

### 第三部分 评估结果报告

#### 一、评估委托人

名称：济南市市中区人民法院

地址：济南市市中区万寿路6号

#### 二、房地产估价机构

机构名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：张金华

住所：济南市市中区文化东路24号普利文东花园3号楼1-1001

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字【2013】025号

有效期限：2022年5月5日至2025年5月4日

#### 三、评估目的

评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 四、评估对象

##### 1. 评估对象范围：

山东省济南市槐荫区西郊机场拖机路东名士花园E型5号住宅及其分摊的土地使用权。评估对象包括房屋及其分摊的国有土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### 2. 评估对象基本状况：

本次评估对象山东省济南市槐荫区西郊机场拖机路东名士花园E型5号所有权人为郭素平，房屋所有权证号为槐074620，用途为住宅，建筑物结构为混合结构，总层数为2层，所在层数为第1-2

层，建筑面积 298.44 m<sup>2</sup>，权属取得方式为国有建设用地使用权及房屋所有权登记-转移登记-二手房买卖。根据委托方提供的资料，显示评估对象存在查封情况（查封单位：济南市市中区人民法院 查封文号：（2021）鲁 0103 民初 5318 号 查封类型：查封 查封起止时间：2021 年 06 月 07 日起 2024 年 06 月 06 日止；查封单位：天津市南开区人民法院 查封文号：（2021）津 0112 执保 2176 号 查封类型：轮候查封 查封起止时间：2021 年 11 月 26 日起 2024 年 11 月 25 日止）；根据委托方提供的资料，显示评估对象存在抵押情况（债权人：交通银行股份有限公司山东省分行 不动产证明号（他项权证号）：济南明 20200003108）。

### 3. 土地基本情况：

评估对象地势较平坦，地基承载力较好，地质条件较好，土壤无污染；根据注册房地产估价师现场调查了解，评估对象所在宗地开发程度为“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、燃气）一平（宗地红线内土地平整）。

### 4. 建筑物基本状况：

评估对象建筑面积 298.44 m<sup>2</sup>，房屋结构构件完好，装修和设备完好、齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常。少数部件虽有损坏，但不严重，经过维修就能修复，为基本完好房。总层数为 2 层，所在层数为第 1-2 层。室内地面铺设瓷砖，墙面粉刷乳胶漆，顶棚部分为艺术吊顶，厨房、卫生间墙瓷到顶，塑钢窗。

## 五、价值时点

价值时点为注册房地产估价师实地查勘完成之日2022年8月10日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型是房地产市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》(GB/T50291-2013)第3.0.5条:市场价值定义为评估对象经适当营销后,有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、评估原则

本次估价遵循合法原则,最高最佳利用原则,替代原则,价值时点原则,客观、独立、公正原则。

### 1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以评估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、合法处分等方面,在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同(如土地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据;在其他方面,如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

### 2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是评估对象一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的

论证，并能给予评估对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使评估对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

### 3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时评估对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

### 4. 客观、独立、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人来说均是公平合理的价格。

### 5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值 替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 八、评估依据

- (一) 本次评估所依据的有关法律、法规和政策文件；
1. 《中华人民共和国民法典》；
  2. 《中华人民共和国资产评估法》；
  3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
  4. 《中华人民共和国土地管理法》；
  5. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
  6. 《不动产登记暂行条例》；
  7. 《不动产登记暂行条例实施细则》；
  8. 《人民法院委托评估工作规范》；
  9. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
  10. 《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂行规定〉的通知》；
  11. 《最高人民法院关于评估委托人和管理人确定财产处置参考价若干问题的规定》；
  12. 《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》；
  13. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
  14. 《司法鉴定程序通则》；

15. 《司法鉴定人登记管理办法》；
16. 《司法鉴定机构登记管理办法》；
17. 《营业税改增值税试点实施办法》；
18. 《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》；
19. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2016年）；
20. 《山东省安装工程消耗量定额》（2016年）；
21. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2016年）；
22. 国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

#### （二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）评估委托人提供的权属证明及其他有关资料。

（四）注册房地产估价师掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

### 九、评估方法

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边类似房地产市场状况，结合评估对象的具体特点及评估目的，选取适当的评估方法对评估对象进行评估。

#### （一）适用的评估方法

本报告评估目的是为确定房地产市场价格提供参考，评估对象

用途为住宅，鉴于评估对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易实例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估。估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定评估对象的评估价格。

### （二）不适用的评估方法

现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。另外，评估对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法和基准地价修正法作为评估方法。

### （三）估价技术路线：

#### 1. 比较法：

运用比较法进行测算的基本公式为

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整  
×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

#### 2. 收益法

运用收益法进行测算的基本公式为

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V — 收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub> — 期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

V<sub>t</sub> — 期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

$Y_i$  — 未来第  $i$  年的报酬率 (%) ;

$Y_t$  — 期末报酬率 (%) ;

$t$  — 持有期 (年) 。

### 3. 综合分析确定市场价值最终评估结果

通过两种不同的技术路径，分别得到评估对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定评估对象在评估假设和限定条件下的市场价值单价和总价。

评估对象评估单价=比较法评估单价×影响权重 1  
+收益法评估单价×影响权重 2

## 十、评估结果

注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定评估对象在设定条件下，于价值时点2022年8月10日市场价值如下（币种：人民币）：

评估对象总价：427.37 万元

大写金额：肆佰贰拾柒万叁仟柒佰元整

评估对象单价：14320 元/m<sup>2</sup>

## 十一、注册房地产估价师



| 姓名  | 注册号        | 签 名  | 签名日期       |
|-----|------------|--|------------|
| 李洋  | 3720120066 |  | 2022年8月15日 |
| 吴如芬 | 3720210252 |  | 2022年8月15日 |

十二、实地查勘期

2022年8月10日

十三、评估作业期

2022年8月4日至 2022年8月15日

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

2022年8月15日

