环境及估价对象自身状况发生重大变动，且这些变动会影响评估结果，应对结果进行适当调整或重估。
- 10、委托方提供的房屋所有权证复印件中未显示该估价对象的土地性质，经咨询土地性质假定为出让土地。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：山东省宁阳县人民法院技术室

二、估价机构：山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：吴立斌

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 102011

有效期限：2016 年 11 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日

地址：泰安市校场街 21 号

三、估价对象：

（一）、权益状况分析：

房产登记状况：

济南市市中区二环南路 3666 号外海碟泉山庄 A5 号楼 1-302 房地产，钢混结构，建成年份 2008 年，建筑物层数 12 层，所在层数为 3 层，建筑面积为 142.74 m²。房屋所有权证（编号：济房权证中字第 182473 号）记载用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权人尹军。

（二）、实物状况分析：

估价对象作为住宅使用，入室防盗门，简单装修，维护状况较好。估价对象内部水、电、通讯、天然气，暖气配套齐全。

（三）、区位状况：

估价对象位于济南市市中区，北临二环南路、南临老虎洞山隧道、西临九曲庄路、东临二环南路。周围有贵和购物中心、十六里河中学、领秀公园等，周围有 K155 路、K164 路等多路公交车经过，交通较便利，较适合居住。

四、估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

五、价值时点：2018 年 01 月 03 日。

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在一定条件下最有可能形成或成立的价格。

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章；

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语》

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、山东省宁阳县人民法院技术室鉴定委托书；
- 2、山东省宁阳县人民法院技术室鉴定委托函；
- 3、房屋所有权证复印件；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（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

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）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值。

（四）最高最佳使用原则

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。

（五）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。

（六）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，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

根据估价目的，结合估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，本次评估采用市场法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，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合理价格或价值的方法。

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，采用适宜的估价方法，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结果为：

评估单价：17993 元/平方米；

评估面积：142.74 平方米；

评估总价：256.83 万元；

人民币大写:贰佰伍拾陆万捌仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册证号	签字盖章
张迎迎	3720160034	
吴春艳	3720150050	

十二、估价作业期：2018年01月03日至2018年01月10日

十三、估价报告使用期限：自估价作业截止日期之日起壹年内有效。

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

二〇一八年一月十日

房地产估价技术报告

一、个别因素分析：

（一）、权益状况分析：

房产登记状况：

济南市市中区二环南路 3666 号外海碟泉山庄 A5 号楼 1-302 房地产，钢混结构，建成年份 2008 年，建筑物总层数 12 层，所在层数为 3 层，建筑面积为 142.74 m²。房屋所有权证（编号：济房权证中字第 182473 号）记载用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权人尹军。

（二）、实物状况分析：

估价对象作为住宅使用，入室防盗门，简单装修，维护状况较好。估价对象内部水、电、通讯、天然气，暖气配套齐全。

（三）、区位状况：

估价对象位于济南市市中区，北临二环南路、南临老虎洞山隧道、西临九曲庄路、东临二环南路。周围有贵和购物中心、十六里河中学、领秀公园等，周围有 K155 路、K164 路等多路公交车经过，交通较便利，较适合居住。

二、区域因素分析：

济南市简称“济”别称“泉城”山东省省会、全国十五个副省级城市之一，解放军五大战区之一的北部战区陆军机关驻地，是山东政治、文化、教育中心。济南因境内泉水众多被称为“泉城”素有“四面荷花三面柳一城山色半城湖”的美誉，是国家历史文化名城，首批中国优秀旅游城市，史前文化龙山文化的发祥地之一。

济南北连首都经济圈、南接长三角经济圈、东西连通山东半岛与华中地区，是环渤海经济区和京沪经济轴上的重要交汇点，环渤海地区和黄河中下游地区

中心城市山东半岛城市群和济南都市圈的核心城市。济南已成功举办亚洲杯、全运会、园林花卉博览会、中国艺术节等多项国际和国家级盛会。

济南市市中区位于济南市中南部，东邻历下区，西靠槐荫区、长清区，北倚天桥区，南接历城区。这个区面积为 280 平方公里，人口总数为 57 万人（2004 年）。市中区辖 17 个街道：大观园街道、杆石桥街道、四里村街道、魏家庄街道、二七街道、七里山街道、六里山街道、舜玉路街道、冻源街道、王官庄街道、舜耕街道、白马山街道、七贤街道、十六里河街道、兴隆街道、党家街道、陡沟街道。

市中区交通便利，南部有济南长途汽车南站（旅游车站）、北部毗邻济南火车站。城区大纬二路、英雄山路、顺河高架路、建设路、经四路、共青团路、经十路、经七路、冻源大街等主要交通干线纵横交错，形成网络并向四周延伸；104 国道、省道 103 线、绕城高速路二环南路穿境而过，四通八达。

估价对象位于济南市市中区，北临二环南路、南临老虎洞山隧道、西临九曲庄路、东临二环南路。周围有贵和购物中心、十六里河中学、领秀公园等，周围有 K155 路、K164 路等多路公交车经过，交通较便利，较适合居住。

三、市场背景分析：

1、地理位置和行政区划。山东省济南市市中区是山东济南所辖市中心所属的区，是济南市的政治和经济中心。其地理位置为北纬 $36^{\circ}35'36''$ 到 $36^{\circ}40'04''$ ，东经 $116^{\circ}54'29''$ 到 $117^{\circ}02'01''$ 。

市中区四周都是属于济南市的区：向东与历下区相邻，向南与历城区相邻，向西与槐荫区相邻，向北与天桥区相邻。

2、自然条件和资源状况。济南市市中区地势南高北低，坡差较大，南有群山，北依平原，最高处海拔高程 450.5 米，最低处海拔高程 30 米，属暖温带半湿润大陆性季风气候。水力资源以地下水源为主。

3、城市规划与发展目标。

（一）城市发展目标

打造全国重要的区域性经济中心、金融中心、物流中心和科技创新中心，建设与山东经济文化强省相适应的现代泉城。

发展战略 实施“东拓、西进、南控、北跨、中优”的城市空间发展战略积极引导城市布局沿东西两翼展开，严格控制城市向南部山区蔓延，适时跨越黄河向北部发展，优化旧城区城市功能，全面提升城市品质。

（二）省会城市群经济圈协调发展

1)、加强区域协作，构建以省会济南为中心，与周边淄博、莱芜、泰安、聊城、德州、滨州 6 个城市共同组成的省会城市群，建设完善以济阳、商河、平阴、章丘、莱芜市区、齐河、禹城、临邑、肥城、邹平、泰安市泰山区和岱岳区等周边区域为主的“紧密圈层”，以淄博、泰安、德州、聊城、滨州 5 市市区为节点的“辐射圈层”，加强济南作为省会城市群经济圈核心城市的辐射带动作用，实现区域统筹协调发展。

2)、加强交通等基础设施和产业衔接，整合旅游资源，加大生态保护和环境治理的协同力度，推进经济、生态、旅游等功能的互补发展，构建资源共享、信息互通、要素互补、产业互动的良性机制，加快区域交通网络、信息网络、商贸物流等一体化进程，促进以济南为中心的 7 个城市的统筹协调发展。

（三）产业发展重点。积极推进经济结构调整和发展方式转变，以产业结构调整为重点，大力发展以驻地经济和总部经济为代表的省会经济，加快构筑富有竞争力的产业体系。

市域产业布局。规划形成主城区产业聚集区和沿交通走廊向东、向西、向北的三条产业聚集带。1)、主城区产业聚集区以发展现代服务业为主体，积极发展都市型产业，大力发展总部经济、文化创意、设计服务等产业。逐步弱化工业生产功能，适度发展无污染、低能耗、高科技、高附加值的高技术产业等新型工业。2)、东部产业聚集带沿经十东路、济青公路等交通走廊，形成贯穿东部、连接中心城和章丘、辐射带动东部地区的产业发展走廊。重点发展智能制造、高新技术产业，打造电子信息、交通装备、食品药品等产业集群，形成孙村工业区、枣园—龙山工业园、圣井工业园、明水经济开发区 4 个产业园区，打造山东省济青产业带西部制造业基地。3)、西部产业聚集带沿济郑公路（国道 220 线）形成贯穿西部、连接中心城和平阴、辐射带动西部

地区的产业发展走廊。打造机械装备、电子信息等产业集群，形成济南经济开发区、万德企业示范园、平阴工业园 3 个产业园区，建成机械装备、旅游产品制造基地及农副产品深加工基地。4)、北部产业聚集带自中心城跨黄河向北，沿国道 220 线、济盐公路（省道 248 线）形成贯穿北部，连接中心和济阳、商河，辐射带动北部地区的产业发展走廊。着力打造精细化工、煤电化工、石油化工、纺织服装、农副产品深加工等产业集群，形成济北民营经济园、商河经济开发区 2 个产业园区，成为特色鲜明、优势明显的重化工业基地。5)、市域农业布局构建南部山区生态农业区、沿黄特色农业区及黄河北高效农业区的区域布局。南部山区生态农业区着力发展生态和观光旅游农业，大力发展林果生产，加快优质果品生产基地建设，形成绿色产业体系；沿黄特色农业区围绕黄河滨河生态旅游带建设，以都市农业和观光旅游农业为发展方向，开发建设现代都市农业示范基地和出口创汇基地；黄河北高效农业区以“高产、优质、高效”为目标，大力发展设施农业，建设高效经济作物和优质粮食生产基地，重点发展无公害农产品、绿色食品和农业名优新特品种。

（四）发展方向和空间结构。中心城建设用地集中在北部黄河和南部山区之间的适宜建设区域，在现状城区用地的基础上，主要向东、西两翼拓展。规划范围向东扩展至市区边界，向西南扩展至长清城区。中心城规划范围由上版总体规划的 526 平方公里扩大到 1022 平方公里。中心城空间结构为“一城两区”。“一城”为主城区，“两区”为西部城区和东部城区，以经十路为城市发展轴向东西两翼拓展。主城区为玉符河以东、绕城高速公路东环线以西、黄河与南部山体之间地区；西部城区为玉符河以西地区；东部城区为绕城高速公路东环线以东地区。主城区与西部城区、东部城区之间以生态绿地相隔离。

4、房地产市场状况。

济南北连首都经济圈、南接长三角经济圈、东西连通山东半岛与华中地区，是环渤海经济区和京沪经济轴上的重要交汇点，良好的高铁、高速、公路等交通优势，具备承接东部沿海、长三角洲及珠三角的产业和资本梯度转移的有利条件，已趋完善的城市基础设施和得天独厚的自然资源、生态环境，以及工业、农副产品深加工等产业形成的产业基地，这些为房地产业持续稳定的发展奠定了良好的环境基础。

从目前城区房地产整体发展看，房地产投资，开发量，销售价格稳步升高；总体我市房地产市场比较稳定，但随着国家调控政策的实施，使房地产发展的进度减缓并进入理性调整期，这一信号已非常明显。

目前我国平均城市化率是 46.2%（世界平均水平 47.8%）2011 年城市化率的目标是 38.5%。每提高一个百分点将有 6200 人进城，而达到全国平均水平还有 7.7 个百分点，那么将有 4.7 万人进城。况且我们处在城市化高速推进的时期，济南市社会发展目标是到 2020 年城市化水平达到 75%以上，所以是推进房地产发展的主要因素。

5、社会经济发展状况。

2015 年济南市生产总值 6100.2 亿元，比上年增长 8.1%。分产业看：第一产业增加值 305.4 亿元 增长 4.1% 第二产业增加值 2307.0 亿元 增长 7.4%；第三产业增加值 3487.8 亿元，增长 8.9%。三次产业比重为 5.0：37.8：57.2。

市中区有乡以上独立核算工业企业 60 多家，重点行业有机械、冶金、食品、化工、印刷、塑料等。农业主要集中在七贤镇，以蔬菜林果、肉食业为主。市中区积极推行“全方位开放”战略，扩大招商引资，始“三资”企业得到大力发展，并和 20 多个国家和地区建立了经贸合作关系。

2013 年地区生产总值突破 600 亿元 增长 10.5% 固定资产投资增长 18%，社会消费品零售总额增长 15%。公共财政预算收入达到 72.5 亿元，增长 14.06%。

四、最高最佳利用分析:

最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

（一）法律上允许：最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。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。法律上允许要求估价对象除符合法律、规章外，还应符合地方政策、区域发展规划和其他相关的

法律约束。估价对象的建设符合各项法律、规章和政策，顺应区域规划发展发向，并已取得权属文件，在法律上是完全允许的。

（二）技术可行性：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，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。技术上可能的分析主要包括估价对象的物理条件以及施工的技术手段等能否满足要求。本项目作为住宅用途是法律允许的，主要从估价对象位置、布局形状、交通便捷度、临街状况等方面进行技术上可能的分析。

（三）经济可行性：由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。

（四）最高最佳利用方式：根据估价对象所处的区域位置及周边环境，并考虑设计、结构情况及房屋现况，估价对象以住宅用途为最高最佳使用方式。

五、估价思路及估价方法选用：

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有市场法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用市场法进行评估的应以市场法作为主要的估价方法。估价对象为住宅房屋，实际用途为住宅，周围住宅交易和租赁市场活跃，容易获取相关信息，因而本次评估采用市场法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，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合理价格或价值的方法。

六、估价测算过程：

（一）市场法

市场法的理论基础是房地产价格形成的替代原理，其常用的连乘形式、采用百分率法直接比较修正公式为：

$$\begin{aligned} & \text{交易情况} \quad \text{交易日期} \quad \text{房地产状} \\ & \quad \quad \quad \text{修正} \quad \quad \text{修正} \quad \quad \text{况修正} \\ & \quad \quad \quad 100 \quad \quad () \quad \quad 100 \\ \text{估价对象价格} = & \text{可比实例价格} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \times \frac{()}{100} \\ & = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{正常市场价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{价值时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{对象状况价格}}{\text{实例状况价格}} \end{aligned}$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常价格为基准；交易日期修正的分母为 100，表示以成交日期时的价格为基准；房地产状况修正的分子为 100，表示以估价对象的房地产状况为基准。

市场法计算过程如下：

1、从已搜集和积累的市场信息中，选三个可比实例，使之与估价对象在用途、结构、地段、档次相接近，实例状况如下：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	外海碟泉山庄	外海碟泉山庄	外海碟泉山庄
面积 (m ²)	138	143	135
建成年代	2008 年	2008 年	2008 年
所在层数	4/12	10/12	4/12
交易日期	2017 年 11 月	2017 年 12 月	2017 年 10 月
装修情况	简装	精装	毛坯
单价(元/m ²)	18085	18900	17900

2、估价对象与可比实例进行比较修正

A、交易情况修正：该修正是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例的成交价格偏差，将其成交价格修正为正常价格。

交易情况的分析判定结果见下表：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C

交易情况修正幅度	0%	0%	0%
----------	----	----	----

上表交易情况的分析判断是以正常价格为基础，正值表示可比实例的成交价格高于其正常价格的幅度，负值表示低于其正常价格的幅度，0 表示其成交价格为正常价格。

B、日期修正：交易日期修正实际上是房地产市场状况修正。如果成交日期与价值时点不同，房地产市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在成交日期时的价格修正为在价值时点时的价格。估价人员根据市场情况及其自己的经验积累进行判断修正。

交易日期的分析判定结果见下表：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期修正幅度	0%	0%	0%

C、房地产状况修正：对其进行区位状况、实物状况、权益状况调整，如以估价对象条件分值为 0，可比实例与估价对象比较，数值大于 0（小于 0）表示可比实例优（劣）于估价对象，修正幅度如下：

状况	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
1. 区位状况			
交通条件	0	0	0
生活服务设施	0	0	0
教育配套设施	0	0	0
环境质量	0	0	0
2. 实物状况			
结构、质量	0	0	0
新旧程度	0	0	0
装修状况	0	2	-1
设备设施	0	0	0
楼层朝向	1	2	1
平面布置	0	0	0
其他	0	0	0
累计	1	4	0
转换成以 100 为基准	101	104	100

3、计算修正后的比准价格：

比准价格 A=	1808 5	×100/	100	×	1.00	×100/	101	=	17905.9 4	元/m ²
比准价格 B=	1890 0	×100/	100	×	1.00	×100/	104	=	18173.0 8	元/m ²
比准价格 C=	1790 0	×100/	100	×	1.00	×100/	100	=	17900.0 0	元/m ²
取简单算术平均值得最终比准价格 (A+B+C) / 3									≈ 17993	元/m ²

(二) 收益法

1、收益法原理：即求取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合理价格或价值的方法。其计算公式为：

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

其中：V - 房地产价格

a - 房地产的初年净收益

g - 房地产的年净收益逐年递增比率

r - 房地产的资本化率

n - 房地产的收益年限

该公式的假设前提是：

净收益按一定比率递增；资本化率 r 不等于净收益逐年增长的比率 g；

收益年限为有限年 n。

2、评估测算过程如下：

(1) 估算年总收益

年总收益是指待估房地产按法定用途和最有效用途出租或自行使用，在正常情况下，合理利用房地产应取得的持续稳定的年收益或年租金，包括企业经营收益、房地出租的租金、押金利息收入等。

(2) 总费用

总费用是指利用房地产进行经营活动时正常合理的必要年支出。在确定房地产年总费用时，要根据房地产利用方式进行具体分析。例如房地产出租过程中的总费用主要包括管理费、维修费、税金、保险费等。

(3) 房地产净收益

净收益按总收益扣除总费用计算。房地产净收益是在总收益中扣除非房地产因素所产生的净收益的剩余额。

(4) 房地产报酬率

房地产报酬率应按下列方法确定：(1) 房地产净收益与价格比率法；(2) 安全利率加风险调整值法；(3) 投资风险与投资收益率综合排序插入法。本次评估采用安全利率加风险调整值法确定。

3. 待估房地产采用收益法估价的测算资料

估价对象为钢混结构的小高层住宅楼房，该类房产重置成本在 1800 元/m² 左右，本次评估确定为 1800 元/m²。根据委托方提供的资料及估价人员掌握的该区域的房地产租赁情况，该类房地产每平方米平均月租金为 19 元/m²，空置率取 2%，管理费为年有效租金收入的 3%，房产税及增值税为租金收入的 17.38%，维修费为重置成本的 2%，保险费为重置成本的 0.02%，净收益逐年递增比率为 5%。具体测算步骤为：

(1) 年有效收入 = $19 \times 1 \times 12 \times (1 - 2\%) = 223.44$ 元/m²

(2) 计算总费用：

① 管理费： $223.44 \times 3\% = 6.7$ 元/m²

② 房产税及增值税： $223.44 \times 17.38\% = 38.83$ 元/m²

③ 维修费： $1800 \times 1 \times 2\% = 36$ 元/m²

④ 保险费： $1800 \times 1 \times 0.02\% = 0.36$ 元/m²

⑤ 费用合计为： 81.89 元/m²

(3) 采用累加法求取报酬率

报酬率 = 安全利率 + 风险调整值。

安全利率采用一年期定期存款利率 1.50%，考虑到住宅用房的收益来源情况及房地产租赁市场的收益情况，综合确定报酬率为 6%。

(4)收益年限的确定

估价对象用地类型为住宅用地，委托方提供的房屋所有权证中未显示该估价对象的土地性质及土地使用年期终止日，经咨询土地性质暂定为出让土地，房产建成年限为 2008 年，土地使用权年限暂定为 2007 年 1 月 3 日至 2077 年 1 月 2 日，截止到价值时点土地剩余使用年限为 59 年。估价对象为钢混结构，耐用年限为 60 年左右，已使用 10 年，尚可使用 50 年，根据孰短原则，本次评估收益年限按房屋剩余使用年期进行确定，即收益年限确定为 50 年。

(5)计算房地产收益单价：

$$(223.44 - 81.89) / (6\% - 5\%) \times \{1 - [(1 + 5\%) / (1 + 6\%)]^{50}\} \\ = 5342.86 \text{ 元/m}^2, \text{取整为 } 5343 \text{ 元/m}^2。$$

(三)房屋单价确定

以上两种方法计算出来的评估单价如下：

市场法为：17993 元/平方米 收益法为：5343 元/平方米

两种方法的评估结果从不同角度反映了估价对象的现时市场价格，由于当前市场租金较低，租售比失调，故收益法得出的价值不能客观的反映房产的真实市场价值，当前房地产买卖市场活跃，市场法更能客观反映真实市场价值。所以取市场法计算结果 17993 元/平方米。

(四)计算估价对象的市场总价：

$$17993 \text{ 元/m}^2 \times 142.74 \text{ m}^2 = 2568320.82 \text{ 元}, \text{取整确定为 } 256.83 \text{ 万元}$$

七、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：**256.83 万元。人民币大写:贰佰伍拾陆万捌仟叁佰元整。**

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

二〇一八年一月十日



聯邦不動產

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

六、附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片；
- 3、山东省宁阳县人民法院技术室司法鉴定委托书（复印件）；
- 4、山东省宁阳县人民法院技术室司法鉴定委托函（复印件）；
- 5、房屋所有权证（复印件）；
- 6、估价机构营业执照（复印件）；
- 7、房地产估价机构资格证书（复印件）；
- 8、房地产估价人员资格证书（复印件）。

估价对象位置图

