

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：济南高新技术产业开发区人民法院

二、估价机构

单位名称：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军

住 所：济南市小纬四路 46 号

电 话：0531-87943176

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]119 号

三、估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）、权益状况：

济南市高新区工业南路 55 号未来城 3 号楼 1-101 室住宅房地产，根据鉴定委托书、房地产权登记信息记载信息如下：

不动产权证书号：济南 20170062971，房屋坐落：高新区工业南路 55 号未来城 3 号楼 1-101，房屋共有情况：单独所有，建筑面积：128.38 平方米，房屋结构：钢筋混凝土结构，规划用途：住宅，房屋性质：商品房，所在层/总层数：1/30，土地使用权人：
，土地使用期限：2077 年 8 月 19 日止。

抵押权登记信息：

（二）、实物状况分析：

估价对象位于1层，入户门为防盗门，楼梯间地面铺瓷砖，由于当事人的原因，未能入户查勘，现室内状况不详，本次估价设定估价对象室内装修状况为能够满足基本使用条件的简单装修。

（三）、区位状况分析：

估价对象位于济南市高新区工业南路55号未来城小区内，小区位于康虹路以南，开拓路以西，工业南路以北，估价对象位于1层，小区周边有济南高新区第一实验学校、工商银行、中国银行、山东大学齐鲁医院（东院区）、统一银座超市、万达广场等单位，有B150路、308路、311路等多路公交车在小区附近经过并设有停靠站点，区域内公共配套设施较为齐全，交通购物较为便利，适合于生活居住。

五、价值时点

2021年7月19日（现场查勘日期）

六、价值类型

1、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值。

2、价值类型定义

公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物及分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，房屋面积内涵是建筑面积。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师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

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）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。

（四）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，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、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利用方式。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，主席令 45 号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第 46 号）；
- 6、关于贯彻《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》；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

(三) 委托方及当事人提供的有关资料

- 1、济南高新技术产业开发区人民法院评估委托书；
- 2、房地产登记信息（复印件）；

(四) 估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象照片；
- 2、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。
- 3、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。
- 4、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。
- 5、估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法：

1、估价技术路线

(1) 确定房屋用途、面积，了解估价对象权属状况、实体状况、区位状况等事项。

(2) 选用合理的估价方法对估价对象进行价值测算。

(3) 根据估价目的及估价对象状况合理确定估价对象结果。

2、各估价方法的适用性

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，适用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，适用收益法。

(3) 估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发的，适用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，适用假设开发法。

3、理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象不具有投资开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

4、理论上适用未选用的估价方法及理由

不选用成本法的理由：由于成本法是注重均衡原理，现时住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不选用成本法。

5、选用的估价方法及理由

估价对象的实际及评估设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内有类似物业市场买卖交易、租赁案例，故选用比较法和收益法进行评估。

6、估价方法简介

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是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。

十、估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，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评估结果为：（币种：人民币）

评估单价：15902 元/平方米

评估总价：204.15 万元

总价大写：贰佰零肆万壹仟伍佰元整

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
官岳胜	3720110134		2021年7月27日

石唤平	3720050242		2021年7月27日
-----	------------	--	------------

十二、实地查勘期：2021年7月19日至2021年7月19日

十三、估价作业期：2021年7月19日至2021年7月27日



附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 估价对象照片；
- (三) 鉴定委托书（复印件）；
- (四) 房地产登记信息（复印件）；
- (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) 注册房地产估价师证书（复印件）。

房屋照片



区域位置图

