

菏泽市定陶区西苑小区 5 号楼 4 单元 301 号 白岩雪、石春岩所拥有的一处房地产 价值评估结果报告

一、估价委托人：菏泽市定陶区人民法院技术室。

办公地址：菏泽市定陶区郟秦路北侧

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 | 菏泽市定陶区西苑小区 5 号楼 4 单元 301 号白岩雪、石春岩所拥有的一处房地产 | | |
| 坐落 | 菏泽市定陶区东丰路南、陶驿路西侧。 | | |
| 用途 | 住宅 | 规模 | 主楼建筑面积 95.55 m ² ，车库建筑面积：26.00 m ² 。 |
| 估价对象权属 | 房屋所有权证编号：定房权证城区字第 018082 号，产权人为：白岩雪、石春岩，产权规划用途：住宅。 | | |
| 本项目评估范围 | 菏泽市定陶区西苑小区 5 号楼 4 单元 301 号白岩雪、石春岩所拥有的一处房地产，主楼建筑面积：95.55 m ² ，车库建筑面积：26.00 m ² ，土地面积为分摊面积。 | | |

2、项目现状

委估对象为菏泽市定陶区东丰路南、陶驿路西侧一宗房地产，混合结构，证载主楼建筑面积：95.55 m²，三室二厅，房屋总层数 5 层，估价对象所在层数 3 层，塑钢窗，防盗门，外墙防水涂料，内墙涂料，80 地板砖，卧室内壁橱，客厅异型吊顶，厨房内整体橱柜，卫生间洁具齐全，层高 2.8 米。

车库建筑面积：26.00 m²。

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10月16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》
《中华人民共和国资产管理法》

2、行为依据

司法鉴定委托书

3、权属依据：

司法鉴定委托书及房屋所有权证复印件

4、其他参考：

现场勘察记录和类似房地产市场行情资料。

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

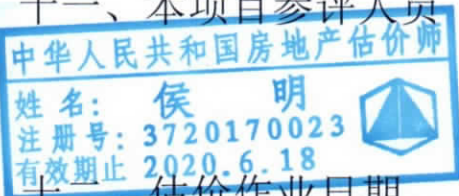
选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，有收益房地产应采用收益法，作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。”

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：494335 元，人民币大写：肆拾玖万肆仟叁佰叁拾伍元整。

十一、本项目参评人员



十二、估价作业日期

2018 年 10 月 16 日至 2019 年 02 月 15 日

十三、估价报告有效期

估价报告应用有效期为一年，即 2019 年 02 月 15 日至 2020 年 02 月 15 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、装修价值已包含在市值内。

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、本权力价值设定为正常使用时的价值。

房地产评估机构：（盖章）

二〇一九年二月十五日



菏泽市定陶区西苑小区 5 号楼 4 单元 301 号白岩雪、石春岩所拥有的房地产评估技术报告

一、个别因素分析

(一) 权益状况分析

| | | | |
|----------|---|------|---------|
| 房屋所有权证书号 | 定房权证城区字第 018082 号 | 产别 | 私产 |
| 产权人 | 白岩雪、石春岩 | 房屋用途 | 住宅 |
| 房屋座落 | 定陶区陶驿路西侧西苑小区 小区内 | 门牌 | 5-301 号 |
| 层数 | 总层数 5 层, 所在第 3 层 | 土地面积 | 分摊 |
| 建筑面积 | 主楼建筑面积: 95.55 m ² , 车库建筑面积: 26 m ² | 建成年代 | 2008 年 |
| 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 | 菏泽市定陶区西苑小区 5 号楼 4 单元 301 号白岩雪、石春岩所拥有的房地产 | | | 结构 | 混合结构 |
| 层数 | 3/5 层 | 层高 | 2.8 米 | 用途 | 住宅 |
| 规模 | 主楼建筑面积: 95.55 m ² ; 车库建筑面积: 26.00 m ² 。 | | | | |
| 外立面装饰 | 水泥抹面 | 空间布局 | 三室二厅 | | |
| 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 | 住宅 | 供气状况 | 天然气 |
| 装饰装修状况 | 较好 | | |
| 维护及完损状况 | 维护良好，无发现结构损害 | | |
| 土地状况 | 六通一平 | | |

(三) 区位状况

| | | | |
|------------|----------------------------------|--------|----|
| 方位、坐落 | 位于菏泽市区定陶区东丰路南、陶驿路西侧西苑小区。 | | |
| 距商贸中心距离 | 距商贸中心较近 | 主房朝向 | 南 |
| 交通状况 | 有交通管制、有停车位 | 房型 | 合理 |
| 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 | 该区域距学校及商业区较近，随着周边的建设，区位状况发展前景较好。 | | |

二、市场背景分析

定陶区 2016 年 4 月撤县设区，位于山东省西南部、菏泽市中部，是正在建设的菏泽新区，辖 9 个镇、2 个街道办事处，面积 846 平方公里，93 万亩耕地，70 万人。是山东省最佳投资城市、平安山东建设模范县，是闻名遐迩的玫瑰之乡、戏曲之乡、武术之乡。

历史悠久，文化底蕴深厚。定陶古称陶，公元前 221 年建县，至今已有 4000 多年的历史，曾 12 次为国、8 次为郡，是尧舜故都、商圣故里、大汉之源，是国家民政部命名的“千年古县”。尧舜在此创造了“尧天舜日”的贤明之治，开启了人类历史上第一缕政治文明曙光；西周时期曹叔振铎在此建曹国，历经 26 王、558 年，25 代国君均葬于定陶仿山，故有“天下曹姓出于陶之说”；春秋时期陶朱公范蠡居陶经商“十九年间，三致千金”，被尊为商祖；西汉刘邦在此登

基称帝，开创了大汉王朝 400 年基业。悠久的历史，深厚的文化底蕴，不仅哺育了吴起、左丘明、谷梁赤、汜胜之等一批圣贤，而且留下了西周曹国古墓群、法源寺、范蠡湖、汉高祖受命坛、项梁墓、彭越点将台、戚姬寺等众多人文名胜古迹。发掘的定陶古汉墓，是一座我国已发掘的规模最大、规格最高、保存最完好、结构最复杂的黄肠题凑墓，具有极高的科学研究、保护、展示价值。

区位优势，交通十分便捷。定陶自春秋至西汉 800 多年间，一直是中原地区的水陆交通中心和战略要地，享有“天下之中”的盛誉。地处鲁苏豫皖四省交界，承东接西、引南联北，是东部沿海向中西部地区辐射的重要节点，周边 200 公里范围内，拥有 1.2 亿人口的巨大市场。京九铁路与新欧亚大陆桥在此交汇，济广、济菏、日东、日南、菏徐高速在这里呈“米”字形交汇，距济南、郑州两大国际机场约 200 公里，距济宁机场 75 公里，菏泽机场、鲁南及京九高铁菏泽站、新万福河航道码头等重大基础设施均布局在定陶，现代化的立体交通网络正在形成。

生态良好，宜居宜业宜游。定陶是中国绿色名县、全国生态文明建设先进县、山东省卫生城市，境内有 3 大水系，23 条河流，2 处人工湿地公园，1 座中型平原水库，有仿山旅游景区、法源寺景区、天沐温泉、商圣文化园、万亩生态观光园、万亩玫瑰园等文化休闲旅游项目，有山大附中实验学校知名教育机构，医疗、养老、文化、体育、供热、供气等公共服务设施齐全。

资源丰富，开发潜力巨大。定陶是全国粮食、无公害蔬菜、食用菌重要生产基地，蔬菜种植面积 40.5 万亩，山药、玫瑰、早春西瓜、林果 10.5 万亩，食用菌栽培 700 万平方米。生猪存栏量 28 万头，牛存栏量 6000 余头，羊存栏量 40 万只，禽存栏量 516 万只，发展农副产品加工业前景广阔。探明优质焦煤储量 10 亿吨，是发展煤化工产业的重要资源。探明地热资源面积 52 平方公里，地热水属富含偏硅酸、偏

硼酸的医疗热矿水，具有极大开发价值。

载体完善，产业集聚发展。现有润鑫生物医药产业园、中小企业园、临港产业园等发展载体，生物医药、农副产品加工、商贸物流等产业实现集聚发展。正在建设的万福新城高端服务业功能区，金融、保险、教育、医疗、养老、商务办公等现代服务业发展载体初显雏形。中铂物流园、万泰电商产业园、云众创电商产业园初具规模，电子商务实现快速发展，被评为山东省电子商务示范县区。

政策叠加，发展前景美好。定陶作为菏泽新区，是山东省实施西部经济隆起带发展规划的核心区域，与中原经济区、中原城市群等政策相互叠加，国家和山东省委、省政府的支持力度越来越大。利用政策优势，今后重点发展公共服务、高端居住、金融保险、文化旅游、汽车服务、科技研发、商贸物流、休闲农业等现代产业，大力推进基础设施建设、公共服务设施建设，加快把定陶建成“交通便捷、功能完善、产业集聚、生态宜居、文明幸福”的菏泽新区。

2017年，全年实现地区生产总值172.6亿元，增长9.1%；完成公共财政预算收入8.7亿元，增长13.6%；规模以上固定资产投资97.6亿元，增长15.7%；社会消费品零售总额105.3亿元，增长10.3%；金融机构存款余额212.3亿元、贷款余额113.8亿元，分别增长23.1%、24%；城乡居民人均可支配收入达到22196元、11647元，分别增长9%、9.5%。2018年上半年，预计实现地区生产总值95亿元，增长9%；城乡居民可支配收入8886元，增长9.5%；社会消费品零售总额58.6亿元，增长11.2%；完成公共财政预算收入5.5亿元，增长28.1%，增幅居全市第二位；完成固定资产投资26.7亿元，增长14.8%；实现电子商务交易额171亿元，增长96.5%。金融机构存款余额255亿元，增长20%；贷款余额129.8亿元，增长14%，增幅均居全市第一位。围绕建设大市新区发展战略的全面实施，定陶将建成菏泽市“城中花园”，一个宜居宜业宜游的“幸福美好家园”，一个活力迸

发的菏泽市新城區。該區域房地產價格從長遠角度來看，具有一定升值潛力。

三、最高最佳使用分析

最高最佳使用原則是要說明，房地產估價要以房地產的最高最佳使用為前提進行估價。所謂最高最佳使用，是估價對象的一種最可能的使用，這種最可能的使用是指法律上允許，技術上可能，財務上可行，經過充分合理論證，能使估價對象產生最高價值的使用。

最高最佳使用分析，真正體現了估價的客觀性。衡量、判斷估價對象是否處於最適使用狀態，主要從以下方面考慮：

1、法律上允許。即不受現實使用狀態的限制，而依照法律規章、規劃發展的方向，按照其可能的最適用途估價。

2、技術上可行。即不能把技術上無法做到的使用當作最高最佳使用，要按照房屋的功能等建築方面的技術要求進行估價。

3、在經濟上可能。即估價價格應是各種可能的使用方式中，以經濟上有限的投入而獲得最大收益的使用方法的估價結果。

4、土地與建築物的均衡性。即以房地產內部構成要素的組合是否達到均衡來判斷其是否處於最適使用狀態，也就是說，在估價把建築物與土地區位是否相匹配，是否具有投資集約度等因素考慮進去。

5、房地產與周圍環境的協調性。也就是說估價時不按原用途做估價，而按房地產與其周圍環境相協調能獲得外部經濟效益的最適使用的新用途進行評估。

6、可持續發展性、即在估價時不僅要研究過去和現在的价格狀況，而且還要研究房地產市場的發展趨勢，以及政治經濟形勢和政策變化時房地產形成的影響以預測未來價格和收益變動趨勢。

根據估價對象所處地理位置、交通狀況、規劃前景、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住宅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价值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，容积率和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。

交易实例房地产状况比较表（一）

| 比较因素 \ 交易实例 | | 比较实例一 | 比较实例二 | 比较实例三 | 待评对象 |
|------------------|----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------|
| | | 御景新城 | 名都雅苑 | 佳合小区 | 西苑小区 |
| 所 处 位 置 | | 陶驿路西 | 古塔路北 | 古塔路北 | 陶驿路西侧 |
| 交 易 日 期 | | 2018、8 | 2018.10 | 2018、7 | 2018.10 |
| 交 易 情 况 | | 正常售价 | 正常售价 | 正常售价 | 涉案 |
| 交 易 价 格 | | 4250 元/m ² | 3980 元/m ² | 4100 元/m ² | |
| 区 位 状 况 | 繁华程度 | 较好 | 良好 | 良好 | 较好 |
| | 交通便捷度 | 畅通 | 畅通 | 畅通 | 较畅通 |
| | 社会环境、景观 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 设施配套状况 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| | 房地产市场成熟度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 临路状况 | 不临路 | 不临路 | 不临路 | 不临路 |
| | 距商贸中心距离 | 较近 | 较近 | 较近 | 较近 |
| 实 物 状 况 | 新旧程度 | 90% | 95% | 90% | 95% |
| | 小区规模 | 居住区 | 居住区 | 居住区 | 居住区 |
| | 平面布局 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 结 构 | 混合 | 混合 | 混合 | 混合 |
| | 装饰、设备 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 工程质量 | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| | 朝向、采光 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| | 楼 层 | 3 层 | 3 层 | 3 层 | 3 层 |
| | 层 高 | 2.8m | 2.8m | 2.8m | 2.8m |
| 权 益 状 况 | 土地性质 | 法定最高 | 法定最高 | 法定最高 | 法定最高 |
| | 规划限制 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 容 积 率 | >1.2 | >1.2 | >1.2 | >1.2 |
| | 他项权利 | 无 | 无 | 无 | 有 |

比较因素条件指数表（二）

| 分 比较实例 值 比较因素内容 | 权重 | | 比较实例一 | 比较实例二 | 比较实例三 |
|-----------------------|-----|-----|--------|-----------|----------|
| | 商业 | 居住 | | | |
| 繁华程度 | 2.0 | 0.4 | 10 | 11 | 11 |
| 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 | 10 |
| 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 | 0.6 | 1 | 9 | 10 | 9 |
| 规模 | 0.4 | 0.2 | 10 | 10 | 10 |
| 平面布局 | 0.3 | 0.5 | 10 | 10 | 10 |
| 结 构 | 0.3 | 0.3 | 10 | 10 | 10 |
| 装饰、设备 | 0.4 | 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 | 1 | 0.8 | 10 | 10 | 10 |
| 层 高 | 0.2 | 0.5 | 10 | 10 | 10 |
| 土地性质 | 0.4 | 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 | | | 100/99 | 100/100.4 | 100/99.4 |

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,从二〇一七年十月至二〇一八年十月该区域住宅房价增长系数为 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

$$P_1=4250 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/99=4293 \text{ 元/m}^2$$

$$P_2=3980 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100.4=3964 \text{ 元/m}^2$$

$$P_3=4100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/99.4=4125 \text{ 元/m}^2$$

8、委估对象房地产价格计算

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:

$$P=(P_1+P_2+P_3)/3=4127 \text{ 元/m}^2$$

经市场调查,该区域该类车库价格 10 万元/个

$$V=4127 \times 95.55+100000=494335 \text{ 元}$$

(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

$$(1)、公式为 V = \sum_{i=1}^N \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

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;

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, 该区域该类住宅用房日租金税前 0.35 元/m²; 根据市场走势, 该类住宅社会租金平均水平应为 0.35 元/m². 日, 出租面积为 121.55 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

$$\begin{aligned} &= 0.35 \times 121.55 \times (1 - 0\%) \times 365 \\ &= 15528 \text{ 元/年} \end{aligned}$$

(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，住宅用房管理费一般为年租金收入的 1.0%，即：

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= \text{有效毛收入} \times 1.0\% \\ &= 15528 \text{ 元/年} \times 1.0\% \\ &= 155 \text{ 元} \end{aligned}$$

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。委估建筑物为混合结构，根据建筑工程预算定额，定陶区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%

$$= 850 \text{ 元/m}^2 \times 121.55 \text{ m}^2 \times 1.5\% = 1550 \text{ 元}$$

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：

$$\begin{aligned} \text{房屋保险费} &= \text{房屋重置价} \times 0.20\% \\ &= 850 \text{ 元/m}^2 \times 121.55 \text{ m}^2 \times 0.2\% \\ &= 207 \text{ 元} \end{aligned}$$

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地产税、营业税、城市建设维护税、教育费附加。

房地产税、营业税、城市维护建设税、教育费附加：取房屋年租金的 4%；即：房屋年租金×4%

$$=15528 \text{ 元/年} \times 4\% = 621 \text{ 元}$$

⑥、房地出租年总费用计算

房地出租年总费用=管理费+维修费+保险费+税金

$$=2533 \text{ 元}$$

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：15528-2533=12995 元

5、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，并结合估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等具体情况，确定本次估价的房地资本化率为 3%；

6、收益年限的确定

委估对象房地产尚可剩余使用年限 60 年

$$A_i$$

$$V_i = \sum \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

$$=12995/3\% \times [1-1/(1+3\%)^{60}] = 359645 \text{ 元};$$

$$\text{单价 } 2959 \text{ 元/m}^2$$

(三) 确定估价对象的市场价值

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。购房自用者住宅使用中的安全感、稳定感等住宅效用无法量化为货币价值，虽然租赁住宅成本低于购房住宅成本，但仍然有不少居民愿意购房自住。用收益法测算得到的不动产价格较低，脱离不动产价值。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，市场比较法更能反映房地产市场价格，因此取市场比较法作为房地产价值结果。

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：494335 元，人民币大写：肆拾玖万肆仟叁佰叁拾伍元整。

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

二〇一九年二月十五日

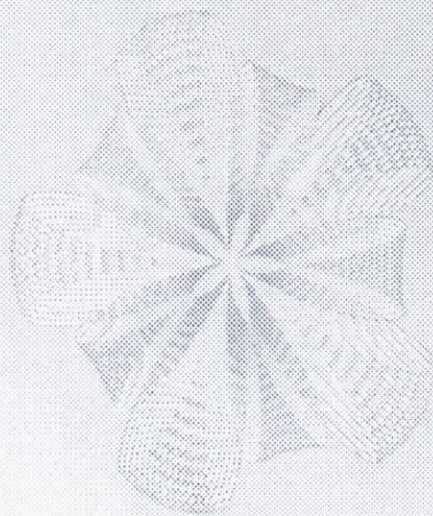


定 房权证 城区 字第 018082 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



20110715022



中华人民共和国建设部监制

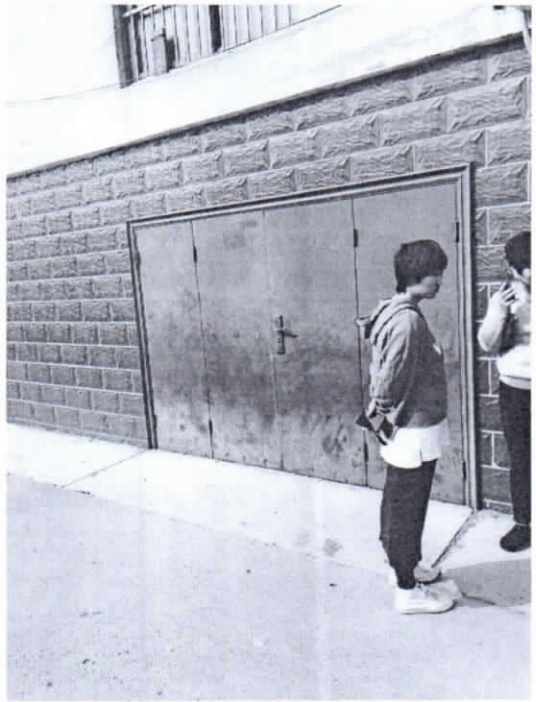
建房注册号: 67060

| 房屋所有权人 | | | 白岩雪 | | | | |
|----------|------|------|----------------|-----------|-----------|----------|---|
| 房屋坐落 | | | 西苑小区5号楼4单元301号 | | | | |
| 丘(地)号 | | | 私有房产 | | | | |
| 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 设计用途 | |
| 0005 | 301 | 混合结构 | 5 | 3 | 95.55 | 住宅 | |
| 共有权人 | | | 石春岩等 2人 | | | 共有权证号自 | 至 |
| 土地使用情况摘要 | | | | | | | |
| 土地证号 | | | | 使用面积(平方米) | | 16646.00 | |
| 权属性质 | 国有 | 使用年限 | 年 月 日至 | | 年 月 日 | | |
| 设定他项权利摘要 | | | | | | | |
| 权利人 | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限 | 注销日期 | |
| 建行 | 抵押 | 全部 | 20000.00 | 2011.5.24 | 240个月 | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

附 记

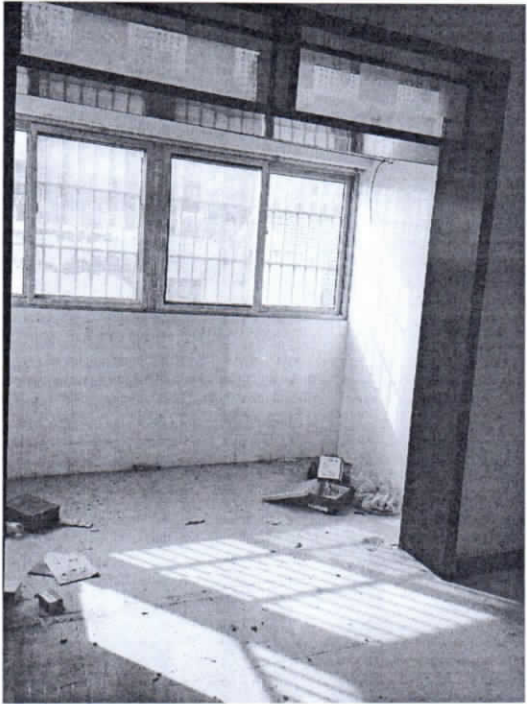
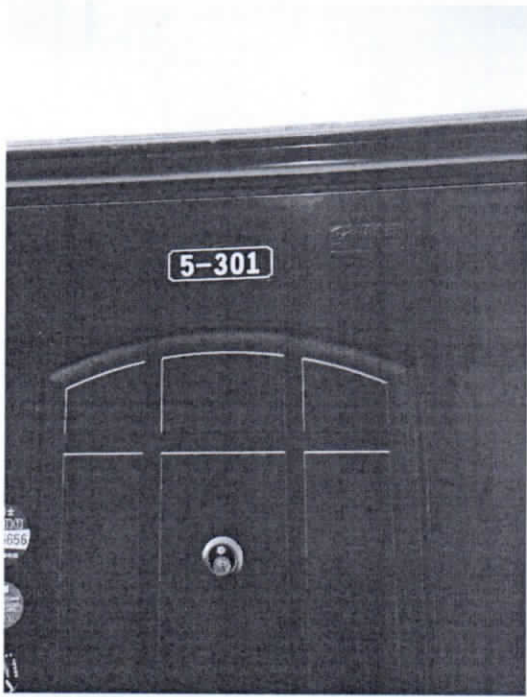
5#楼44号车库: 26平方米
共有权人: 石春岩

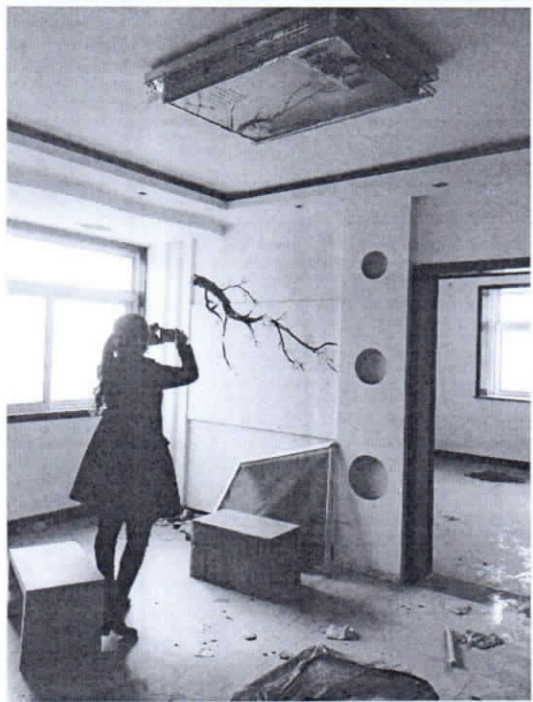
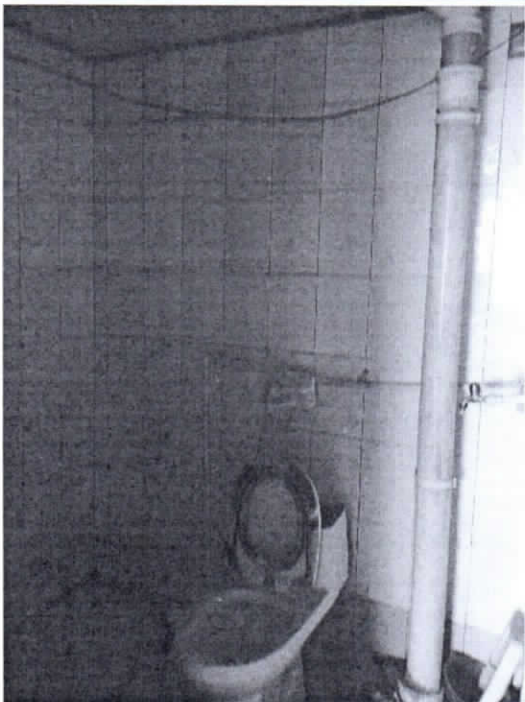








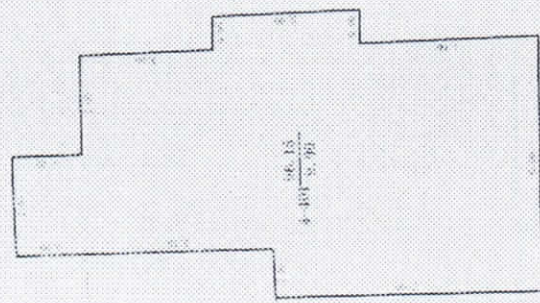
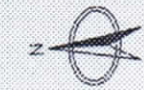




房产平面图

20110715002

| | | | | | |
|-----|---------|------|-------------------------|-------------------------|-------|
| 产权人 | 白岩岩 | | 套内建筑面积(m ²) | 86.25 | |
| 幢号 | 0005 | 总层数 | 5 | 共有分摊面积(m ²) | 9.30 |
| 户号 | 4-301 | 所在层数 | 3 | 产权面积(m ²) | 95.55 |
| 坐落 | 西苑小区5号楼 | | 建筑结构 | 混合 | |
| | | | 建成年份 | 2010 | |



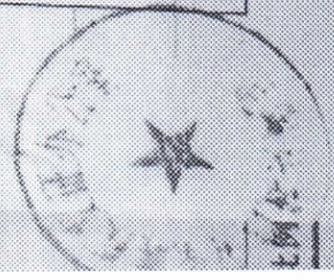
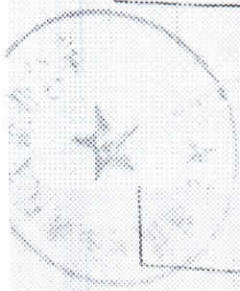
阳台
5.30



比例尺 1:150

2011年7月15日 出图

测绘人: 曹凤 张孔增 审核人: 张孔增



附 图 粘 贴 线

房屋现状勘察记录

产权人: 白岩雪 石碛岩 房屋所有权证号: 定房权证城区字第01882号
 勘察日期: 2018.10.16
 坐落: 定襄区阳洛路西侧西苑小区 编号:

| 房屋所有权证号 | | | | 用地状况 | | | | 土地取得方式 | | | | 土地剩余年限 | | | | 其他证件 | | | | |
|---|----|----|----|------|----|-------|---|--------|----|------|----|--------|----|---|---|------|----|----|----|--|
| 层数 | 结构 | 等级 | 用途 | 檐高 | 层数 | 建筑面积 | | 朝向 | 采光 | 承重构件 | 基础 | 屋顶 | 墙体 | 门 | 窗 | 地面 | 内墙 | 外墙 | 其他 | |
| | | | | | | 长 | 宽 | | | | | | | | | | | | | |
| 3/5 | 混合 | | 住 | | | 95.55 | | 南向 | 良好 | 墙 | 混 | 全 | 24 | | | | | | | |
| 三室两厅 内套门、简单装修、太阳铝、有线开、天然气管口 宽带薪理 5#楼44号车在: 26平方米 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 附属物 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

现场勘察人、见证人: (签字) 李育峰 编号: 11054008925
 产权人:

菏泽市定陶区人民法院鉴定委托

(2018)鲁鲁27执82



受委托机构 正源房地产评估有限公司

案由 借款合同纠纷

案情摘要 我院执行的中国建设银行股份有限公司定陶支行诉白岩雪、石春岩借款合同纠纷一案

鉴定目的要求 对白岩雪、石春岩位于定陶区西苑小区5号楼4单元301号房产进行评估。

送检材料 房产信息复印件

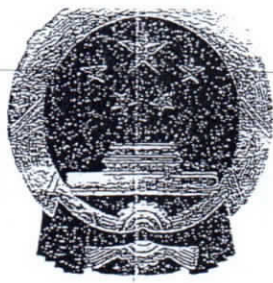
当事人 中国建设银行股份有限公司定陶支行 代理人：侯鲁亚 电话：15054008925

白岩雪、石春岩 代理人：李春锋 电话：13854078061

委托人 菏泽市定陶区人民法院技术室(山东) 张伟 15005306889

邮编 274100

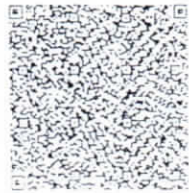
2018年8月30日



营业执照

统一社会信用代码 913717007409609391

| | |
|-------|---|
| 名称 | 菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司 |
| 类型 | 有限责任公司 |
| 住所 | 菏泽市长江路南侧山海天泰三楼322室 |
| 法定代表人 | 陈永 |
| 注册资本 | 壹佰万元整 |
| 成立日期 | 2000年12月28日 |
| 经营期限 | 2000年12月28日至2030年12月28日 |
| 经营范围 | 贰级房地产估价；基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询（以上有效期限以许可证为准）。 |



登记机关

2016年04月20日

注：本营业执照与《营业执照》具有同等法律效力。本营业执照由山东省市场监督管理局监制。本营业执照由山东省市场监督管理局监制。本营业执照由山东省市场监督管理局监制。

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈永
(执行事务合伙人)

住所：菏泽市长江路南侧上海天泰三楼 322 室

统一社会信用代码：91371700740960939L

备案等级：贰级

证书编号：鲁评 172001

有效期限：2017 年 10 月 30 日至 2020 年 10 月 29 日

