

# 房地产估价报告

估价项目名称：陈文华位于菏泽市和平人家二期 11-0028-10501

司法鉴定住宅房地产市场价格评估

估价委托人：菏泽市定陶区人民法院技术室

房地产估价机构：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

注册房地产估价师：黄咏梅（3720140109） 陈双双（3720130163）

估价报告出具日期：二〇一八年三月八日

估价报告编号：菏国瑞估字(2013)第 A18024 号

## 致估价委托人函

菏泽市定陶区人民法院技术室：

我单位接受委托，就陈文华名下的位于菏泽市和平人家二期11-0028-10501的住宅房地产进行了现场勘察。根据估价目的，按照国家城乡建设部于2015年4月8日发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，遵循独立、客观、公正、合法的原则，本着“公开、公平、公正”的原则，依据中华人民共和国相关法律法规和技术规程对估价对象进行了评估，现将评估结果及主要评估过程报告如下：

### 一、估价目的：

为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 二、估价对象：

陈文华位于菏泽市和平人家二期11-0028-10501的住宅房地产，根据委托方提供的《房屋档案卷内目录》可知，共有情况：单独所有，建筑面积为168.80平方米。

### 三、价值时点：

价值时点为二〇一八年三月五日（房屋现场勘察之日）。

### 四、价值类型：

本次评估价值是委估房地产在价值时点权利状态下，按照最高最佳使用原则且符合城市规划前提下的市场价值。

**五、估价方法：**

根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法进行评估。

**六、估价结果：**

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，结合评估经验，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，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 1224475 元，人民币大写：壹佰贰拾贰万肆仟肆佰柒拾伍元整。

**七、特别提示：**

本估价报告结果是按照既定目的提供给估价委托方使用，因使用不当造成的后果本公司不承担任何法律责任。

**八、致函日期：**

二〇一八年三月八日

**九、房地产估价机构：**

法定代表人签字：（签章）



司建强

评估机构：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司



## 目 录

致估价委托人函.....	2
第一章 估价师声明.....	5
第二章 估价假设和限制条件.....	7
第三章 房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、房地产估价人员.....	16
十二、房地产变现能力分析.....	16
十三、实地查勘期.....	17
十四、估价作业日期.....	17
十五、估价报告应用的有效期.....	17
第四章 房地产估价技术报告.....	18
一、估价对象描述与分析.....	18
二、市场背景描述与分析.....	21
三、最高最佳利用分析.....	29
四、估价方法适用性分析.....	29
五、估价测算过程.....	31
六、估价结果确定.....	36
第五章 附件.....	37

## 第一章 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中分析、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们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。

五、我们已派出专业估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但仅限于对估价对象建筑物外观与目前使用状况，特别是因提供资料有限，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量及相应权益进行调查、核实的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

六、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本报告未经我单位同意，不得向委托方和审查机关以外的单位和个人提供，并不得公开发表。

七、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，资料提供方对资料的真实性、合法性和完整性负全部责任，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

九、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本报告由菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司负责解释，委托方如对估价结果有异议，应在接到评估报告后十五日内向我单位提出。超过十五日我单位则不予受理，维持原估价结果。

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
黄咏梅	3720140109		2018年 5月 8日
陈双双	3720130163		2018年 5月 8日

## 第二章 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般性假设

1、估价委托方提供了估价对象的《房屋档案卷内目录》，我们未向政府有关部门进行核实，本估价报告以委托方提供的资料合法性、真实性、准确性和完整性为前提，若资料失实或隐匿事项，不仅估价报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场勘察仅限于一般性的查看，不具备条件对其结构、设备及隐蔽工程等内部质量进行鉴定，故不能确定其内部有无缺陷。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，假设估价对象结构等内部质量完好能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对估价对象的建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的《房屋档案卷内目录》记载建筑面积大体相当。

4、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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施及广场、道路等共用部位的使用权，同时估价对象范围内共用部位及共用设施也允其它房屋使用。

6、本估价报告建立在房屋建筑物的施工设计符合我国现行有关设计规范，建筑施工符合我国现行有关施工验收规范的基础上，否则估价结果不成立。

## (二) 特殊类假设

1、本次估价未考虑租赁、查封、抵押等因素对估价对象价值的影响，并以估价对象处于完整权利状态，并且保持整体和持续使用为前提。

2、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

3、本估价结果仅为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 二、估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，国家相关政策、房地产市场或估价对象状况发生重大变化而对房地产价值产生较大影响时，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告结果是按照既定目的提供给估价委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本估价结果专为此次评估目的所作，未经本公司和估价人员同意，本报告的全部或其部分内容不得提供给除委托方、估价报告使用人及报告



审查部门之外的单位和个人，也不得发表在任何公开媒体上。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应责任。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

## 第三章 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

菏泽市定陶区人民法院技术室

### 二、估价机构

机构名称：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

法定代表人：司建强

资质等级及证书编号：贰级（鲁评172010）

营业执照注册号：91371702559927827B

有效期限：2016年10月12日至2019年10月11日

住所：山东省菏泽市牡丹区太原路98号天泽园永泰大厦16F1606房间

联系电话：0530-5509578

### 三、估价目的

为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）实物状况

本次估价对象是位于菏泽市和平人家二期11-0028-10501的住宅房地产，根据委托方提供的《房屋档案卷内目录》可知，共有情况：单独所有，建筑面积为168.80平方米，房屋总层数：5层，所在层次：5层，结构：混合结构，室内地板砖地面，墙面乳胶漆，入户门为防盗门，室内门为实木

门，室内客厅、餐厅有装饰造型，属简单装修。

## （二）权属状况

估价对象土地所有权属于国家，土地使用权取得方式为国有出让，房屋所有权人为陈文华。

## （三）区位状况

### 1、位置状况

本估价对象位于菏泽市和平路以东，处于和平人家 28 号楼 10501 室，距市级商服中心约 1900 米，距菏泽火车站约 3500 米，距菏泽汽车站约 5.0 公里。

### 2、交通状况

该估价对象紧邻生活型次干道（和平路），距混合型主干道中华路约 1900 米，距交通型主干道长江路约 1000 米，附近有 21 路公交车经过，距公交站点距离约为 400 米，综合确定待估对象所在区域道路状况较好，交通较方便。

### 3、环境状况

#### （1）自然环境

估价对象所在区域主要为住宅区，环境优美、整洁，无水、大气、固体废弃物等污染，且远离高压线、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等。

#### （2）人文环境

估价对象所在区域大多为在职人员，素质较高，附近金润嘉园、奥林花园、中达尚城、新闻家园等住宅小区，治安状况良好等。

### 4、外部配套设施状况

### (1) 外部基础设施

估价对象所在区域地势平坦，道路、供水、排水、供电、供暖、供气、通讯、有线电视等基础设施较完善。

### (2) 公共配套设施

距菏泽开发区中心医院约 2100 米，距菏泽市第一实验小学约 1100 米，周边银行、学校、医院等公共服务设施配套较齐全。

## 五、价值时点

价值时点为二〇一八年三月五日（房屋现场勘察之日）。

## 六、价值类型

本次评估价值是委估房地产在价值时点权利状态下，按照最高最佳使用原则且符合城市规划前提下的市场价值。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合法的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）合法原则：房地产价格是房地产权益的价格，遵循国家和地方房地产政策、法律、法规、城市规划的相关规定，是房地产使用状况的前提条件当房地产合法使用时，其权益才能受到法律、法规的保障，因此评估中以估价对象的合法使用和合法处分为前提。

（二）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。

(三) 最高最佳使用原则：房地产估价要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、财务上可行、价值最大化，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) 替代原则：是指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。同一供求圈中，在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。

(五) 价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。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，所以房地产价格也是不断变化的，具有很强的时效性，估价结果必须是体现估价对象在某一特定时间（即价值时点）的客观合理价格或价值。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规及政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

5、《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》（法释〔2009〕16号）；

6、最高人民法院关于实施最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知（法〔2012〕30号）。

#### （二）技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

#### （三）其他相关资料

1、《菏泽市定陶区人民法院鉴定委托书》（〔2018〕鲁1727技10号）；

2、《房屋档案卷内目录》；

3、估价人员实地勘察记录表；

4、菏泽市房产市场交易信息；

5、委托方提供的其他相关资料。

### 九、估价方法

#### （一）估价方法选择

房地产估价常用的估价方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法

等几种方法。

根据估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，本次评估决定选用比较法进行评估。

## （二）估价方法定义

所谓比较法，就是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似或使用价值相同（相近）的若干房地产可比实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件进行对照比较，并对可比案例房地产价格加以修正后确定估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式如下：

$$\text{房地产价格} = \text{可比实例房地产价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，结合评估经验，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，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 1224475 元，人民币大写：壹佰贰拾贰万肆仟肆佰柒拾伍元整。

## 十一、房地产估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄咏梅	3720140109	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 黄咏梅 注册号: 3720140109 有效期至: 2020.8.14	2018年3月8日
陈双双	3720130163	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 陈双双 注册号: 3720130163 有效期至: 2019.11.17	2018年3月8日

## 十二、房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点处置房地产时，在没有过多损失的情况下，将房地产转换为现金的可能性。

(一) 估价对象的合法用途为住宅，独立使用性较强，不宜分割使用、转让，除非当事人协商一致并处理好共用部位及设施的使用权利，达到各自独立使用条件。

(二) 假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，预计在70%-80%之间，与评估的市场价值的差异程度大约在20%-25%。

(三) 处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、营业税及部分手续费。



十三、实地查勘期

二〇一八年三月五日至二〇一八年三月五日

十四、估价作业日期

二〇一八年三月五日至二〇一八年三月八日

十五、估价报告应用的有效期

自本报告完成之日起壹年内有效，即自 2018 年 3 月 8 日至 2018 年 3 月 7 日。

## 第四章 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 实物状况描述与分析

##### 1、土地状况描述与分析

根据评估人员现场勘查，委估对象所在区域地势平坦，公共配套设施及基础设施齐全，宗地外开发程度为“七通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气，地质条件良好。

##### 2、建筑物状况描述与分析

本次估价对象是位于菏泽市和平人家二期11-0028-10501的住宅房地产，根据委托方提供的《房屋档案卷内目录》可知，共有情况：单独所有，建筑面积为168.80平方米，房屋总层数：5层，所在层次：5层，结构：混合结构，室内地板砖地面，墙面乳胶漆，入户门为防盗门，室内门为实木门，室内客厅、餐厅有装饰造型，属简单装修。估价对象现状照片如下：





## (二) 权益状况描述与分析

估价对象土地所有权属于国家，土地使用权取得方式为国有出让，房屋所有权人为陈文华。

## (三) 区位状况描述与分析

### 1、位置状况描述

本估价对象位于菏泽市和平路以东，处于和平人家 28 号楼 10501 室，距市级商服中心约 1900 米，距菏泽火车站约 3500 米，距菏泽汽车站约 5.0 公里。估价对象位置图如下：



## 2、交通状况

该估价对象紧邻生活型次干道（和平路），距混合型主干道中华路约1900米，距交通型主干道长江路约1000米，附近有21路公交车经过，距公交站点距离约为400米，综合确定待估对象所在区域道路状况较好，交通较方便。

## 3、环境状况

### （1）自然环境

估价对象所在区域主要为住宅区，环境优美、整洁，无水、大气、固体废弃物等污染，且远离高压线、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等。

### （2）人文环境

估价对象所在区域大多为在职人员，素质较高，附近金润嘉园、奥林花园、中达尚城、新闻家园等住宅小区，治安状况良好等。

## 4、外部配套设施状况

### （1）外部基础设施

估价对象所在区域地势平坦，道路、供水、排水、供电、供暖、供气、通讯、有线电视等基础设施较完善。

### （2）公共配套设施

距菏泽开发区中心医院约2100米，距菏泽市第一实验小学约1100米，周边银行、学校、医院等公共服务设施配套较齐全。

## 5、区位状况分析

估价对象位于和平人家小区，周边生活配套设施和公共配套设施较齐

全，所在区域居住氛围较好，与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势，区位状况将有利于估价对象房地产价值的平稳增值。

## 二、市场背景描述与分析

影响房地产价值的一般因素主要有城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况、土地利用总体规划等。

### （一）城市资源状况

#### 1、地理位置

菏泽市位于山东省西南部，东经 $114^{\circ}48'$ — $116^{\circ}24'$ 、北纬 $30^{\circ}39'$ — $35^{\circ}53'$ 之间，与苏、豫、皖三省接壤，地处古今黄河之间的三角地带内。南北最长距离157公里，东西最宽距离140公里。

#### 2、自然条件

菏泽市属暖温带季风型大陆性气候，四季分明，雨热同季平均气温 $13.6^{\circ}\text{C}$ ，平均大于或等于 $0^{\circ}\text{C}$ 积温 $5068.3^{\circ}\text{C}$ ，无霜期年平均213天，年平均气温 $18^{\circ}\text{C}$ ，最多265天，最少192天，日照年均2579个小时，三月到十月间，各月日照时数均在200个小时以上，高于我国同纬度其他地区，全区太阳总辐射量年均121.8千卡/平方厘米，属于全国偏高地区。

#### 3、行政区划

全市总面积为12238.6平方公里，辖牡丹区、定陶区、曹县、成武县、单县、巨野县、鄄城县、鄄城县、东明县二区七县及一个经济技术开发区

和一个高新技术产业开发区，158个乡镇，134个居委会、6005个村民委员会，常住人口833.81万人。

## （二）房地产制度与房地产市场状况

近年来，菏泽市按照国家规定严格控制建设用地供应总量、严格实行国有土地有偿使用制度、大力推行国有土地使用权招标、拍卖、挂牌，加强土地使用权转让、地价管理及规范土地审批的行政行为等宏观调控政策措施的实施，使土地市场发展日趋规范。

2017年菏泽市房地产开发投资将趋于平稳，市场销售将更加理性化。一是城镇化进程拉动房地产开发。菏泽市区和各县区旧城改造、新城区开发、新农村建设呈现齐头并进态势，各项保障房工程也在紧锣密鼓的进行。这为房地产企业提供了开发契机。二是我市房地产业总体上仍然处在开发的初级阶段情况没有改变。房地产开发所面临的优势在于我市地处鲁西南平原区，辖区内人口众多，且城镇化率不高，刚性需求空间较大。尤其是与一些一、二线城市相比，房价总体比较而言仍然相对低廉，伴随着城镇化的不断加快和推进，这必将给我市房地产开发销售带来一定支撑。

自从2017年实施棚户区改造以来，大量平房被拆除，由于增加了很多被拆迁户，迫于对房屋的需要，再一次促进了房地产市场的发展，使得部分小区房屋价格有一定幅度的增长。

## （三）产业政策

菏泽市产业政策为：加快产业结构调整，重点提升生物医药、有机化学原料制造、机电制造三个优势产业，大力发展新能源、新材料两大新兴

产业，培育现代中药、合成橡胶、变压器三大优势产品，逐步形成独具特色的高技术产业；积极推进商贸物流基地建设，加快推动旅游产业发展；加快农业农村现代化，推进农业产业化、乡镇企业二次创业和小城镇建设。

#### （四）城市规划与发展目标

根据《菏泽市城市总体规划（2003—2020年）》，将菏泽市城市规划与发展目标概括如下：

##### （1）城市性质

以能源化工、农副产品加工和商贸物流为主的区域性中心城市。

##### （2）城市规模

至2020年，城市人口规模为50万人，建设用地规模为80平方公里，人均建设用地为117.6平方米。

##### （3）规划区范围

东至皇镇乡，南至佃户屯办事处、何楼办事处，西至万福办事处、马岭岗镇，北至吴店镇、黄堽镇，规划区面积为860平方公里。

##### （4）发展方向

菏泽中心城区的发展方向以向东发展为主，向南发展为辅，适当向北发展，适度控制向西发展（兰州路东规划为城市建设用地，兰州路西规划为水源地保护区）。

#### （五）城市社会经济发展状况

2017年全年实现地区生产总值2880亿元，增长8.6%左右；地方一般公共预算收入186.5亿元，增长6.1%；城乡居民人均可支配收入24110

元、11720 元，分别增长 9%、9.5%。规模以上工业增加值增长 10%左右，完成技改投资 400 亿元、增长 12%，高新技术产业产值占规模以上工业总产值的比重达到 33.7%、同比提高 1 个百分点。服务业增加值占地区生产总值的比重达到 38.2%、同比提高 0.8 个百分点，其中现代服务业增加值占服务业增加值的 51.9%、同比提高 0.7 个百分点。完成进出口总额 390 亿元、增长 12%，出口商品自贸协定利用率 65.4%、全省最高。完成电商交易额 2050 亿元、增长 70%。

#### (六) 土地利用总体规划 (2006-2020 年) (2009 年 11 月)

##### I、中心城区用地空间组织

城区用地发展方向以向东为主，向南为辅，完善北部，控制西部。按照组团式用地结构形态，通过水系、铁路的分割，形成“一核、两轴、四组团”的布局结构。

一核：城区核心区，东至京九铁路，南到铁路编组站，西至太原路，北到大学路，面积约 16 平方公里。以赵王河为轴，在赵王河两侧从北向南依次布置公共服务中心、文化中心、商务中心。

两轴：城区的两条发展轴线，即丹阳路和人民路。

四组团：城区的四个功能组团，即城东组团、城南组团、城西组团和城北组团。

##### II、中心城区用地范围和边界

1、允许建设区与建设用地规模边界现状全市城镇化水平为 25.63%，到 2010 年，城镇化率达到 47.00%，

2020 年达到 57.53%。中心城区现状建成区内人口为 45 万人，现状



建设用地为 6915 公顷，人均建设用地 154 平方米。

规划到 2020 年中心城区人口控制在 97 万人，建设用地规模边界内土地面积为 14006 公顷。其中护城大堤内侧 50 米、外侧 100 米，城市规划建成区外的铁路两侧每侧 100 米、规划建成区内的铁路两侧每侧 60 米，城区北、东侧高速公路两边（范围为城区一侧 200 米，另一侧 500 米），青年湖、赵王河等不适宜建设用地面积 2329 公顷，实际净增建设用地面积 4762 公顷。存量建设用地和新增建设用地规模总计 11677 公顷，人均建设用地 120 平方米。建设用地规模边界为东至牡丹区皇镇乡东边界，西到雷泽湖水库，南至万福河南 500 米，北到北外环。

按照“先拆后建”的原则，积极推进城乡建设用地增减挂钩，在城乡建设用地总规模不突破的前提下，在中心城区安排增减挂钩指标 4667 公顷。

2、有条件建设区与建设用地扩展边界中心城区有条件建设区：在不突破规划城市建设用地规模的前提下，

可以用于允许建设区布局调整及建设的区域，其界限是建设用地扩展边界。按照保护资源和环境、有利于节约集约用地的要求划定，避让优质耕地和重要生态环境用地，边界内用地总规模为 2164 公顷，现状建设用地规模 375 公顷。有条件建设区内包含有不适应建设的高速公路两侧 50 米、铁路两侧 60 米、水库及周边生态基础用地 205 公顷，实际可用于建设的面积为 1584 公顷，占新增建设用地的 29%。

建设用地扩展边界为东至牡丹区皇镇乡东边界 1500 米，西到雷泽湖水库，南至万福河以南 500 米，北到日东高速。

### III、主要建设用地规划

#### 1、居住用地规划

规划居住用地为 2101.7 公顷，人均 30.9 平方米。规划居住用地形成四个居住片区：老城居住片区、老城周边居住片区、中心居住片区、新城居住片区。

#### 2、工业用地规划

至规划期末，规划工业用地 1550.8 公顷，人均用地 22.8 平方米。老城区内的工业用地，除保留少数几个效益较好的一类工业企业外，

其余企业逐步迁往新建的工业区。城市核心区内的工业用地，予以搬迁、置换。规划形成两大工业园区：菏泽市经济开发区、菏泽市高新技术开发区。

#### 3、仓储用地规划

至规划期末，规划仓储用地 208.6 公顷，人均用地 3.1 平方米。

规划仓储用地四处，南部仓储区位于铁路编组站以南，东北部仓储区位于南京路以东、淮河路以北，东部仓储区位于洙水河以南、台湾路以西，西部仓储区位于银川路以西、中华路以南。保留京九铁路以东国家粮食储备库用地。

### IV、旧城改造用地调整

1、将旧城改造与新城开发的结合，疏散老城人口。

2、逐步将古城区内现有的行政办公用地搬迁至新区。

3、在东方红大街、曹州路、广福街与解放街围合的地块内形成老城区的公共服务中心。

4、搬迁古城区内现有的对古城风貌和环境有较大影响的工业仓储用地，特殊用地如果条件允许，也建议通过用地置换的方式迁出老城区。

5、利用青年湖和双月湖，结合护城河环境整治，形成面积为 130 公顷内的环城河公园，保护古城水系。

6、调整现状部分综合效益较低或闲置的用地性质，对其进行再开发，转变为商业服务、文化娱乐、博物展览和旅游业服务用地，增加公共绿地及休憩、集散广场用地，改善古城环境。

#### V、中心城区用地空间管制

##### 1、中心城区用地空间管制分区

根据引导建设用地合理布局、与城市规划有效衔接、保护珍稀土地资源和生态环境的管制目标，将中心城区用地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区。

(1) 允许建设区。按照有利发展、保护资源、保护环境的要求，在建设用地适宜性评价以及与其他相关规划充分协调的基础上，根据各类建设用地规模控制指标划定，用地面积 11677 公顷。

(2) 有条件建设区。指在不突破规划城市建设用地规模的前提下，可以用于允许建设区布局调整的区域。有条件建设区在建设用地规模边界外，按照保护资源和环境、有利于节约集约用地的要求划定，避让优质耕地和重要的生态环境用地，用地面积 1584 公顷。

(3) 限制建设区。主要指自然灾害高风险区、自然保护区的缓冲区、水源涵养区、优质耕地资源的灌溉水源区、城市建成区的上风区等，用地面积 29954 公顷。

(4) 禁止建设区。自然保护区核心区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物自然栖息地、水源保护区的核心区、主要河湖的蓄滞洪区、地质灾害高危险地区等，划入禁止建设区。用地面积 3285 公顷。

## 2、中心城区用地空间管制规则 (1) 允许建设区

区内土地主导用途为城镇建设发展空间，具体土地利用安排与依法批准的相关规划相衔接。区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约用地。允许建设区边界（规模边界）的调整，须报规划审批机关同级国土资源管理部门审查批准。

### (2) 有条件建设区

区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设区用地规模。规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界。

### (3) 限制建设区

区内土地主导用途为农业生产空间，是开展土地整理复垦开发和基本农田建设的主要区域。区中可以细分为农业用地区、村庄工矿限制发展区、村庄工矿整理区等。区内限制城、镇、中心村建设，区内村庄应限制新增规模，鼓励更新改造，逐步与城市功能相协调。合理布局线型基础设施和独立建设项目用地，对于已布局线路走向，在项目清单名录中，已预留用地规模的，未来布局需要调整的视为符合规划。

### (4) 禁止建设区

区内土地的主导用途为生态与环境保护空间，严格禁止与主导功能不

相符的各项建设。区内不得安排新增建设用地，不得安排单独选址项目，不得安排市级和县乡级能源、交通、水利等基础设施项目。国家和省级能源、交通、水利基础设施项目应尽量避让禁止建设区，确实无法避让的，应做好环境影响评价工作，将环境不良影响降到最低。区内的集镇、中心村，在县级土地利用总体规划中可保留，但不得新建或扩建。

通过以上陈述，估价对象所处的大环境、大政策，有利于房地产价值的稳定及增长。

### 三、最高最佳利用分析

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。最高最佳使用必须同时满足以下4个条件：法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，并且按照以上顺序进行筛选；针对本估价对象，从上述四个方面进行分析认为估价对象地理位置、城市规划、周边自然与经济环境等状况相协调，因此我们判定估价对象保持现状作为住宅用房为最高最佳使用，并以此作为估价报告前提。

### 四、估价方法适用性分析

#### （一）各种估价方法的适用性分析

房地产估价常用的估价方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种方法。

比较法适用于市场比较稳定，有大量丰富交易案例的地区，并且交易案例与估价对象应有相关性和替代性。

收益法适用于那些具有收益或潜在收益的房地产，并且未来收益可以

预测，收益年限可以确定。

成本法适用于很少发生交易限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的并且其开发完成后的价值可以运用比较法、收益法等方法求取的房地产。

不选用估价方法的理由：

估价对象虽然可采用成本法和收益法进行测算，但测算结果的可靠性较比较法低，所以不适宜成本法和收益法评估；

估价对象为已建成小区房地产，短期内不具有再开发潜力，所以不适宜选用假设开发法评估。

选用估价方法的理由：

估价对象所在区域类似房地产在近几年内市场交易较为频繁，交易价格案例较易于收集，且较真实有效，所以适宜采用比较法评估。

## （二）估价技术路线

比较法是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似或使用价值相同（相近）的若干房地产可比实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件进行对照比较，并对可比案例房地产价格加以修正后确定估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式如下：

房地产价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

## 五、估价测算过程

### （一）交易实例的选择

经估价人员对房地产市场调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，并仔细筛选，本次估价收集采用了三个可比交易实例。可比实例具体状况见下表（表1）。

表1 可比实例状况说明表

可比实例 具体状况	可比实例1	可比实例2	可比实例3
地址	和平人家	和平人家	和平人家
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2018-1-10	2017-10-22	2017-12-12
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构
建筑总层数	5	5	5
所在层次	5	3	3
装修状况	精装修	简单装修	精装修
建筑面积（平方米）	148.90	111.64	144.00
交易单价（元/平方米）	7490	7740	7850

### （二）比较因素的选择

比较因素选择交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等。

区域因素选择繁华程度、交通条件、市政设施、公共服务设施、环境质量、朝向及楼层等；个别因素选择建筑结构、装修、设施与设备、房屋成新、小区管理等。

1、交易情况，是指交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因素造成的价格偏差；

2、交易期日，是指比较实例的成交时间；

### 3、区域因素：

繁华程度，主要是指城市中各区域商业、服务业的集聚规模等级，商业服务业越集中，规模越大，该地段的房地产价格水平就会越高。

交通条件，主要指城市公共交通的通达程度，如估价对象附近是否通行公共汽车、电车、地铁、轻轨等。

市政设施，指区域的给水、排水、供电、供热、通讯、供气等基础设施条件是否具备。

公共服务设施，指小区周边是否具备一定的基本生活服务设施，如菜市场、商店、银行、邮局、理发店、洗衣店等。

环境质量，主要指人文环境、自然环境和社会环境，包括地质、地势、水文、风向、社会治安、居民素质、人地比例、环境污染程度、居民职业类别、教育程度和收入水平等环境条件对房地产价格水平的影响。

朝向及楼层，朝向除了考虑采光、通风等因素外，还有一个因素是景观。多层无电梯的住宅最佳楼层是高低适中的楼层，而高层住宅则通常是楼层越高价值越高。

### 4、个别因素：

建筑结构，可以分为混合、框架、框剪、剪力墙、筒体、钢结构等。

装修，按不同装修档次区分为毛坯、简装修、中等装修及精装修。

设施与设备，指房屋供水、排水、供电、供气、公用天线、通信等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具的情况等。

房屋成新，指房屋的成新率，竣工时间长的房屋相应成新率低。



小区管理，指小区是否有物业管理，是否规范，小区的安全、清洁是否有保障等。

(三) 编制比较因素条件说明表，见下表(表2)。

表2 比较因素条件说明表

估价对象与可比实例 比较因素		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易期日		2018-3-5	2018-1-10	2017-10-22	2017-12-12
区域因素	繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	交通条件	21路	21路	21路	21路
	市政设施	较优	较优	较优	较优
	公共服务设施	较优	较优	较优	较优
	环境质量	较优	较优	较优	较优
	朝向	南	南	南	南
	楼层	5/5	5/5	3/5	3/5
个别因素	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	装修	简单装修	精装修	简单装修	精装修
	设施与设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	房屋成新	九成新	九成新	九成新	九成新
	小区管理	较规范	较规范	较规范	较规范

(四) 编制比较因素条件指数表

#### 1、建立价格可比基础

可比实例A、B、C付款方式均为在成交日期一次付清，单价均为按建筑面积计算，币种均为人民币，货币单位均为元；

#### 2、交易情况修正

可比实例A、B、C均属正常交易，交易情况无需修正；

### 3、交易日期修正

可比实例 A、B、C 的成交日期与价值时点非常接近，而与估价对象类似的房地产价格在价值时点之前的一年内未出现价格波动，故交易时间不需修正。

### 4、区域因素修正

估价对象和比较案例的繁华程度、市政设施、交通条件、公共服务设施、环境质量、朝向均相同或相似、均不做修正。

楼层以待估对象为基准，可比实例各修正 100、105、105。

### 5、个别因素修正

估价对象和比较案例的建筑结构、设施与设备、房屋成新、小区管理均相同或者相似，不进行修正。

装修以待估对象为基准，可比实例各修正 104、100、104。

6、编制比较因素条件指数表，见下表（表 3）。

表 3 比较因素条件指数表

比较因素		估价对象与可比实例	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易情况			100	100	100	100
交易期日			100	100	100	100
区域因素	繁华程度		100	100	100	100
	交通条件		100	100	100	100
	市政设施		100	100	100	100
	公共服务设施		100	100	100	100
	环境质量		100	100	100	100
	朝向		100	100	100	100
	楼层		100	100	105	105

个别因素	建筑结构	100	100	100	100
	装修	100	104	100	104
	设施与设备	100	100	100	100
	房屋成新	100	100	100	100
	小区管理	100	100	100	100

(五) 编制比较因素修正系数表。

根据以上对各项因素修正的分析和评分, 编制各项比较因素修正系数表, 见表 4。

表 4 比较因素修正系数表

估价对象与可比实例		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比较因素	交易单价 (元/平方米)	7490	7740	7850
	交易情况	100/100	100/100	100/100
	交易期日	100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	市政设施	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
个别因素	楼层	100/100	100/105	100/105
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装修	100/104	100/100	100/104
	设施与设备	100/100	100/100	100/100
	房屋成新	100/100	100/100	100/100
	小区管理	100/100	100/100	100/100
修正后的价格 (元/平方米)		7202	7371	7189

将估价对象各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，比较法计算公式得到修正后的三个比准价格分别见上表，经过对比分析三个可比实例修正后价格十分接近，故本次取三个比准价格的简单算术平均数作为估价对象单价，即： $(7202+7371+7189) \times 1/3=7254$ （元/平方米）

委估对象评估价值： $7254 \times 168.80=1224475$ （元）

## 六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，结合评估经验，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，最终确定估价对象在价值时点的房产市场价值为人民币 1224475 元，人民币大写：壹佰贰拾贰万肆仟肆佰柒拾伍元整。

## 第五章 附件

一、菏泽市定陶区人民法院《鉴定委托书》（（2018）鲁 1727 技 10 号）复印件

二、《房屋档案卷内目录》复印件

三、估价对象现场勘察记录表

四、估价对象房屋现状照片

五、估价机构营业执照复印件

六、估价机构资质证书复印件

七、估价人员资格证书复印件

# 菏泽市定陶区人民法院鉴定委托书

(2018)鲁-1727-技-10

受委托机构	菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司
案由	债权纠纷
案情摘要	我院审理的王凤月诉陈文华债权纠纷一案。
鉴定目的要求	对陈文华名下的和平人家二期 11-0028-10501 的房产予以评估。
送检材料	房产信息复印件
当事人	王凤月 电话: 18653026166 陈文华 电话: 18953012367
委托人	菏泽市定陶区人民法院技术室(山东)

邮编 274100



# 房屋档案卷内目录



20160805205



## 基本信息

产权人:	孙文松	用途名称:	天津七和千大城二期: 0028-1037		
土地宗地号:	20160305235	用途:	住宅用地	区号:	301030
卷件类别:	房屋档案登记-买卖合同	建档日期:		建档日期:	2018年8月8日
卷号:	20130115051				

## 档案信息

案卷号:		档案编号:	015335239	日期号:	
序号:		区号:		册号:	
号号:		目录号:		是否齐全:	否

## 建筑信息

建筑面积:	108.8000	房屋总价值:	0.0000	总供给:	0.0000
-------	----------	--------	--------	------	--------

## 土地信息

地址:		总份数:	已完成		
土地宗地号:		土地编号:		开始日期:	
土地面积:	0.00	土地用途:	住宅	截止日期:	

## 其它信息

备注:		其他事项:			
-----	--	-------	--	--	--

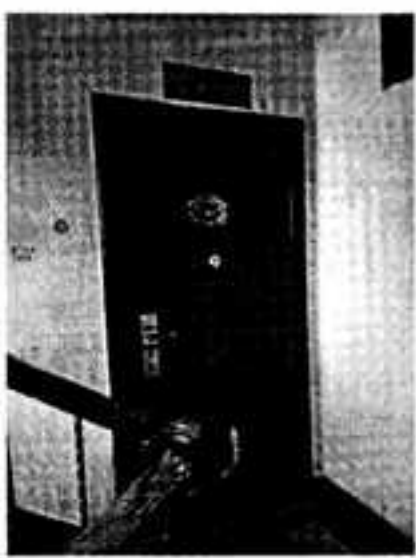
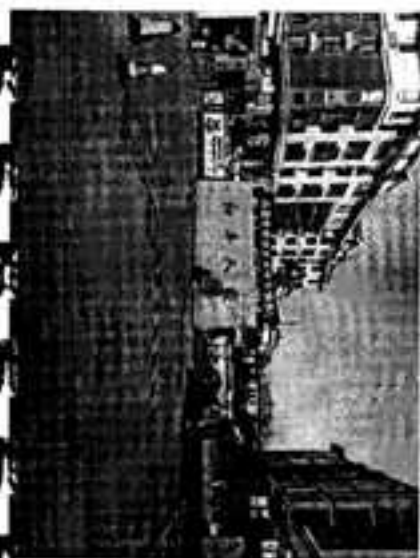
# 房屋档案卷内目录



20160805205

产权人类型:	自然人	产权人姓名:	施文杰	共有类型:	单独所有
证件类型:		产权证次:		产权证号:	
证件类型:	本人或户口簿	证件号码:	370923197708186339	证件类型:	身份证
性别:	男	出证人:	房产局	出证日期:	
联系电话:	11953663557, 18953612357	发证人:	房产局	发证日期:	
资料来源方式:	实地调查				
档案所在地:					
备注:					







# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91371702559927827B

名称 菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 山东省菏泽市牡丹区太原路98号天泽园永泰大厦16F1606房间  
 法定代表人 司建强  
 注册资本 叁佰万元整  
 成立日期 2010年08月11日  
 营业期限 2010年08月11日至 年 月 日

经营范围 基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询、房地产评估、咨询、土地登记代理、土地登记信息咨询、土地开发整理预决算及可行性研究、地籍测绘、房产测绘、房产区域界线测绘、不动产测绘监理。(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)



登记机关



2016年08月11日

<http://sdxy.gov.cn>

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条第十款之规定,自发布之日起1年内将营业执照企业信用信息公示系统公示年度报告,企业信用信息公示系统网址:

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFIER STATUS CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司  
法定代表人：司建强  
(执行合伙人)

住所：山东省菏泽市牡丹区太原路98号天泽园永泰大厦16F1606房间  
营业执照注册号：91371702559927827B  
资质等级：贰级

行政许可决定书号：房地产评估许准[2016]003号

证书编号：鲁评172010

有效期限：2016年10月12日至2019年10月11日



行政许可机关(公章)  
二〇一六年十月十七日

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. 00124443



姓名 / Full name

陈双双

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371482198501045125

注册号 / Registration No.

3720130163

执业机构 / Employer

菏泽方圆土地房地产评估测绘代理有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-11-17

持证人签名 / Bearer's signature

### 持证人须知

一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件，必要时应向委托人出示。

二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管，不得涂改、转让、出租、出借和损毁。如有遗失或者损毁，应立即报告发证机关，申请补发或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更，应持本证书申请变更注册。

四、本证书有效期满后自动失效，持证人如需继续从事房地产估价活动，应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

### Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, letting, leasing or intended damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employer or the name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.

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 perform real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00136258

姓名 / Full name

黄咏梅

性别 / Sex

女



身份证号码 / ID No.

612321198409013649

注册号 / Registration No.

3720140109

执业机构 / Employer

南瑞国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature

### 持证人须知

一、本证书是持证人能够从事房地产估价活动的有效证件，必要时应向委托人出示。

二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管，不得涂改、转让、出租、出借和损毁。如有遗失或者损毁，应立即报告发证机关，申请补发或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称于注册事项发生变更，应持本证书申请变更登记。

四、本证书有效期满后自动失效。持证人如要继续从事房地产估价活动，应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

### Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, rental, lending or scratched damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employer or job name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.

