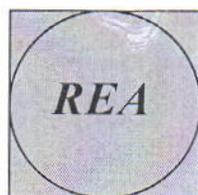


房地产司法鉴定 评估报告



估价项目名称：菏泽市青年路以东、胜利路以南金色
家园8号楼01001-01006号六处房地
产评估

估价机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

房地产估价师：注册估价师闫长英 3720020119

房地产估价师：注册估价师侯凌青 3719980087

报告出具日期：2018年06月04日

报告书编号：菏正评【2018】字第123号

目 录

一、 致委托方函(房地产评估报告书摘要)	3
二、 估价师声明	5
三、 估价的假设和限制条件.....	6
四、 评估报告书正文	8
1、 委托方.....	8
2、 估价方.....	8
3、 估价对象概况.....	8
4、 估价目的.....	9
5、 价值时点.....	9
6、 价值定义.....	9
7、 估价依据.....	9
8、 估价原则.....	10
9、 估价方法.....	10
10、 估价结果	11
11、 估价人员	11
12、 估价作业日期	11
13、 应用有效期	11
14、 评估重要事项说明.....	12
五、 评估技术报告	13
1、 个别因素分析.....	13
2、 市场背景分析.....	14
3、 最高最佳使用分析.....	14
4、 估价方法适用性分析.....	15
5、 评估测算过程.....	16
6、 估价结果确定.....	25
六、 附件	
估价委托书	P
估价机构资质证书(复印件)	P
估价机构营业执照(复印件)	P
估价人员资格证书(复印件)	P
产权证明、位置图、照片	P

致估价委托方函

山东省菏泽市中级人民法院技术室：

本公司接受贵院委托，在法院有关人员领勘下，我们对委托估价对象进行了实地查看。根据委托的评估目的和评估对象范围，按照国家颁布的技术标准所规定的评估程序，依照合法、客观、公正、公平的评估原则，对委托估价对象在价值时点的市场价值进行了评估，并做出了本项目的评估结论。现将评估有关情况报告如下：

一、评估目的：评估房地产市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

二、评估对象：菏泽市牡丹区青年路以东、胜利路以南金色家园名下的六处房地产。

三、价值时点：2018年05月11日

四、评估方法：本项目评估采用市场比较法和收益法进行价值评估。

五、评估结果：

经实地勘察评估，委托估价对象在价值时点假设限制条件下的市场价值为：10515931元，人民币大写：壹仟零伍拾壹万伍仟玖佰叁拾壹元整。详见下表

金色家园计算明细表

序号	用途	门牌号	测绘建筑面积 (m ²)	平均单价 (元/m ²)	修正系数	评估额 (元)	综合单价 (元/m ²)
1	商业	01001	147.87	13805	20%	1633076	11044
2	商业	01002	135.64	13805	0%	1872510	13805
3	商业	01003	136.41	13805	0	1883140	13805
4	商业	01004	146.87	13805	20%	1622032	11044

菏泽市青年路以东、胜利路以南金色家园门市房地产司法鉴定评估报告

5	商业	01005	146.87	13805	20%	1622032	11044
6	商业	01006	136.41	13805	0%	1883140	13805
合计			850.07			10515931	12371



本项目评估的详细过程及有关说明，请阅读附后的房地产估价结果报告和房地产估价技术报告。

房地产评估机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司



法定代表人：（签章）
陈永

二〇一八年六月四日

估 价 师 声 明

我们郑重声明并向有关当事人承诺：

一、本项目评估参评专业技术人员依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《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。

二、参评人员在本项目评估报告中陈述的事实是客观真实的。

三、估价报告中的意见和结论，是经评估人员公正、慎密的专业分析，遵循科学的估价程序和方法做出的，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件及参评人员实践经验的限制。

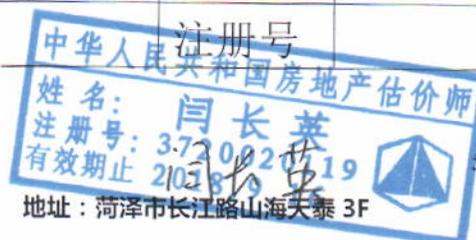
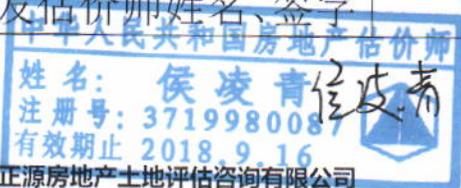
四、参评估价人员与本估价报告中的估价对象及有关当事人没有利害关系，不存在偏见。

五、参评人员闫长英、侯凌青于 2018 年 05 月 11 日对评估报告中的估价对象进行了实地查看，但未做权属调查及证件真伪鉴定。本项目评估没有其他专业人员提供专业技术帮助。

六、所有参加本项目评估人员对委托方提供的有关文件资料，有妥善保管的义务，并保证为委托方保守秘密。

七、估价人员向委托方和案件有关当事人承诺：永远遵守诚实、守信宗旨，永远坚持公正、公平、客观、科学的评估原则，任何时候不做虚伪评估。

参评估价师姓名、签字		注册号	
审核估价师姓名、签字		注册号	
签发估价师姓名、签字		注册号	



本项目估价的假设和限制条件

1、本报告所确定的房地产价值是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价值，未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，委托方在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

2、估价对象具有完全合法的房屋所有权及国有土地使用权，房地权利主体一致。估价对象无设定附加任何他项权利。估价对象无建筑质量问题，债务关系对估价对象不存在价值影响。估价对象在价值时点前未设定抵押权。

3、该评估结论是委估对象现状条件下办齐法定手续，并缴纳齐有关税费下的正常值。

4、对不可见部分、不易测量部位的描述，依据委托方提供的资料；部分修正系数的选择，依据市场调查资料归纳、整理确定。

5、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。。

6、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

7、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估。

8、估价对象在价值时点的状况与本报告描述一致且与报告合法使用期间的状况无较大差别。

9、本报告估价结果仅仅是一种专业意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现价

格的保证。

10、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可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

11、本报告仅供委托方使用，非为法律规定的情况，未经本评估机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

12、估价数据依据的为房地产测绘报告，且数据应是准确的。

菏泽市牡丹区青年路以东、胜利路以南金色家园 六处房地产价值评估结果报告

一、估价委托人：山东省菏泽市中级人民法院技术室

办公地址：菏泽市昆明路西侧

二、估价机构：

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司，法定代表人：
陈永，办公地址：菏泽市长江路山海天泰 3F。评估资格等
级：贰级。执业资格证书编号：鲁评 172001，统一社会信用
代码：91371700740960939L。

三、估价对象及概况

1、基本状况

估价对象名称	牡丹区青年路以东、胜利路以南金色家园菏泽祥和置业有限公司六处房地产		
坐落	牡丹区青年路以东、胜利路以南金色家园 8 号楼 01001-01006 号六套门市。		
用途	商业	规模	沿街商业门市，建筑面积 850.07 m ² ，土地面积为：分摊。
估价对象权属	根据委托方提供产权人为：菏泽祥和置业有限公司，申请人：葛永丽		
本项目评估范围	菏泽中华路北侧、中和路南侧、水洼街东侧，菏泽祥和置业有限公司六处房地产，房地产建筑总面积：850.07 平方米，土地面积为：分摊。该房地产现为毛坯房。		

2、项目现状

委估对象为青年路以东、胜利路以南金色家园 8 号楼 01001-01006 号六处房地产，框架结构，建筑面积为：850.07 m²，房地产总层数：12 层，所在层数 1-2 层，入户玻璃门，内墙涂料，外墙大理石贴面，在勘察日房地产已具备交付使

用条件，因法院查封，现均闲置。经现场查看，01001、01004、01005 门较小，房地产室内中间有柱，对其价值有较大影响。

经实地现场勘察，日常维护较好，无发现结构性裂缝及地基不均匀沉降，通风、采光较好。水电设施配套齐全，布局合理。

四、估价目的

评估房地产市场价格，为法院执行案件提供价值参考依据。

五、价值时点

本评估项目价值时点为现场勘察日，即 2018 年 05 月 11 日。

六、价值类型

本评估结论是在满足假设限制条件下于价值时点的公开市场价值。

七、评估依据

1、法规依据：

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《城市房地产中介服务管理规定》

《房地产估价规范》

《民法通则》

《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》

2、行为依据

《鉴定委托书》（2018）鲁 17 技 25 号

3、权属依据：执行裁定书（2018）鲁 17 执 7 号之三查封、扣押财产清单

菏泽市商品房预售许可证（菏泽市）房售证第 337 号

4、其他参考：

现场勘察记录和类似房地产市场行情资料及房屋重置

价、基准地价文件。

八、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳使用原则等技术性原则。

（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

评估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）最高最佳使用原则

评估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。

（四）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。

（五）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，其价格会相互牵制而趋于一致。

九、评估方法

根据《房地产估价规范》，“通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，有收益房地产应采用收益法，作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。”

因估价对象所在区域商业成交及租赁案例较多，且与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次估价采用市场比较法和收益法作为其估价方法；然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

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，采用适宜的评估方法，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市场价值为：10515931元，人民币大写：壹仟零伍拾壹万伍仟玖佰叁拾壹元整。

十一、本项目参评人员



十二、估价作业日期
2018年05月11日至2018年06月04日

十三、估价报告有效期

估价报告应用有效期为一年，即 2018 年 06 月 04 日至 2019 年 06 月 03 日止。

十四、评估重要说明事项

1、本评估结论价值是委估对象在涉案条件下，能正常使用状态下能够实现的市场价值。

2、本评估报告书只能用于司法裁定参考，用作其他用途无效。

3、估价对象所占用土地价值、附属物已包含在市场价值内。

4、本项目评估结论价值为估价对象在价值时点、假设限制条件下能够实现的价格，脱离假设限制条件其价值随之偏离。

5、本报告结论价值有效性建立在委托方提供建筑面积与有资质部门测绘面积一致，如报告依据数据与实际不相符，本报告应做相应调整。

6、该房地产为涉案房地产，因涉案、面积较大，购买人群受限，对其房地产市场价格影响较大。

7、该房地产进深较深，部分房地产室内有立柱，门脸较小，对房地产影响较大。

房地产评估机构：（盖章）

二〇一八年六月四日



菏泽市青年路以东、胜利路以南金色家园 8 号楼 六处房地产评估技术报告

一、个别因素分析

(一) 权益状况分析

房权证	无	产权性质	私有
房屋所有权人	菏泽祥和置业有限公司	房屋用途	商业
房屋座落	青年路东侧、胜利路南侧	建筑总面积	850.07 平方米
所在层数	1-2 层	土地面积	分摊
周边环境	与金都华府相对，已形成商业连片	建成年代	2017 年左右
出路状况	畅通		
他项权利	该标的物涉案标的物		

(二) 实物状况分析

名称	菏泽市青年路以东、胜利路以南金色家园 8 号楼 01001-01006 号六处房地产			结构	框架结构
层数	1-2	层高	1F4.0、2F3.8 米	用途	商业
规模	小区商业裙楼，建筑面积：850.07 m ² ，现均闲置				
外立面装饰	大理石贴面	空间布局	单间式		
环境状况	较好	他项权	在勘察日涉案		
出路状况	畅通	供暖状况	无		
现状用途	商业	供气状况	无		
装饰装修状况	毛坯				
维护及完损状况	维护良好，无发现结构损害				
土地状况	七通一平				

(三) 区位状况

方位、坐落	位于菏泽市中心，属老商业区。		
距商贸中心距离	商贸中心	主房朝向	北

交通状况	有交通管制、有停车位		房型	单间式
自然环境	良好	基础设施	好	
人文环境	好	公共服务设施	好	
景观	一般			
区位状况未来趋势分析	该区域属市中心，随着路北金都华府交付使用，该房地产商业氛围更佳，区位状况发展前景较好。			

二、市场背景分析

近年来菏泽市城区开发建设日新月异，房地产市场日趋活跃，房地产价格平稳上升势头不减，我市为了加快城市化进程，制定了建设花都、商城、水邑、林海且有江北水城特色的生态型现代化城市的目标，城市开发建设质量和速度前所未有。菏泽自古为天下之中，八方通衢，今处苏、鲁、豫、皖四省交界，数十条公路联通省内外，又有十字铁路交汇，四条高速过境绕城，为新菏泽的兴起奠定了基础。经济持续发展和房地产市场的繁荣是相互作用的，经济的发展市场的扩大导致行业细分，市场细分，入居规模、经营用房量就会扩大。交通的便利，环境的改观，市场经济振兴，旅游资源的合理利用，将会带来房地产市场的持续、稳定发展。估价对象所处菏泽市区西部，距老汽车站、三角花园较近，出路畅通，该区域房地产价格从长远角度来看，具有一定升值潜力。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提进行估价。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

最高最佳使用分析,真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象是否处于最优使用状态,主要从以下方面考虑:

1、法律上允许。即不受现实使用状态的限制,而依照法律规章,规划发展的方向,按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照房屋的功能等建筑方面的技术要求进行估价。

3、在经济上可能。即估价价格应是各种可能的使用方式中,以经济上有限的投入而获得最大收益的使用方法的估价结果。

4、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态,也就是说,在估价把建筑物与土地区位是否相匹配,是否具有投资集约度等因素考虑进去。

5、房地产与周围环境的协调性。也就是说估价时不按原用途做估价,而按房地产与其周围环境相协调能获得外部经济效益的最优使用的新用途进行评估。

6、可持续发展性、即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况,而且还要研究房地产市场的发展趋势,以及政治经济形势和政策变化时房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动趋势。

根据估价对象所处地理位置、交通状况、规划前景、周边自然、人文环境、经济环境等情况等综合分析,标的物基本上为最佳使用。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》,“通行的估价方法有比较法、

收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。

本次评估采用成本法评估偏离市场较大，不易采用成本法；估价对象在现状利用下不具有开发或者再开发的潜力，不易采用假设开发法。

因估价对象所在区域商业成交及租赁案例较多，且与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次估价采用市场比较法和收益法作为其估价方法；然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

比较法就是将估价对象与在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。

收益法，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。

五、评估测算过程

（一）市场比较法评估

1、市场比较法就是根据市场中的替代原理，将估价对象与在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。首先在房地产交易市场中选择与委估房地产处于同一供需圈内，具有相关性、替代性的近期交易实例作为参照物，再概括委估对象与参照物的状况，对区位状况、实物状况、权益状况、时间因素和交易情况因素等差异进行比较修正，确定出比准价格，然后运用简单算术平均

法确定出委估房地产的公开市场价值。计算公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

估价对象价格=可比实例价格×(100/())×()/100×100/())交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

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础；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。

2、可比实例的选取

根据房地产估价的替代原则，于本所房地产交易实例库中筛选三个与估价对象，结构、用途相同或相近，交易情况正常，成交时间与估价期日接近，且处于同一供需圈的房地产做为比较实例。

3、影响房地产市场价格因素的评价可比指标确定。

经分析，影响估价对象价值的区域因素的可比指标有：繁华程度、交通便捷度、人流量、商业配套设施、基础设施配套状况、环境质量，临路状况等。

影响估价对象市场价值的个别因素（实物状况、权益状况）有：新旧程度，进深及高度，面积、装饰装修、工程质量、楼层、设备和所使用土地剩余年限，有无规划限制，容积率 and 是否附有他项权利等。

4、区位状况、实物状况修正系数计算

我所专业评估人员在评估实践中积累了大量交易实例，通过各种分析，选择三个可比较实例。选取 01002 号房作为标准房，进行价值测算。

交易实例房地产状况比较表（一）

交易实例 比较因素		比较实例一	比较实例二	比较实例三	待评对象
		金都华府一期	金都华府二期	金御华府	金色家园门市
所处位置		胜利路北侧	胜利路北侧	青年路西侧	胜利路南侧
交易日期		2018、5	2018.5	2018、5	2018.5
交易情况		正常售价	正常售价	正常售价	涉案
交易价格		16100 元/m ²	17600 元/m ²	18500 元/m ²	
区位状况	繁华程度	较好	好	好	较好
	交通便捷度	较畅通	畅通	畅通	较畅通
	社会环境、景观	好	好	好	好
	设施配套状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	房地产市场成熟度	好	好	好	好
	临路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	距商贸中心距离	较近	较近	较近	较近
实物状况	新旧程度	100%	100%	100%	100%
	商业规模	连排门市	连排门市	连排门市	连排门市
	平面布局	合理	合理	合理	合理
	结构	框架	框架	框架	框架
	装饰、设备	较好	较好	较好	较好
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	朝向、采光	好	好	好	好
	楼层	1-2	1-2	1-2	1-2
	层高	大于 4m	大于 4m	大于 4m	大于 4m
权益状况	土地剩余年限	最高	最高	最高	最高
	规划限制	无	无	无	无
	容积率	>2.0	>2.0	>2.0	>2.0
	他项权利	无	无	无	有

比较因素条件指数表（二）

实例	比较	权重		比较实例一	比较实例二	比较实例三
		商业	居住			
比较因素内容						
	繁华程度	2.0	0.4	10	10	10
	交通便捷度	0.5	0.9	10	10	10
	社会环境、景观	0.2	0.8	10	10	10
	设施配套状况	0.5	0.8	10	10	10
	房地产市场成熟度	0.5	0.2	10	10	12
	临路状况	0.8	0.2	10	10	10
	距商贸中心距离	0.8	0.4	10	10	10
	新旧程度	0.4	1	10	10	10
	规模	0.4	0.2	10	10	10
	平面布局	2	0.5	12	12	12
	结 构	0.3	0.3	10	10	10
	装饰、设备	0.1	1	10	10	10
	工程质量	0.3	0.3	10	10	10
	朝向、采光	0.2	0.8	10	10	10
	楼层	0.1	0.8	10	10	10
	层 高	0.2	0.5	10	10	10
	土地剩余年限	0.1	0.4	10	10	10
	规划限制	0.3	0.2	10	10	10
	容 积 率	0.1	0.1	10	10	10
	他项权利	0.2	0.2	10	10	10
修正系数				100/104	100/104	100/105

5、交易情况修正系数的确定

I、II、III三个可比实例均为正常房地平均交易单价，一般与正常市价持平，所以交易情况修正系数应为 100/100。

6、交易日期修正系数的确定

根据市场调查和统计部门公布房地产价格指数，从二〇一八年一月至二〇一八年五月该区域房价平均每月增长系数为 0%，参照调查情况，对交易实例进行修正，则比较实例一时间系数为 100/100，比较实例二时间修正系数为 100/100，比较实例三时间修正系数为 100/100。

7、可比实例修正后单价计算

$$P_1=16100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104=15481 \text{ 元/m}^2$$

$$P_2=17600 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/104=16923 \text{ 元/m}^2$$

$$P_3=18500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105=17619 \text{ 元/m}^2$$

8、委估对象房地产价格计算

1)、对调整后的比准价格进行算术平均计算，则委估对象房地产平方米价格为：

$$P=(P_1+P_2+P_3)/3=16674 \text{ 元/m}^2$$

(二) 采用收益法确定估价对象市场价值

1、收益法就是预计委估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合理价格或价值的方法。

2、运用收益法估价按下列步骤进行：

(1)、搜集有关收益和费用资料；

- (2)、估算潜在毛收入及有效毛收入;
- (3)、估算正常运营费用, 即总支出;
- (4)、估算净收益;
- (5)、选用适当的资本化率;
- (6)、选用适当的计算公式求出收益价格;

3、估算过程

(1)、公式为

$$P = \frac{A}{r - s} \left[1 - \left(\frac{1 + s}{1 + r} \right)^n \right]$$

式中 V——收益价值;

A_i ——未来第 i 年的净收益;

r ——资本化率;

n ——未来可获收益年限;

s ——每年增长基数

下述估价基于假设未来资本化率 r 保持不变, 该房产无追加投资、意外损失等因素。

(2)、有效毛收入的确定

根据评估人员的调查了解到的情况, 该区域该类商业用房日租金税前 1.2 元/ m^2 ; 根据市场走势, 该类商业社会租金平均水平应为 1.2 元/ m^2 . 日, 以 01002 号房为例, 出租面积为 135.64 平方米; 该区域出租状况较好, 空置及租金损失率取 0%。

估价对象客观有效毛收入

$$=1.2 \times 365 \times 135.64 \times (1-0\%)$$

$$=59410 \text{ 元/年}$$

(3)、待估对象房地出租年总费用的确定

①、管理费

管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用，分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；另一是管理人员的工资支出。据调查，商业用房管理费一般为年租金收入的 1.0%，即：

$$\text{管理费} = \text{有效毛收入} \times 1.0\%$$

$$= 59410 \text{ 元/年} \times 1.0\%$$

$$= 594.1 \text{ 元}$$

②、维修费

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。通常按房屋重置价的 1.5%-2% 计算。根据待估宗地上房屋经营的维修状况，维修费按房屋重置价的 1.5% 计算。委估建筑物为钢筋混凝土结构，根据建筑工程预算定额，菏泽市建筑材料市场价格行情并参考类似工程惯例，该类房屋的建安价为 850 元/m²，即：房屋维修费=房屋重置价×1.5%

$$= 850 \text{ 元/m}^2 \times 135.64 \text{ m}^2 \times 1.5\% = 1729 \text{ 元}$$

④、保险费

保险费是指房地产权人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据保险公司的有关规定，保险费率为房屋重置价的 0.20%，即：

$$\text{房屋保险费} = \text{房屋重置价} \times 0.20\%$$

$$\begin{aligned} &=850 \text{ 元/m}^2 \times 135.64\text{m}^2 \times 0.2\% \\ &=231 \text{ 元} \end{aligned}$$

⑤、税金

税金是指房地产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、营业税、城市建设维护税、教育费附加取房屋年租金的 12%；即：

$$=59410 \text{ 元/年} \times 12\% = 7129.2 \text{ 元}$$

⑥、房地出租年总费用计算

$$\begin{aligned} \text{房地出租年总费用} &= \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金} \\ &= 9683.3 \text{ 元} \end{aligned}$$

4、房地年纯收益 a 的确定

房地年纯收益 a = 房地出租年有效总收入 - 房地出租年总费用：59410 - 9683.3 = 49726.7 元

5、房地年纯收益 a 的变动分析

虽着经济的发展，房屋租赁价格会逐年攀升，中国房地产测评中心发布的《2018 年 2 月的中国城市租赁价格指数报告》显示 2 月中国城市租赁价格指数为 1040.4 点，较上月上升 0.5 点，环比上涨 0.05%，同比上涨 0.38%。

依据菏泽统计局公布的《2017 年菏泽市国民经济和社会发展》“全市房地产开发投资完成 295.96 亿元，比上年增长 4.7%.....商业营业用房投资完成 33.56 亿元，下降 17.8%”。供给的减少预示着商业用房租金价格会有一些的上涨。对于评估对象纯收益 a 取每年 2% 的上涨系数。

6、资本化率 r 的确定

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，即 1.75%，风险调整值取 4%，确定本次估价的房地资本化率为 5.75%：

7、收益年限的确定

委估对象房地产尚可剩余使用年限 36 年

8、评估对象收益价值测算

$$P = \frac{A}{r - s} \left[1 - \left(\frac{1 + s}{1 + r} \right)^n \right]$$

$$P = 49726.7 / (5.75\% - 2\%) \times [1 - (1 + 2\%) / (1 + 5.75\%)^{36}]$$

$$= 964576 \text{ 元}$$

$$V_{\text{单价}} = 964576 / 135.64 = 7111.3 \text{ 元/平方米}$$

(三) 确定估价对象的市场价值

在商业用房评估中，往往出现收益价格低于比准价格，主要原因，租赁价值太低，很难反映房地产市场价值，对此，估价师认为本次评估中，采用加权法求取最终结果，收益法权重取 0.3，市场比较法测算的结果符合实际，故市场比较法取 0.7。经现场查看 01001、01004、04005 房地产临街门脸较小，室内有立柱，对房地产价值影响较大，估价师决定扣减影响因素 20%

$$\text{房地产单价}：7111.3 \times 0.3 + 16674 \times 0.7 = 13809 \text{ 元/m}^2$$

房地产价值详见下表：

<h2 style="margin: 0;">金色家园计算明细表</h2>

序号	用途	门牌号	测绘建筑面积 (m ²)	平均单价 (元/m ²)	修正系数	评估额 (元)	综合单价 (元/m ²)
1	商业	01001	147.87	13805	20%	1633076	11044
2	商业	01002	135.64	13805	0%	1872510	13805
3	商业	01003	136.41	13805	0	1883140	13805
4	商业	01004	146.87	13805	20%	1622032	11044
5	商业	01005	146.87	13805	20%	1622032	11044
6	商业	01006	136.41	13805	0%	1883140	13805
合计			850.07			10515931	12371

七、结论

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，经认真分析现有的资料、实地调查、勘察，结合估价经验和对影响房地产价格各项因素的综合考虑，确定估价对象在价值时点假设限制条件下的市场价值为：10515931 元，人民币大写：壹仟零伍拾壹万伍仟玖佰叁拾壹元整。

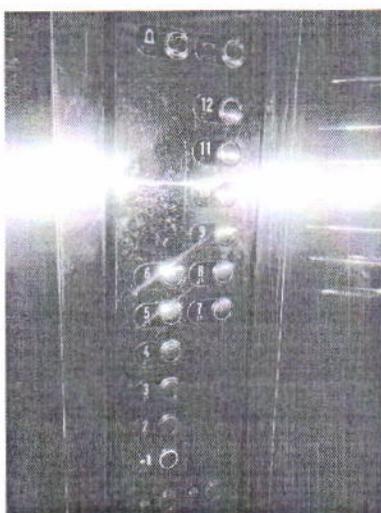
菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

二〇一八年六月四日



现场查看照片





房屋现场勘察记录

产权人: 菏泽祥和置业有限公司
 勘察日期: 2018.5.11
 土地取得方式: 出让
 土地取得编号: 青平路东侧, 胜利路南侧
 其他证件:

房屋		土地证号				用地状况				土地剩余年限				其他证件							
		结构	等级	用途	檐高	层数	长	宽	建筑面积 m ²	朝向	采光	承重构件	基础	屋顶	墙体	门	窗	地面	内墙	外墙	成箱
8#	01001	钢筋混凝土		高层	4	12/12			147.87	北	好		砼	砼	24	玻璃	毛石				
	01002	砖混		高层		1-2/12			135.64	北	好		砼	砼	24	"	"				
	01003	砖混		高层		1-2/12			136.41	北	好		砼	砼	"	"	"				
	01004	砖混		高层		"			146.87	北	好		砼	砼	"	"	"				
	01005			高层		"			146.87	北	好		砼	砼	"	"	"				
	01006			高层		"			136.41	北	好		砼	砼	"	"	"				
平面图示意图																					
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>																					
附属物																					

现场勘察人、见证人: (签字)

产权人:

山东省菏泽市中级人民法院技术室

评估委托函

(2018)鲁17技25号

菏泽正源房地产土地评估有限公司：

关于我院执行的葛永丽与菏泽祥和置业有限公司民间借贷纠纷一案，在执行过程中，需对被执行人菏泽市祥和置业有限公司所有的位于菏泽市牡丹区青年路以东、胜利路以南金色家园8号楼01001-01006号6套门市房进行评估。根据最高人民法院及山东省高级人民法院的相关规定，特委托你单位对该宗房产予以评估。现将有关材料送去，请指派有专门知识的执业人员进行评估，并将评估报告一式肆份送至我处。

二〇一八年五月三日

联系人：朱春瑞

联系电话：0530-5321565

传 真：0530-5321565

山东省菏泽市中级人民法院

执 行 裁 定 书

(2018)鲁17执7号之三

申请执行人:葛永丽,女,汉族,1966年8月1日出生,住菏泽市牡丹区曹州路789号。公民身份号码:372901196608010425。

委托代理人:周瑜娟,北京市观韬(济南)律师事务所律师。

委托代理人:李宝,北京市观韬(济南)律师事务所律师。

被执行人:菏泽市祥和置业有限公司。住所地:山东省菏泽市中华路47号。组织机构代码68828696-6。

法定代表人:杨俊杰,该公司执行董事长兼总经理。

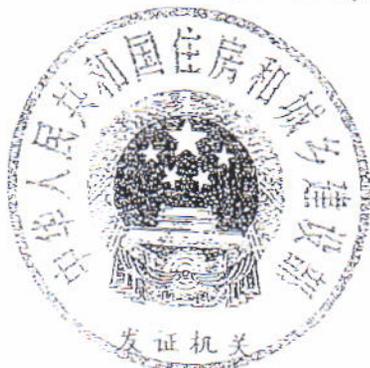
本院在执行葛永丽与菏泽祥和置业有限公司民间借贷纠纷一案中,本院依据2015年3月23日作出的(2015)菏民三初字第45号民事裁定书,依法查封了被执行人菏泽祥和置业有限公司位于菏泽市牡丹区青年路以东、胜利路以南、商品房预售许可证号为(2014)房售证第337号、非住宅建筑面积为2237.08平方米的房产(即金色家园8号楼01001-01012号12套门市房)。现申请执行人葛永丽向本院提出申请,要求对该房产继续查封。据此,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00101033

姓名 / Full name

侯凌青

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No

372924197007310026

注册号 / Registration No

3719980087

执业机构 / Employer

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00101033

姓名 / Full name

闫长英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No

372901197503141407

注册号 / Registration No

3720020119

执业机构 / Employer

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-9-16

持证人签名 / Bearer's signature

