

# 房地产估价报告

估价报告编号：鲁新评字[2018]法 号

估价项目名称：济南市市中区郎茂山路 6 号楼 4-401 ( 现状为济南市市中区郎茂山路 6-1 号 4-401 ) 住宅 ( 附地下室一处 ) 房地产市场价值评估

估价委托人：山东省济南市市中区人民法院

房地产估价机构：山东新永基土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：邓增祥 注册证号：3720030070

张 倩 注册证号：3720160022

估价目的：为法院办理案件提供参考依据而评估房地产市场价值

估价报告出具日期：2018 年 07 月 10 日

# 目 录

致估价委托人函.....	4
估价师声明 .....	6
估价假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	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) 估价依据.....	12
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	16
(十一) 估价人员 .....	17
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
(十四) 估价报告使用期限.....	17
附件.....	18
1、《鉴定委托书》(2018)鲁0103委技鉴字第136号(复印件)	
2、估价对象位置图(复印件)	
3、估价对象实地查勘照片(复印件)	
4、《评估申请》(复印件)	

- 5、《房屋权属状况信息》（复印件）
- 6、《房屋分层分户平面图》（复印件）
- 7、《山东省济南市市中区人民法院执行裁定书》（复印件）
- 8、《现场勘验笔录》（复印件）
- 9、评估机构《营业执照》（复印件）
- 10、评估机构《资质证书》（复印件）
- 11、注册房地产估价师资格证明（复印件）

## 致估价委托人函

山东省济南市市中区人民法院：

承蒙贵院（2018）鲁0103委技鉴字第136号《鉴定委托书》的委托，我公司房地产评估部对位于济南市市中区郎茂山路6号楼4-401（现状为济南市市中区郎茂山路6-1号4-401）（此次评估房产建筑面积为107.79平方米及相应分摊土地使用权面积）住宅（附地下室一处）房地价值进行了评估，确定了估价对象在2018年07月04日的房地价值。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。

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07月04日的房地评估总值为¥2,050,166.00元，大写人民币贰佰零伍万零壹佰陆拾陆元整。详见下表。

评估结果明细表

序号	估价对象名称	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总值 (元)
1	济南市市中区郎茂山路6号楼4-401(现状为济南市市中区郎茂山路6-1号4-401) (附地下室一处)	107.79	19020.00	2050166.00

注：1、根据我估价人员实地调查，地下室作为地上住宅房产的附属一般均与地上住宅房产捆绑销售，故本次评估总值中已包含附地下室一处房地产的价值，提请报告使用人注意。

2、以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

3、如对本报告有异议，请于收到报告之日起十日内通过山东省济南市市中区人民法院向我公司提出书面异议。

法定代表人：

山东新永基土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年七月十日

# 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

5、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责；因资料失实造成估价结果有误的，由资料提供方承担相应的责任。

6、本次估价目的是为法院办理案件提供参考依据而评估房地市场价值，不得用作其他目的。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。

7、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。

# 估价假设和限制条件

## （一）一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 3、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 4、交易双方都具有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 5、本次评估假设估价对象以证载确定的设计用途持续使用。如若转换方式或改变使用性质，本估价结果无效。
- 6、本次估价所依据的有关建筑面积等资料以估价委托人提供的《房屋权属状况信息》为准进行评估的，估价委托人对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的失误，受托方不承担责任。对于建筑面积等数据我们并未进行实地丈量，如与实际有出入，以最终当地房地产行政管理部门认可的面积为准。报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关权利管理部门认定为准。
- 7、任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 8、因估价委托人未提供有关估价对象租赁合同，估价人员无法确定估价对象是否存在长期租约，此次按假设估价对象不存在长期租约进行评估，购买此类房地产，可能具有不可预见风险，提请报告使用人及购买人注意。

## （二）未定事项假设

估价时没有考虑遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

### （三）背离事实假设

估价结果未考虑估价对象及其所有权人已经承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### （四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》记载的房屋坐落为市中区郎茂山路6号楼4-401,我估价人员实地查勘并经当事人指认房屋坐落现为市中区郎茂山路6-1号4-401，本次估价假设上述房屋坐落为同一房地产。

### （五）依据不足假设

无依据不足假设。

### （六）估价限制条件

1、本估价报告仅就上述的估价目的进行，不对其他用途负责。若改变估价目的及使用条件需向我公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。

3、本次估价所依据的有关房地产权属、建筑面积、建成年代等资料由估价委托人提供，估价委托人对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的失误，受托方不承担责任。

4、对于估价对象的区位条件、市场资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得；估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观，不能确定估价对象有无结构性损坏；本报告对现场难于观察到的设施内部质量不负检测责任。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象在2018年07月04日的房地价值进行的合理估算。



7、未经房地产估价机构和估价委托人书面同意,本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他方式公开发表。

8、本报告各项附件与报告书为一整体,不可分割,必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失,本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

9、本估价报告使用期限为壹年,自二〇一八年七月十日起至二〇一九年七月九日止。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。

10、提请估价报告使用者使用本报告时请仔细阅读。

11、本估价报告由山东新永基土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

# 房地产估价结果报告

## (一) 估价委托人

单位名称：山东省济南市市中区人民法院

地 址：济南市英雄山路 197 号

联 系 人：李法官

## (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市中区郎茂山路 6 号楼 4-401 ( 现状为济南市市中区郎茂山路 6-1 号 4-401 ) 住宅 ( 附地下室一处 ) 房地产。

### 1、 区位状况 ( 参见附件：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市中区郎茂山路 6 号楼 4-401 ( 现状为济南市市中区郎茂山路 6-1 号 4-401 )，所在地段地理位置较好，西至郎茂山路，南至二环南路，北至二七新村南路。

(2) 交通：道路通畅、公共交通便利，附近有 74 路、K139 路、120 路等多路公交通行并设站，可满足物业的使用需求。

(3) 环境：估价对象所在地段周边环境较好。

(4) 配套设施：目前项目周边商服、市政配套设施较完善，分布有银行、超市、学校、酒店等。

## 2、权益状况（详见附件：《房屋权属状况信息》）

房屋编号：20080925403323，查询编号：QS2018053000278，房屋所有权人：庞淑华，共有情况：无，房产证号：济南 20180005650，房屋坐落：市中区郎茂山路 6 号楼 4-401，权属状态：已登簿，面积：107.79，权属取得方式：商品房买卖，登记时间：2018-01-08，房屋用途：住宅。

抵押情况：债权人：济南市商业银行北园大街支行 抵押金额：300000.00  
债务履行期限：2006-07-19 00:00:00.0 至 2011-07-19 00:00:00.0。

查封情况：查封单位市中区法院 查封期限：2008-06-16 00:00:00.0 至 2010-06-15 00:00:00.0 查封单位济南市市中区人民法院 查封期限:2012-07-27 00:00:00-2018-07-20 00:00:00 查封单位济南市中级人民法院 查封期限:2014-03-21 00:00:00-2016-03-20 00:00:00 查封单位市中区人民法院 查封期限:2015-10-19 00:00:00-2018-10-18 00:00:00 查封单位济南市中级人民法院 查封期限:2016-03-23 00:00:00-2019-03-22 00:00:00 查封单位济南市市中区人民法院 查封期限:2016-07-26 00:00:00-2019-07-25 00:00:00 查封单位济南市市中区人民法院 查封期限:2017 年 08 月 01 日起 2020 年 08 月 01 日止 查封单位济南市市中区人民法院 查封期限:2018 年 02 月 27 日起 2021 年 02 月 26 日止 查封单位市中区人民法院 查封期限:2012 年 04 月 27 日起 2021 年 03 月 26 日止。

备注：仅限市中法院核实使用（地下室一处）

### 3、实物状况（详见附件：估价对象现场照片）

经估价人员实地查勘，估价对象现维护状况较好。具体状况如下：

据我估价人员调查了解，该估价对象用途为住宅，一梯两户，地上总层数 6 层，估价对象所在地上第 4 层，估价对象入室门朝西，估价对象外墙为涂料，内墙及天花为乳胶漆，地面为木地板，门窗为铝合金窗、白玻、木门，带木门套，厨房及卫生间为瓷砖地面、瓷砖贴面、PVC 扣板，室外楼梯为水泥地面、铁栏杆、木扶手，估价对象水、电齐全，配有天然气、集中供暖等设施。附地下室一处。

根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》记载的房屋坐落为市中区郎茂山路 6 号楼 4-401,我估价人员实地查勘并经当事人指认房屋坐落现为市中区郎茂山路 6-1 号 4-401，本次估价假设上述房屋坐落为同一房地产。

### （五）价值时点

二〇一八年七月四日（以实地查勘期为本次评估价值时点）

### （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 起实施）；

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 起实施)；

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、《鉴定委托书》（2018）鲁 0103 委技鉴字第 136 号（复印件）；

7、《评估申请》（复印件）；

8、《房屋权属状况信息》（复印件）；

9、《房屋分层分户平面图》（复印件）；

10、《山东省济南市市中区人民法院执行裁定书》（复印件）；

11、估价人员实地查勘调查获得的实况和收集到的市场资料；

12、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活跃,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活跃,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07月04日的房地评估总值为¥2,050,166.00元，大写人民币贰佰零伍万零壹佰陆拾陆元整。



## (十一) 估价人员

### 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名期日
邓增祥	3720030070		年 月 日
张倩	3720160022		年 月 日

## (十二) 实地查勘期

2018年07月04日

## (十三) 估价作业期

2018年07月04日至2018年07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，自二〇一八年七月十日起至二〇一九年七月九日止。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。

## 附件

- 1、《鉴定委托书》（2018）鲁 0103 委技鉴字第 136 号（复印件）
- 2、估价对象位置图（复印件）
- 3、估价对象实地查勘照片（复印件）
- 4、《评估申请》（复印件）
- 5、《房屋权属状况信息》（复印件）
- 6、《房屋分层分户平面图》（复印件）
- 7、《山东省济南市市中区人民法院执行裁定书》（复印件）
- 8、《现场勘验笔录》（复印件）
- 9、评估机构《营业执照》（复印件）
- 10、评估机构《资质证书》（复印件）
- 11、注册房地产估价师资格证明（复印件）