

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称： 位于菏泽市长江西路南侧一处房地产评估项目
估价委托方： 山东省菏泽市中级人民法院技术室
受理委托方： 山东宏远房地产评估有限公司
估价人员： 牛艳争、赵统建
估价作业日期： 二〇一八年四月二十六日至二〇一八年五月二十五日
报告编号： 鲁宏房司鉴估字第（S2018050201）



目 录

第一章	致估价委托方函.....	2
第二章	估价师声明	4
第三章	估价的假设和限制条件.....	6
第四章	房地产估价结果报告.....	8
一.	委托估价方:	8
二.	受理估价方:	8
三.	估价对象状况:	8
四.	估价目的:	8
五.	估价时点:	9
六.	价值定义:	9
七.	估价依据:	9
八.	估价原则:	10
九.	估价方法:	10
十.	估价结果:	11
十一.	估价人员:	11
十二.	估价作业日期:	11
十三.	估价报告应用的有效期:	11
第五章	房地产估价技术报告.....	12
一.	个别因素分析:	12
二.	区域因素分析:	12
三.	市场分析:	12
四.	最高最佳使用分析:	14
五.	变现能力分析:	15
六.	估价方法选用:	15
七.	估价测算过程:	15
八.	房地产估价结果确定:	18
第六章	附 件	19



第一章 致估价委托方函

山东省菏泽市中级人民法院技术室：

受贵院委托，我公司的专业房地产估价师对位于菏泽市长江西路南侧山东森博建材有限公司所有的一处房地产进行了公开市场价格评估，为司法机关依法处置该房地产提供价值参考依据。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《房地产估价规范》以及有关房地产法规和政策，我们遵循估价原则和行业标准，按照评估工作程序，进行市场调查和实地查勘，同时调查和收集了大量的相关资料。我们遵循客观、公正、科学、独立的评估原则，对委估房地产进行了评估分析与测算，现将评估结果及主要评估过程报告如下：

一、估价对象：

估价对象位于菏泽市长江西路南侧森博家居广场 02001 室不动产，此房屋所有权人为山东森博建材有限公司。不动产权证号为鲁（2016）菏泽市不动产权第 1001172 号。现经营家具、家电等，委估房屋总建筑面积为：22389.25 平方米（其中套内建筑面积 20640.8 平方米，共有分摊面积 1748.45 平方米）。房屋设计用途为：商业，房屋结构为钢筋混凝土。房屋共五层估价对象位于二层。土地使用权人为山东森博建材有限公司，原土地证号为荷国用（2016）第 15806 号，土地使用权取得方式为国有出让，土地用途为商业，土地使用权终止日期 2054 年 5 月 31 日，国有土地使用证登记面积为 46038.1 平方米，（土地分摊面积：10781.10 平方米）。

二、估价目的：

为司法机关依法处置该房地产提供价值参考依据。

三、估价时点：



二〇一八年四月二十六日（现场查勘之日）

四、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，采用收益法估价，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价师自身经验，确定估价对象房地产在二〇一八年四月二十六日的市场价值为¥122936912 元。

人民币大写：壹亿贰仟贰佰玖拾叁万陆仟玖佰壹拾贰元整。

法定代表人：（签章）

山东宏远房地产评估有限公司

二〇一八年五月二十五日





第四章 房地产估价结果报告

一. 委托估价方：

山东省菏泽市中级人民法院技术室

二. 受理估价方：

1、估价机构：山东宏远房地产评估有限公司

2、地 址：中华西路47号桑盾商务中心412室

3、法人代表：聂钟伟

4、资格等级：贰 级

5、证书编号：鲁评172003

三. 估价对象状况：

1、权属状况：

该房屋产权为山东森博建材有限公司所有，土地使用权为山东森博建材有限公司使用，土地所有权为国家所有。

2、实体状况

估价对象位于菏泽市长江西路南侧森博家居广场 02001 室不动产，此房屋所有权人为山东森博建材有限公司。不动产权证号为鲁（2016）菏泽市不动产权第 1001172 号。现经营家具、家电等，委估房屋总建筑面积为：22389.25 平方米（其中套内建筑面积 20640.8 平方米，共有分摊面积 1748.45 平方米）。房屋设计用途为商业，房屋结构为钢筋混凝土。房屋共五层估价对象位于二层。土地使用权人为山东森博建材有限公司，原土地证号为菏国用（2016）第 15806 号，土地使用权取得方式为国有出让，土地用途为商业，土地使用



权终止日期 2054 年 5 月 31 日，国有土地使用证登记面积为 46038.1 平方米，
(土地分摊面积：10781.10 平方米)。

四. 估价目的：

为司法机关依法处置该房地产提供价值参考依据。

五. 估价时点：

二〇一八年四月二十六日（现场查勘之日）。

六. 价值定义：

本评估价值为估价对象在估价时点的公开市场价值。

七. 估价依据：

1、国家、省、市有关房地产法律、法规

(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)、《房地产估价规范》；

(4)、《山东省城市房地产交易管理条例》；

(5)、《山东省建筑工程计价定额》；

(6)、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）。

2、委托方提供的有关资料

(1)、山东省菏泽市中级人民法院技术室评估委托函；

(2)、委托方提供的国有土地使用证明材料复印件；

(3)、估价对象《不动产权证》复印件。

3、估价机构和估价人员掌握及平时搜集的资料；



八. 估价原则：

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列 5 项：

1、遵循独立、客观、公正原则是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、遵循合法原则，要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

3、遵循最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

4、遵循替代原则要求房地产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。

5、遵循估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点上的客观合理价格或价值。

九. 估价方法：

商业用途房地产价格评估一般采用市场比较法、收益法、假设开发法、成本法进行评估。但考虑到该类房地产交易实例较少，难以搜取，不宜采用市场比较法进行评估。该房地产可以出租产生收益，可用收益法进行评估。成本法评估价值远偏离房地产的实际实际价值，综合考虑，决定采用收益法进行评估。

所谓收益法，是预计估价对象未来的净收益，使用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据房地产的可连续使用性、且使用期相对较长，所产生的纯收益能够在未来连续获得，且收益每年都在递增，故可将房地产的纯收益按一定资本化率进行还原，从而求取房地产的价值。



第五章 房地产估价技术报告

一、个别因素分析：

1、建筑物及土地实物状况

估价对象位于菏泽市长江西路南侧森博家居广场 02001 室不动产，此房屋所有权人为山东森博建材有限公司。不动产权证号为鲁（2016）菏泽市不动产权第 1001172 号。现经营家具、家电等，委估房屋总建筑面积为：22389.25 平方米（其中套内建筑面积 20640.8 平方米，共有分摊面积 1748.45 平方米）。房屋设计用途为：商业，房屋结构为钢筋混凝土。房屋共五层估价对象位于二层。土地使用权人为山东森博建材有限公司，原土地证号为菏国用（2016）第 15806 号，土地使用权取得方式为国有出让，土地用途为商业，土地使用权终止日期 2054 年 5 月 31 日，国有土地使用证登记面积为 46038.1 平方米，（土地分摊面积：10781.10 平方米）。

2、权益状况描述与分析

（1）、房产权属描述

估价对象土地使用权人为山东森博建材有限公司，土地所有权人为国家所有。房屋所有权为山东森博建材有限公司。

二、区域因素分析：

一般因素分析

影响房地产价值的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素较多，本报告仅分析对估价对象房地产价值产生较大影响的一般因素。

菏泽市位于山东省西南部，古称曹州，与江苏、河南、安徽三省接壤，



辖牡丹区、定陶、曹县、成武、单县、巨野、郓城、鄄城、东明八县一区及一个省级经济开发区，总面积 12238.6 平方公里，人口 875 万。菏泽历史悠久，文化底蕴深厚。菏泽史称“天下之中”，曾数度成为中原地区重要的政治、经济、文化中心。是我国著名的牡丹之乡、书画之乡、戏曲之乡和武术之乡。

菏泽市位于北纬 $30^{\circ}39''$ -- $35^{\circ}53''$ ，东经 $114^{\circ}48''$ -- $116^{\circ}24''$ 。菏泽气候宜人，物产丰富。菏泽属暖温带季风型大陆性气候，四季分明，雨热同季。这里是黄河冲积平原，地势平坦，土层深厚，沃野千顷，是培植优质农副产品的理想区域。目前已成为全国著名的商品粮、棉、油、林、畜生产基地。地下矿藏丰富，主要有煤、石油、天然气、地热和矿泉水等。开发条件优越，利用前景广阔。不久的将来，随着这些资源的开发利用，菏泽将成为中国的鲁尔式经济区，成为规模可观的农副产品加工集散中心、中原地区商贸中心和物资集散中心。

菏泽区位优势突出，涉外服务机构健全。京九铁路与新亚欧大陆桥（太平洋西岸的日照——菏泽——西安——阿拉山口——大西洋东岸荷兰的鹿特丹港）在菏泽交汇，使菏泽成为纵连南北、横贯东西的交通枢纽，是横贯东西、纵横南北的人流物流中心。

近几年来，菏泽的基础设施有了较快的发展。汽车站 2 个，铁路专用线 12 个，百亩大货场 4 个。四通八达，两条国道贯穿全境，干支公路辐射全区、通向全国，衔接东明黄河大桥的菏泽高速公路竣工通车。距城区 75 公里的嘉祥机场通航京、沪等大城市。菏泽海关、菏泽商检、中国外运菏泽集装箱公司已配套运营多年，并建有铁路二类口岸和公路二类口岸。菏泽区位优势，基础设施完善。位于东部沿海发达地区与中西部地区的过渡地带，东接沿海港口，西连中原腹地。京九铁路与新亚欧大陆桥在菏泽呈“十”字交汇，105、106、220、327 四条国道在境内通过，已建成通车的日照-东明高速，正在建设的济南-菏泽、菏泽-开封高速，即将开工建设的德



州-商丘、东明-新乡、徐州-菏泽高速形成“米”字型的陆路交通大枢纽。口岸、海关、商检、集装箱运输中心等涉外机构齐全,口岸实现了与青岛港直通,金融、保险、通讯及商贸流通业发展迅速,城市供水、供热、供气、污水处理等设施齐全,已初步建设成为以花城、水邑为突出特色的平原森林城市。菏泽资源丰富,开发前景广阔。属黄河冲积平原,地势平坦,土壤肥沃,农业生产条件得天独厚,是全国著名的优质粮棉林畜生产基地、全国三个农区畜牧大市和首批四个平原绿化达标地区之一。境内煤炭储量 281 亿吨,正在开发建设的巨野煤田是华东地区最大、最好、最后一块煤田;石油、天然气探明储量分别为 5625 万吨、273 亿立方米,已成为中原油田重要的生产基地。产业基础较好,现已形成以电力、机械、化工、医药、食品、纺织、林产品加工为主,门类比较齐全。

工业经济实现较快增长,一批重点项目相继建成,企业总体效益明显提高。“商贸兴城、三产兴区”战略成效显著,商贸流通日趋活跃,专业市场带动能力不断增强。民营经济总量膨胀,支撑作用日益显现,对财政的贡献率达到 60%以上。城乡居民生活水平继续提高。菏泽市交通十分便利。

三、市场分析:

估价对象位于菏泽市长江西路南侧森博家居广场 02001 室,由于待估房产为涉案房产,公开出售。市场诉求面比较窄,价值的实现受到一定影响。

四、最高最佳使用分析:

所谓房地产的最高最佳使用,是指法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象房产产生最高价值的使用。从个别因素、区域因素、市场背景分析,估价对象保持现状,可产生最高最佳的使用。



- (2) 估算潜在毛收入和有效毛收入、运营费用、净收益;
- (3) 选用适当的资本化率或折现率、纯收益逐年递增的比率;
- (4) 选用适当的收益法公式计算出收益价格。

2、房地产价值计算

(1). 年总收益

根据估价人员搜集的资料, 同等房地产周围同地段区域同类商业用房在同等条件、同等功能下客观租金为 0.73 元/平方米·天;

根据估价人员搜集的资料分析确定该区域同类商业用房利用率为 95%;

年租金收益 = 0.73 元/平方米·天 × 365 × 95% = 253.13 元/平方米·年
不含增值税的年租金收益 = 253.13 / 1.05 = 241.07 元/平方米·年

(2). 年运营费用

根据调查及同类物业取费参考, 据委估的同地区、同类型物业取其各项支出的客观支出一般包括: 税费、房屋维修费用、管理费用。

① 管理费用: 以同类房地产年租金收入的 2.5% 计算

管理费用 = 241.07 × 2.5% = 6.03 元/平方米·年

② 维修及保险费: 维修费一般以商业造价的 1.5% 计算, 保险费一般以商业造价的 0.2% 计算。根据房地产的建筑结构, 结合《山东省建筑工程计价定额》公布的同类建筑的土建成本, 考虑了其他装修等相关费用后, 确定其商业成本造价为 900 元/平方米, 故:

维修及保险费 = 900 × (1.5% + 0.2%) = 15.3 元/平方米·年

③ 房产税: 一般以房屋重置价的 70% 的 1.2% 测算, 故

房产税 = 900 × 70% × 1.2% = 7.56 元/平方米·年

④ 增值税: 以类似房地产年租金收入的 5% 测算, 故

增值税 = 253.13 / 1.05 × 5% = 12.05 元/平方米·年

⑤ 城市维护建设费: 以房地产年增值税的 7% 测算, 故



城市维护建设费 = $12.05 \times 7\% = 0.84$ 元/平方米·年

⑥教育费附加：以房地产年增值的 3% 测算，故

教育费附加 = $12.05 \times 3\% = 0.36$ 元/平方米·年

⑦地方文教基金：以房地产年增值的 1% 测算，故

地方文教基金 = $12.05 \times 1\% = 0.12$ 元/平方米·年

⑧年运营费用

年运营费用 = $6.03 + 15.3 + 7.56 + 12.05 + 0.84 + 0.36 + 0.12$
= 42.27 元/平方米·年

(3)、年净收益

年净收益 = $253.13 - 42.27 = 210.86$ 元/平方米·年
= $210.86 \times 22389.25 = 4720997$ 元/年

(4)、资本化率

由于类似物业收益比较稳定，本次评估考虑银行一年期存款利率加上一定的风险调整值 4.45% 作为该物业的资本化率。根据我国现行经济状况，递增率取 2.7%。

(5)、收益年限

涉案房地产所占的土地使用权为国有出让。用途为商业，土地使用权 2054 年 5 月 31 日止，剩余收益年限 36 年。

(6)、选用收益法的适用公式

首先了解房地产的基本情况，核实与该房地产有关的证件、资料等文件，对该房地产的位置、环境等进行实地勘察及进行市场调查，了解周边同类物业出租、收益变化情况进行分析，再结合房地产所处地理位置和个别条件等因素对房地产收益的影响。

故选用对应的有限年的收益递增的收益法公式进行计算。

其计算公式为：

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



式中： v ——房地产价值 a ——年净收益
 r ——资本化率 n ——收益年限
 s ——年增长率

(7)、测算房地产价值

$$\begin{aligned} V &= v \times a / (r-s) \times [1 - ((1+s)/(1+r))^n] \\ &= 4720997 / (4.45\% - 2.7\%) [1 - (1+2.7\%/1+4.45\%)^{36}] \\ &= 122936912 \text{ (元)} \end{aligned}$$

八、 房地产估价结果确定：

山东森博建材有限公司所拥有的房地产（建筑面积共计：22389.25 平方米，土地面积：10781.10 平方米）。于估价时点二〇一八年四月二十六日的市场价值为 ¥122936912 元。

人民币大写：壹亿贰仟贰佰玖拾叁万陆仟玖佰壹拾贰元整。