

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：济南市天桥区人民法院

联系电话：0531-85964804

(二) 房地产估价机构

名称：山东新永基土地房地产评估咨询有限公司

住所：济南市市中区经二路 95 号

法定代表人姓名：宋军

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 002008

联系电话：0531-82056276

传真电话：0531-82050218

(三) 估价目的

为法院办理案件提供参考依据而评估房地市场价值。

(四) 估价对象

估价对象位于济南市槐荫区明星小区 28 号楼 3-502。

1、区位状况（详见附件：估价对象区域图）

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等。

(1) 坐落：估价对象坐落为济南市槐荫区明星小区 28 号楼 3-502，所在地段地理位置较好，东至明星小区西街，南至安澜北路，西至腊山河，北至经十路。

(2) 交通：道路通畅、公共交通便捷，附近有 K7 路、K20 路、K78 路等公共交通行并设站，可满足物业的使用需求。

(3) 环境：估价对象所在小区周边环境较好。

(4) 配套设施：目前项目周边商服、市政配套设施较为完善，分布有银行、超市、学校等物业项目。



2、权益状况（详见附件：《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》）

房屋坐落：槐荫区明星小区 28 号楼 3-502，房屋所有权人：高利，房屋共有情况：单独所有，登记类型：变更登记，土地使用权人：高利，规划用途：住宅，房屋性质：商品房，房屋结构：混合结构，所在层/总层数：5/6，建筑面积（m²）：66.08，专有建筑面积（m²）：59.78，分摊建筑面积（m²）：6.3，不动产权证书号：槐 144509，登记簿状态：有效。

3、实物状况（详见附件：估价对象现场照片）

据我估价人员调查了解，该估价对象用途为住宅，外墙为涂料，楼梯为水泥踏步、铁栏杆、木扶手，入室门为防盗门，估价对象为南户，入室门朝北。

因当事人原因我估价人员未能进入估价对象室内查勘，故对估价对象室内状况不作描述，本次评估按同一供求区域内类似房地产的一般装修水平进行评估。根据我估价人员对估价对象所在楼幢的邻居调查，估价对象所在楼幢配有天然气，但估价对象天然气未接入室内；另外我估价人员向济华燃气公司调查了解，没有查到估价对象的天然气开户信息；综上本次评估按估价对象天然气未入户进行评估。因未能进入估价对象室内，存在室内装修、配套设施等与实际不符的可能，购买该房地产存在不可预见风险，提请报告使用人及购买人注意。

（五）价值时点

二〇一八年十二月二十五日（以实地查勘期为本次价值时点）

（六）价值类型

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国第十届全国人大常委会第二十九次会议修订，现予公布，自公布之日起施行。）中华人民共和国主席令第72号；



2、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2015-04-08 联合发布，2015-12-01 实施）；

3、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013-06-26 联合发布，2014-02-01 实施）；

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过，现予公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行）中华人民共和国主席令第 62 号；

5、《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）中华人民共和国主席令第四十六号；

6、《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》（复印件）；

7、估价人员实地查勘调查获得的实况和收集到的市场资料；

8、估价委托人提供的其他有关资料。

（八）估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。独立：估价机构本身是独立的机构；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；估价机构和估价人员在估价中不受外部因素干扰，独立进行估价。客观：估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。公正：估价机构和估价人员在



估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等内容。

3、最高最佳使用原则

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

4、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的价值。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，房地产价格自然也是不断变化的。因此，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估充分考虑估价目的，选定价值时点来确定估价对象的价值。

5、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。替代原则要求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。任何理性而谨慎的卖者或买者不会接受比市场上类似房地产的正常价格过低或过高的价格，最终是在同一市场上的类似房地产，价格相互牵掣，相互接近。

(九) 估价方法

1、估价方法的选用及理由

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设



开发法等。

“具有开发或者再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”，但估价对象为已建成房地产，故不宜选用假设开发法。

“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”估价对象周边类似房地产交易案例较为丰富，市场依据充分，故不宜选用成本法。

“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边类似房地产交易案例较为丰富，市场依据充分，故可选用比较法。估价人员通过对近期房地产价格信息发布相关资料的查询、核实，选取了与估价对象类似的三个可比实例，分别与估价对象进行比较打分，进行了交易情况修正、市场状况调整、房地产状况（包括区位、权益、实物状况）调整，得出估价对象比准单价，乘以估价对象建筑面积，即可求出估价对象比较价值。

“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，由于估价对象为住宅，可出租获取收益，故可采用收益法进行估价。估价人员通过对周边住宅租赁价格信息发布相关资料的查询、核实，确定估价对象客观日租金单价，再采用收益法评估公式计算估价对象收益价格。其中报酬率采用累加法计算（公式：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿），房地产收益期限是从价值时点开始计算的未来可以获得收益的持续时间。

综上所述，最后选用比较法和收益法进行评估，然后将两种估价方法的估算结果分析综合后确定估价结果。

2、估价方法定义

(1) 比较法

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法，称为比较法较为直观，容易理解。该方法是房地产估价的三种基本方法之一，其本质是以房地产的市场价格为导向求得房地产的价值或价格。由于该方法是利用实际发生、经



过市场“检验”的类似房地产的成交价格来求得估价对象的价值或价格。

估价对象评估单价 = 可比实例单价 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

(2) 收益法

收益法也称为收益资本化法，是房地产估价的三种基本方法之一，其本质是以房地产的预期收益为导向求得房地产的价值或价格。将未来收益转换为价值，类似于根据利息倒推出本金，称为资本化。

假设有限年期且每年的净收益按一定比例等比递增，其他因素不变的情况下公式为

$$V = A \div (R - g) \times [1 - \{ (1 + g) \div (1 + R) \}^N]$$

V 为房地产价格

A 为年净收益

R 为综合资本化率

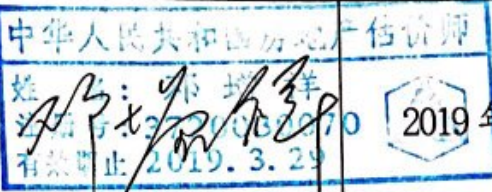

g 为净收益逐年递增比例

N 为收益期

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地查勘、全面分析影响该房地产价格因素的基础上，以国家有关房地产估价的法律、政策和贵院所提供的证件、资料为依据，对影响估价对象价格的因素作了综合分析，最终选用比较法和收益法对估价对象在价值时点的客观合理价值进行了认真的分析、测算、判断，确定估价对象在 2018 年 12 月 25 日的房地评估总值为 ¥895,384.00 元，大写人民币捌拾玖万伍仟叁佰捌拾肆元整。



姓名	注册号	签名	签名日期
邓增祥	3720030070	 姓名: 邓增祥 注册号: 3720030070 有效期至: 2019.3.29	2019年01月10日
熊瑞芹	3720110125	 姓名: 熊瑞芹 注册号: 3720110125 有效期至: 2020.8.27	2019年01月10日

(十二) 实地查勘期

2018年12月25日

(十三) 估价作业期

2018年12月25日至2019年01月10日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年,自二〇一九年一月十日起至二〇二〇年一月九日止。随着时间推移,房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化,估价对象的价格将发生相应变化,估价结果也需做相应调整。超过估价报告使用期限使用估价报告的,相关责任由使用者承担。在估价报告使用期限内使用估价报告的,相关责任由出具估价报告的估价机构承担,但估价报告使用者不当使用的除外。

