

# 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在评估报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制；
- 3、注册房地产估价师与评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见；
- 4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房产评估规范》(GB/T50291-2015)、《房地产评估基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告；
- 5、本报告仅是在报告中说明的假设条件下对评估对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对评估对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，评估对象权属界定以房管部门认定为准。



## 评估假设和限制条件

### 一、一般假设

1、评估委托人提供了评估对象的权属资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定评估委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的；

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用；

3、评估对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

4、评估对象享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

### 二、未定事项假设

1、委托人提供的评估对象权属资料未记载评估对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师调查，确定房屋建成年份为 1992 年，本次评估房屋建成年份以实际调查为准。

2、评估结果未考虑评估对象及其经营企业或个人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对评估对象价值的影响。

### 三、背离事实假设

无背离事实假设。

### 四、不相一致假设

本次评估对象状况之间无不一致，无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

1、由于当事人原因注册房地产估价师未能进入评估对象内部进行查勘，内部结构不详，故本次评估将评估对象内部装修情况设定为一般装修，提请报告使用方注意；



2、根据评估委托人提供的相关资料以及经评估师调查分析，评估对象尚未办理分户国有土地使用权证，故本次评估以土地使用权类型为出让，作为评估假设前提，本评估结果中包含土地使用权的价值，提请报告使用方注意。

#### 六、评估报告使用限制

1、本评估报告使用期限自评估报告出具之日起为一年，若报告使用期限内，房地产市场或评估对象状况发生重大变化，评估结果需做相应调整或委托评估机构重新评估；

2、评估结果为房地产市场价值，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响；

3、本评估报告仅为本次评估目的服务，按照既定目的提供给评估委托人使用，若改变评估目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估；

4、本评估报告分为“评估结果报告”和“评估技术报告”两部分，“评估结果报告”提供给评估委托人，“评估技术报告”根据有关规定由评估机构存档和提交评估报告审查部门确认或备案时使用，不提供给委托方；

5、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和评估报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；

6、本评估报告的合法使用者在使用本报告时，应详细阅读评估报告全文。本评估报告需经评估人员签字盖章并加盖评估机构公章，作为一个整体时方有效，复印件无效，因使用评估报告部分内容所造成的后果本评估机构不承担任何责任；

7、本评估报告按照本公司的评估报告审核制度，已进行严格的自审和复审，但不能保证评估报告不出现文字或数字因校对或其他原因出现的差



错，委托方在使用中如发现本评估报告中文字或数字存在差错，请及时通知本公司，并携带全部评估报告原件来本公司进行调换；

8、本评估确定的评估结果仅为评估对象在价值时点的客观合理市场价格，不作为评估对象任何实际成交价格的保证；

9、本评估报告确定的评估结果仅为房地产评估专业人士出具的评估对象价值参考意见，不具有任何强制法律效力。本评估报告确定的评估对象房地产价值仅供委托方和其他评估报告的合法使用者作为价值参考依据。



# 房地产评估结果报告

## 一、评估委托人

评估委托人：济南市中级人民法院

## 二、房地产评估机构

名称：山东明和房地产评估经纪有限公司

住所：济南市市中区经五小纬二路 66 号财富自由港商务大厦 815 室

法定代表人：刘吉亮

资质级别：贰 级

证书编号：鲁评 002019

## 三、评估目的

为法院处理借款合同纠纷案提供参考依据而评估房地产市场价格。

## 四、评估对象

### 1、实物状况

评估对象为济南市槐荫区南辛北街 8 号 1-403 室，混合结构，房屋总层数 5 层，评估对象位于第 4 层，房屋建筑面积为 66.12 平方米，属多层住宅楼。评估对象单元外墙为水刷石，设有单元防盗门，楼梯为铁木扶手和水泥砂浆台阶。评估对象入户为防盗门，由于当事人原因未能入户勘查，故将室内装修设定为一般装修。评估对象房屋使用及维护状况良好，能较好的满足居住服务的基本需要。

评估对象所占土地位于济南市槐荫区南辛北街 8 号，宗地形状较为规则，地势平坦，地基较好，承载力较强。宗地开发程度已达到“七通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通气、通暖、通路、通讯及宗地内场地平整）。综合宗地现状看，很好的满足住宅房地产的使用要求。



## 2、权益状况

### (1)、房屋登记和权利状况

评估对象为济南市槐荫区南辛北街 8 号 1-403 室，不动产证号为济南 20170117340，房屋所有权人为山东省机电设备集团总公司，设计用途为住宅，共有情况为单独所有，权属明确。

经在济南市不动产登记档案馆查询，该房产原产权人为王丽（房产证号为省直字第 019058 号）。2016 年 8 月，王丽将该房产退还给山东省机电设备集团总公司，该公司办理了房产证（房产证号为：济南 20160097384 号）。2017 年 5 月，因房产证丢失，山东省机电设备集团总公司补办新房产证，房产证号为：济南 20170117340 号。

### (2)、土地使用权登记和权利状况

根据评估委托人提供的相关资料以及经评估师调查分析，评估对象尚未办理分户国有土地使用权证，故本次评估以土地使用权类型为出让，作为评估假设前提，本评估结果中包含土地使用权的价值，提请报告使用方注意。

### (3)、他项权利设立情况

根据委托方提供的评估对象权属资料，评估对象未设立他项权利。

## 3、区位状况

### (1)、位置

评估对象位于济南市槐荫区南辛北街 8 号 1-403 室，房屋总层数 5 层，评估对象位于第 4 层。

### (2)、交通条件

评估对象南邻南辛庄街，周围有 29 路、102 路、125 路等多条公交线路，交通便利。

### (3)、周围环境状况

评估对象周边没有空气污染源，道路两旁有绿化，噪音污染程度较低，自然环境好。周围社区较成熟，居民文化素质较高，人文环境较好。

### (3)、外部配套设施状况



评估对象区域内供水、排水、供电、天然气、暖气、通讯、宽带、有线，基础设施齐全。

评估对象南邻南辛庄街，附近有华联超市等购物商场；有建设银行等多家银行；有济南市第五人民医院等多家医疗机构；有营东小学等学校。配套功能完善，医疗、电信、金融、教育、餐饮服务体系健全，是较理想的居住场所。

## 五、评估时点

确定本次评估所定的评估基准日为 2018 年 5 月 9 日，即现场查勘之日。

## 六、价值类型

本次评估采用的价值类型为公开的市场价值，市场价值为评估对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理的价格。评估结果为评估对象在住宅用途下的房屋所有权和相应土地使用权价格。

## 七、评估原则：

根据《房地产估价规范》和本次评估对象评估目的，依据评估委托人提供资料及评估师实地查勘调查了解情况，经综合分析，本次评估遵循以下评估原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立原则要求评估机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求评估机构和评估人员与评估对象及相关当事人没有利害关系；要求评估机构和评估人员在评估中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和职业规范进行评估。所谓客观，是要求评估机构和评估人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去评估。所谓公正，是要求评估机构和评估人员在评估



中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是评估机构和评估人员应站在中立的立场上，评估出一个符合市场价值的公平合理的价格。

## 2、合法原则

即必须以评估对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在评估时必须确认评估对象具有合法产权。二是要求在评估时所涉及的评估对象用途必须是合法的。三是要求在评估中如果涉及评估对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

## 3、评估时点原则

评估时点原则强调的是评估结论具有很强的时间相关性和时效性。评估结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产评估时统一规定：如果一些款项的发生时点与评估时点不一致，应当折算为评估时点的现值。评估结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一评估对象在不同时点会具不同的市场价格。

## 4、替代性原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格（包括租赁价格）上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理





价格。

### 5、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

### 八、评估依据：

#### 1、国家有关部门颁布的法律、法规：

(1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正）、1999 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第七十四号、自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

(5) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号公布、1995 年 10 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国城市开发经营管理条例》（国务院令第 248 号、1998 年 7 月 20 日起施行）；

(7) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号、2006 年 3 月 1 日起施行）；

#### 2、评估的相关技术标准：

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产评估基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

#### 3、委托人提供的资料：



(1) 济南市中级人民法院技术室鉴定委托函【(2018)鲁01委75号】；

(2) 房地产权登记信息表复印件和房屋分户平面图复印件；

4、评估人员实地查勘和市场调查所获得的资料。

## 九、评估方法：

### 1、常见的评估方法和技术路线

根据《房地产估价规范》，房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

**比较法：**选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

**收益法：**预计评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

**成本法：**测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

**假设开发法：**求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。

**基准地价修正法：**在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。

### 2、评估方法的确定

成本法是指在求取评估对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。由于评估对象为住宅，



在我们的评估经验中，成本法测算的结果与市场价格差距较大，故不宜选用成本法对评估对象进行评估。

假设开发法适用对象是具有开发或再开发潜力且开发后的价值可以采用市场比较法、收益法等方法求取的房地产，如待开发的土地、在建工程等。由于评估对象为已完工工程，并且评估所需的规划等相关数据资料和参数都是无法获取，不符合假设开发法使用范围，故本次评估不宜选用假设开发法。

收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产。由于评估对象为住宅用房产，较易获取类似房地产的租金、费用等数据，故适宜选用收益法。

比较法是指将评估对象与在价值时点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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。由于评估对象为住宅，所在区域类似房地产市场成交案例较多，且交易资料较易获得，故适宜选用市场比较法进行评估。

因此选取比较法和收益法作为本次评估的基本方法。

### 十、评估结果

评估人员根据房地产评估规程，遵循评估原则，采用科学的评估手段，通过现场勘查，结合评估经验，经过认真测算求取评估对象房地产于评估时点的市场价值为人民币109.10万元。大写金额：壹佰零玖万壹仟元整。



房地产评估结果汇总表：

币种：人民币

评估对象	面积（平方米）	单价（元/平方米）	评估总额（万元）
403室	66.12	16500	109.10
合计			109.10

