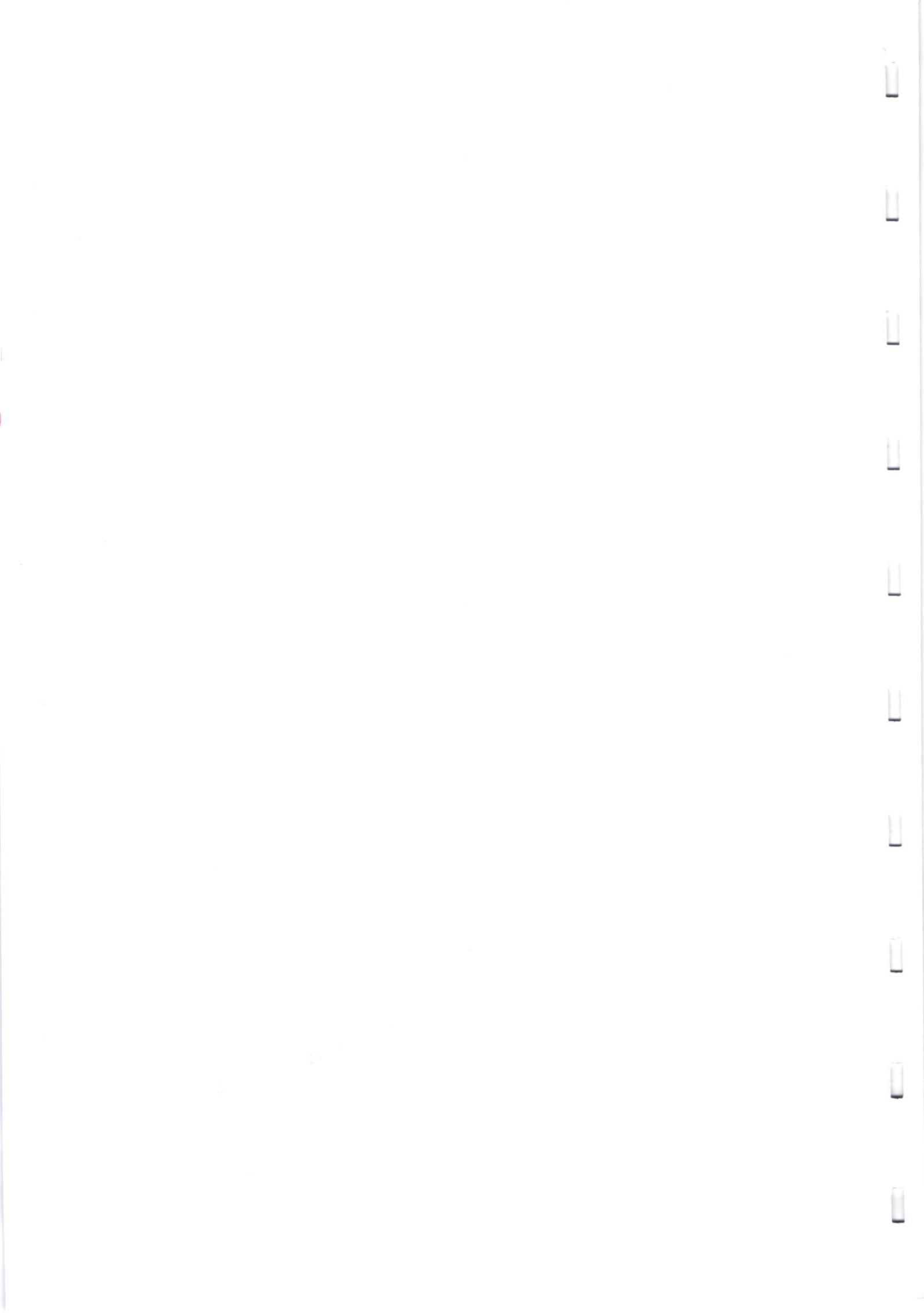


房地产估价报告

估价项目名称：济南市工业南路 44 号丁豪广场 EF
座 1-2501 室房地产市场价格价值评估
估价委托人：济南高新技术产业开发区人民法院
房地产估价机构：山东诚志房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨慧丽（注册号：3720020130）
白传栋（注册号：3720160059）
估价报告出具日期：二〇一八年九月十四日
估价报告编号：诚志估价字第 2018-03895 号



致估价委托人函



请扫防伪码 如有疑问请致电
0531-88199796

济南高新技术产业开发区人民法院：

受贵院委托，为司法鉴定确定房地产市场价格提供参考依据，我们秉着独立、客观、公正、科学的原则，经过实地查勘，搜集资料，论证分析，评估测算工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：工业南路44号丁豪广场EF座1-2501室，实际用途为公寓，所在层数为25层，建筑面积为78.22平方米。

估价目的：为司法鉴定确定房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点：2018年8月20日。

估价方法：比较法和收益法。

价值类型：估价中采用市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

估价结果：估价对象在价值时点2018年8月20日的房地产评估市场总价值为58.67万元，人民币大写：伍拾捌万陆仟柒佰元整，单价为7501元/平方米。

特别提示：

①本报告有效期为2018年9月14日至2019年9月13日；

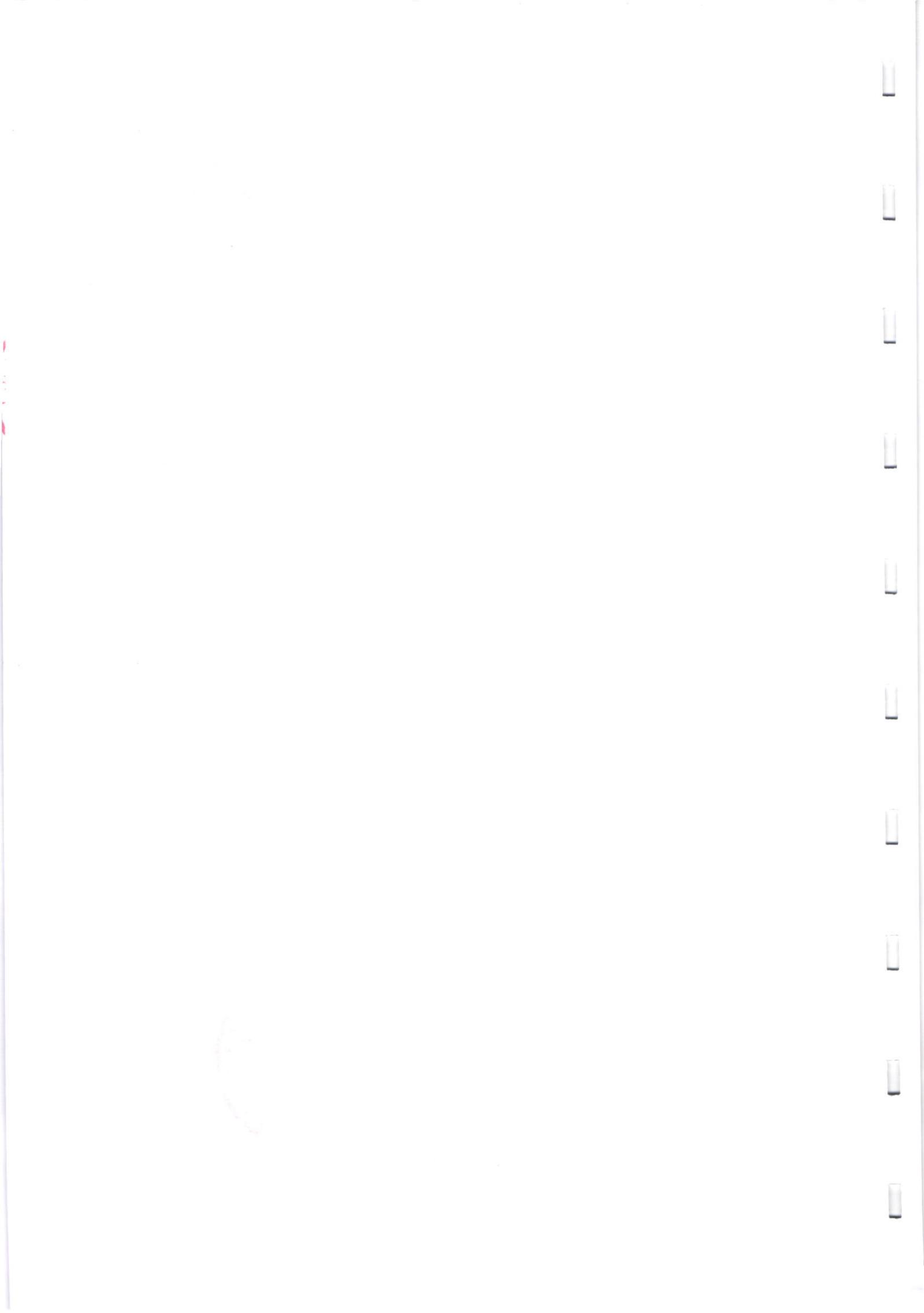
②以上内容摘自本报告，若需了解详情，请阅读报告书全文。如对本报告有异议，请于收到报告起10日内通过济南高新技术产业开发区人民法院向我公司书面提出。

山东诚志房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：杨慧丽

二〇一八年九月十四日





目录

致估价委托人函.....	1
目录.....	2
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12
1、鉴定委托函复印件.....	12
2、现场勘验笔录复印件.....	12
3、调查笔录复印件.....	12
4、估价对象照片.....	12
5、估价对象位置示意图.....	12
6、评估人员资格证书复印件.....	12
7、评估机构资质证书复印件.....	12
8、评估机构法人营业执照复印件.....	12

100 100 100

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、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员白传栋、杨慧丽对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、估价师对估价委托人提供的权属证明进行了合规性检查，无法对其真实性进行验证，其真实性应由估价委托人负责，估价师不对其真实性负责。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件以及报告特殊事项的说明。

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本评估意见设定委托方提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(2) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(5) 估价对象建筑面积以委托方提供的《调查笔录》上说明为准。

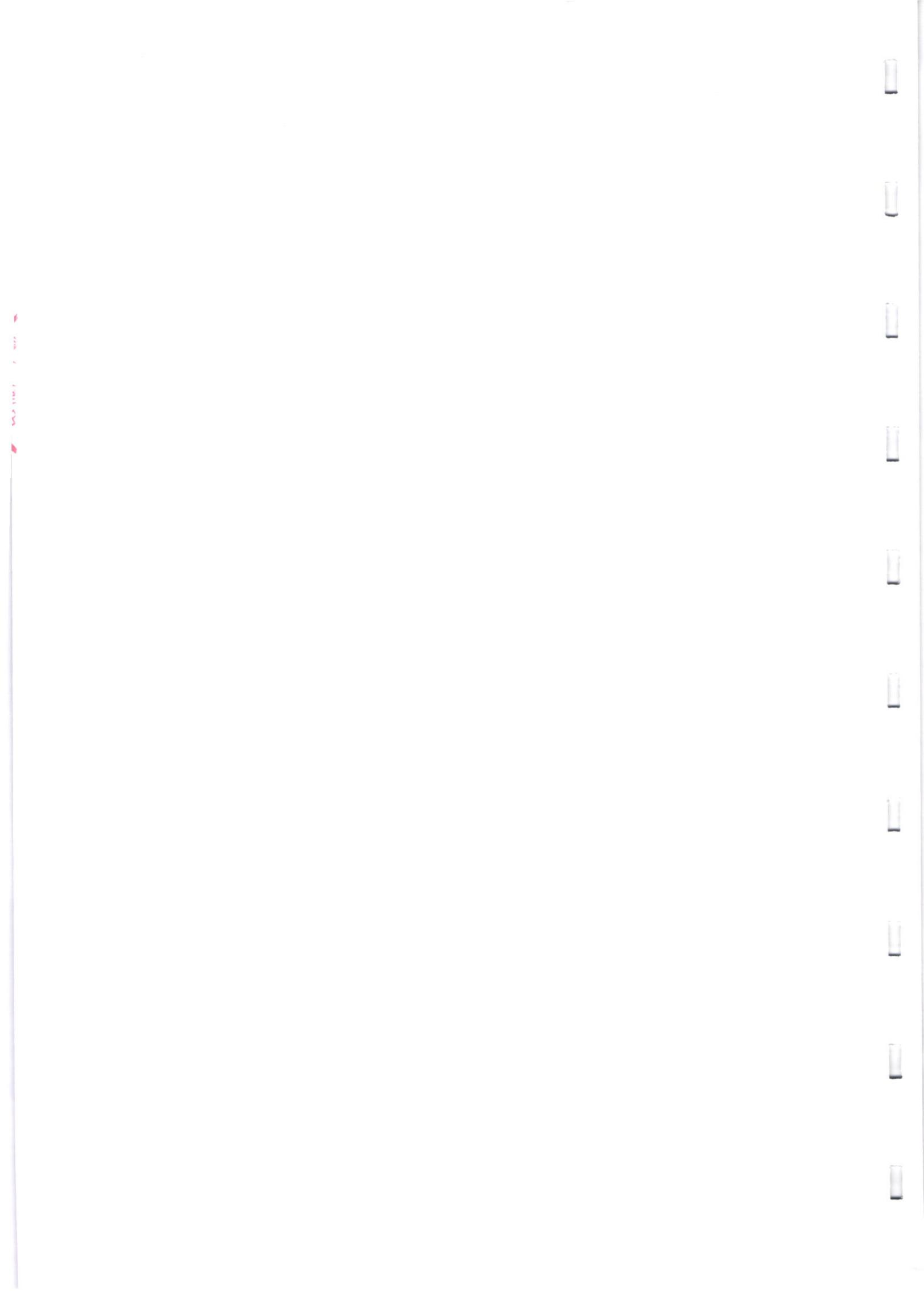
(6) 本报告的估价结果为市场价值，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

(7) 对房屋安全，环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患。

(8) 经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必要性原则要求，本报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

2、未定事项假设

(1) 根据评估委托人所提供的资料，我们确认估价对象享有所在宗地（或应分摊或共用土地）的使用权，却无法准确得知应分摊的土地使用权面积，



其最终确定须依据国家有关法律法规办理并履行相关的程序。

(2) 根据评估委托人提供的资料，本次评估仅对评估委托人委托房屋的房地产价值提供专业意见，评估对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

3、背离事实假设。

(1) 评估结果未考虑评估对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(2) 评估结果未考虑未来处置的风险，即未考虑不可预见因素及快速变现对评估结果的影响。

(3) 本次对评估对象价值的评估未考虑评估对象的或有担保、查封、租赁等因素对评估结果的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设

5、依据不足假设

无依据不足假设

6、估价报告的使用限制

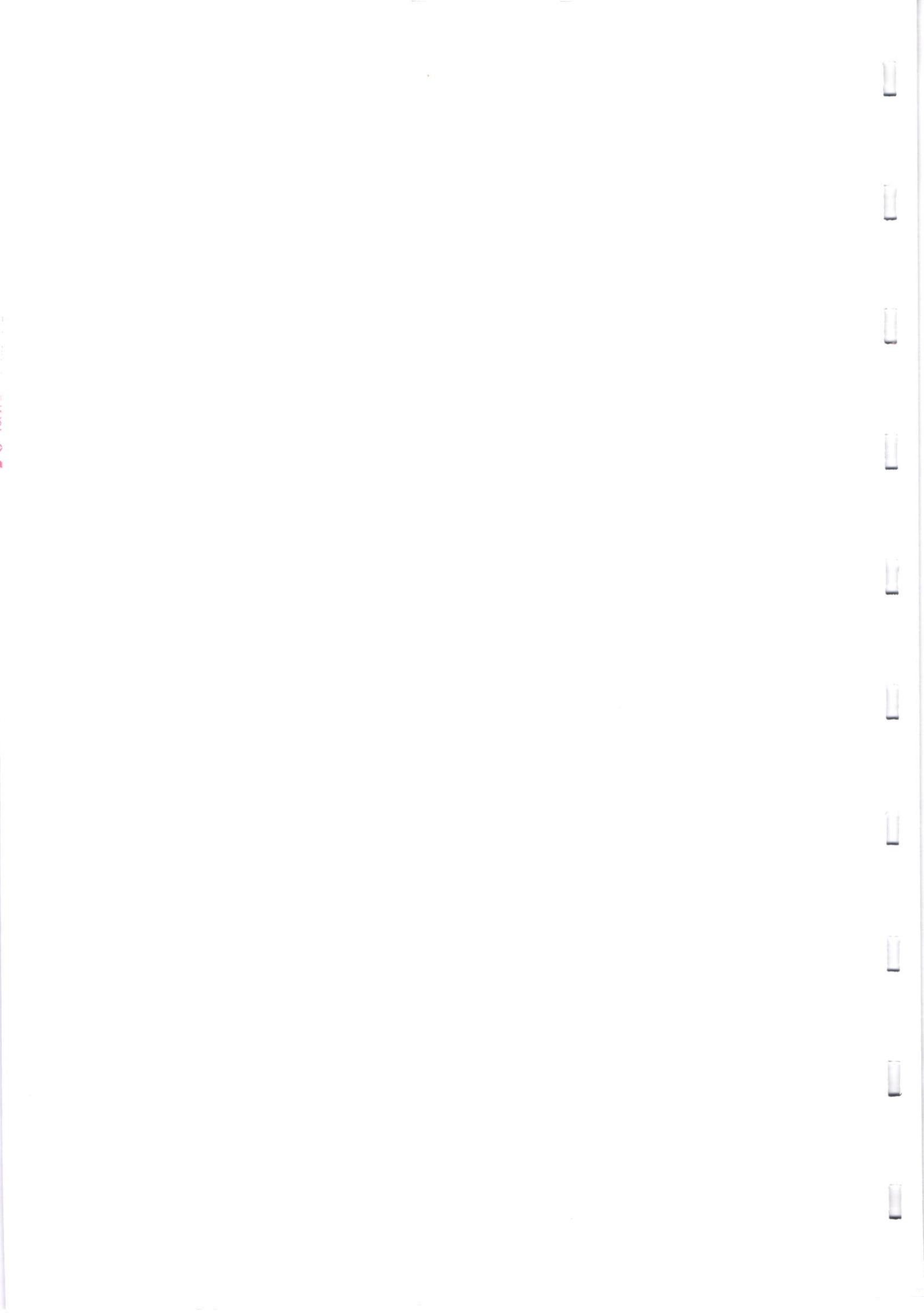
(1) 本报告仅就所述评估目的对估价对象的市场价值做出评估，不对其它用途负责，不得作为房地产确权的依据，且对评估目的的实现不具有强制力。

(2) 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途，建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

(3) 本估价结果仅适用于本次估价目的，不做它用。报告内容未经本公司同意，不得在媒体上公开。

(4) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

(5) 本报告有效期限为壹年，即从 2018 年 9 月 14 日至 2019 年 9 月 13 日。如超过此期限应用该报告数据，应作适当调整或重估。



房地产估价结果报告

一、估价委托人：

济南高新技术产业开发区人民法院

二、房地产估价机构

山东诚志房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：杨慧丽

住所：济南市历下区解放路 30-1 号 7 号楼 11206 室

营业执照统一社会信用代码：913701027392948952

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]026 号

资质证书有效期：2016 年 2 月 4 日至 2019 年 2 月 3 日

联系电话：0531-88199796

三、估价目的

为司法鉴定确定房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

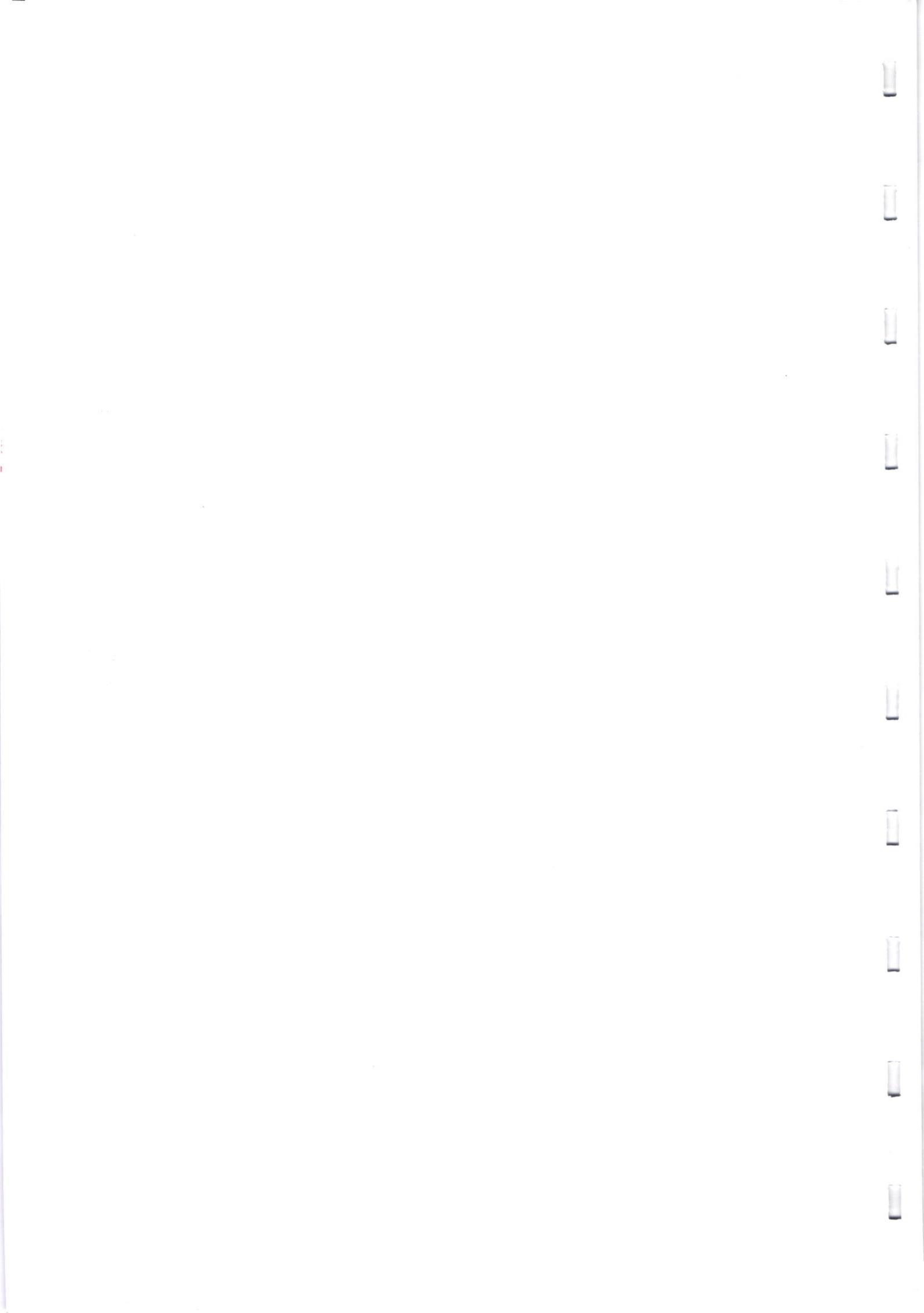
本次评估估价对象为工业南路 44 号丁豪广场 EF 座 1-2501 室房地产。估价对象范围为其房屋所有权及土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、权属状况

估价对象为工业南路 44 号丁豪广场 EF 座 1-2501 室房地产，实际用途为公寓，所在层数为 25 层，建筑面积为 78.22 平方米。

3、建筑物状况

工业南路 44 号丁豪广场 EF 座为钢混结构 27 层建筑，建成于 2014 年（钢混结构房屋经济使用年限为 60 年，该房屋剩余年限为 56 年），外墙



面为涂料，外观设计较合理。配套齐全。

根据估价人员现场勘查，估价对象入户门为防盗门，室内客厅地面铺复合木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺复合木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面为瓷砖到顶，PVC吊顶；水、电、暖气、天然气齐全。

估价对象所在的土地形状规则，地势平坦、地基承载力较强，基础设施较为完备，周边道路通达，宗地红线外达到“七通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气、供热）。

五、价值时点：2018年8月20日。

六、价值类型

本次评估的是估价对象房地产市场价值

本报告中所称的房地产的市场价值是指委估房产在价值时点对应于本报告书所列估价目的及估价的假设和限制条件下的市场价格。房地产的市场价格是指房产的交换和买卖是在公开和竞争的市场上进行的，而且买卖双方都是慎重、平等、自愿的行为，其价格是公允的。

由于委估房地产是由土地和房屋建筑两部分组成，本报告书所称的房地产市场价值是指该房地产的综合价值，包括房屋建筑占用土地使用权的分摊价值、房屋建筑的价值以及基础配套设施的分摊价值。

七、估价原则

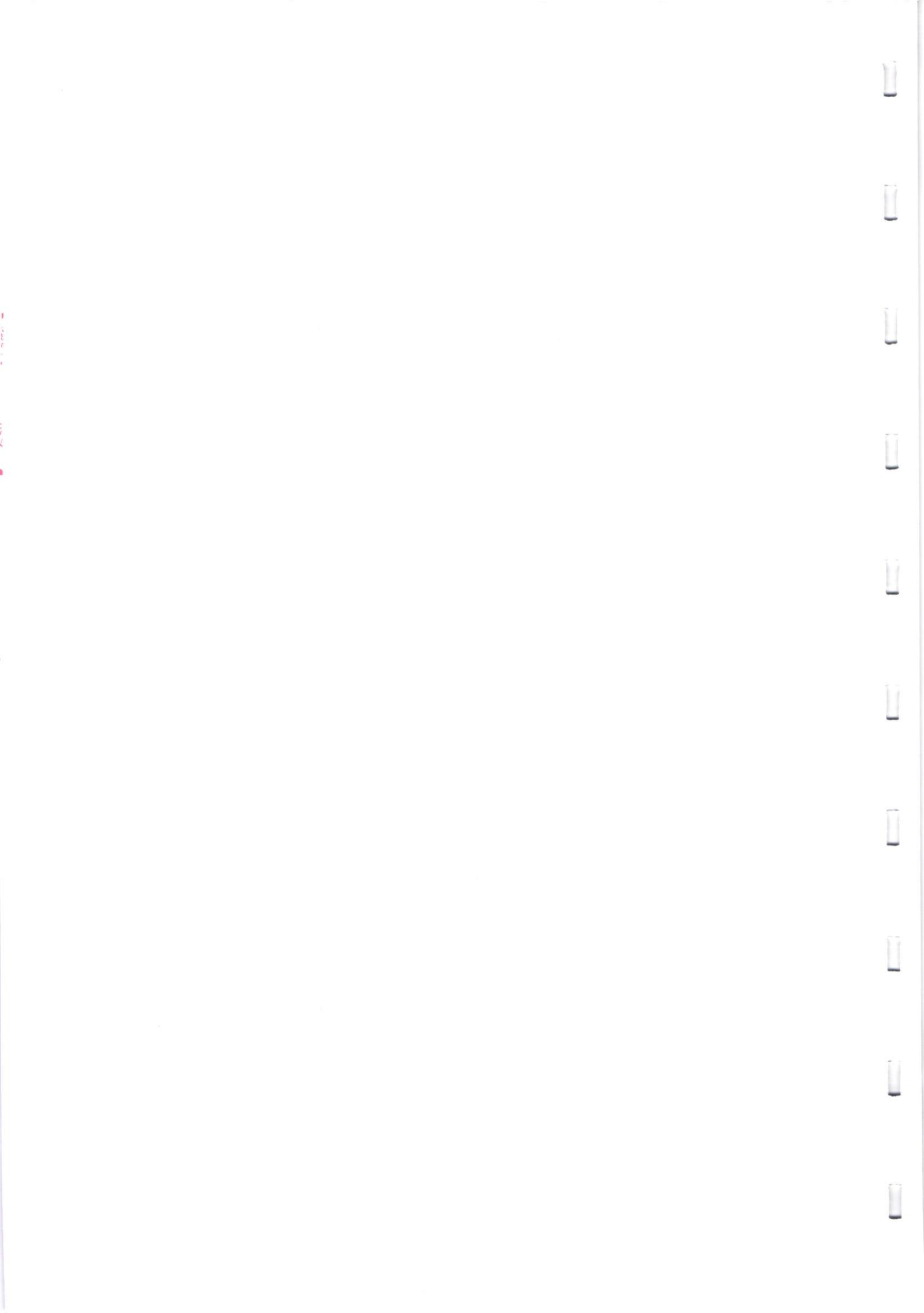
我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、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，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。



估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。

（三）最高最佳利用原则

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的收益，且房地产权利人都期望从其占有的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，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。

（四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

（五）价值时点原则

估价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，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价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的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

八、估价依据

Handwritten red text on the left margin, possibly a page number or date.



- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第46号主席令，2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第28号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日主席令第62号）；
- 5、《房地产估价规范》[GB/T50291—2015]；
- 6、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899—2013]
- 7、国家、省、市有关房地产评估的其他规定；
- 8、《鉴定委托函》：（2018）鲁0191委字第118号；
- 9、《调查笔录》；
- 10、本公司及估价人员搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

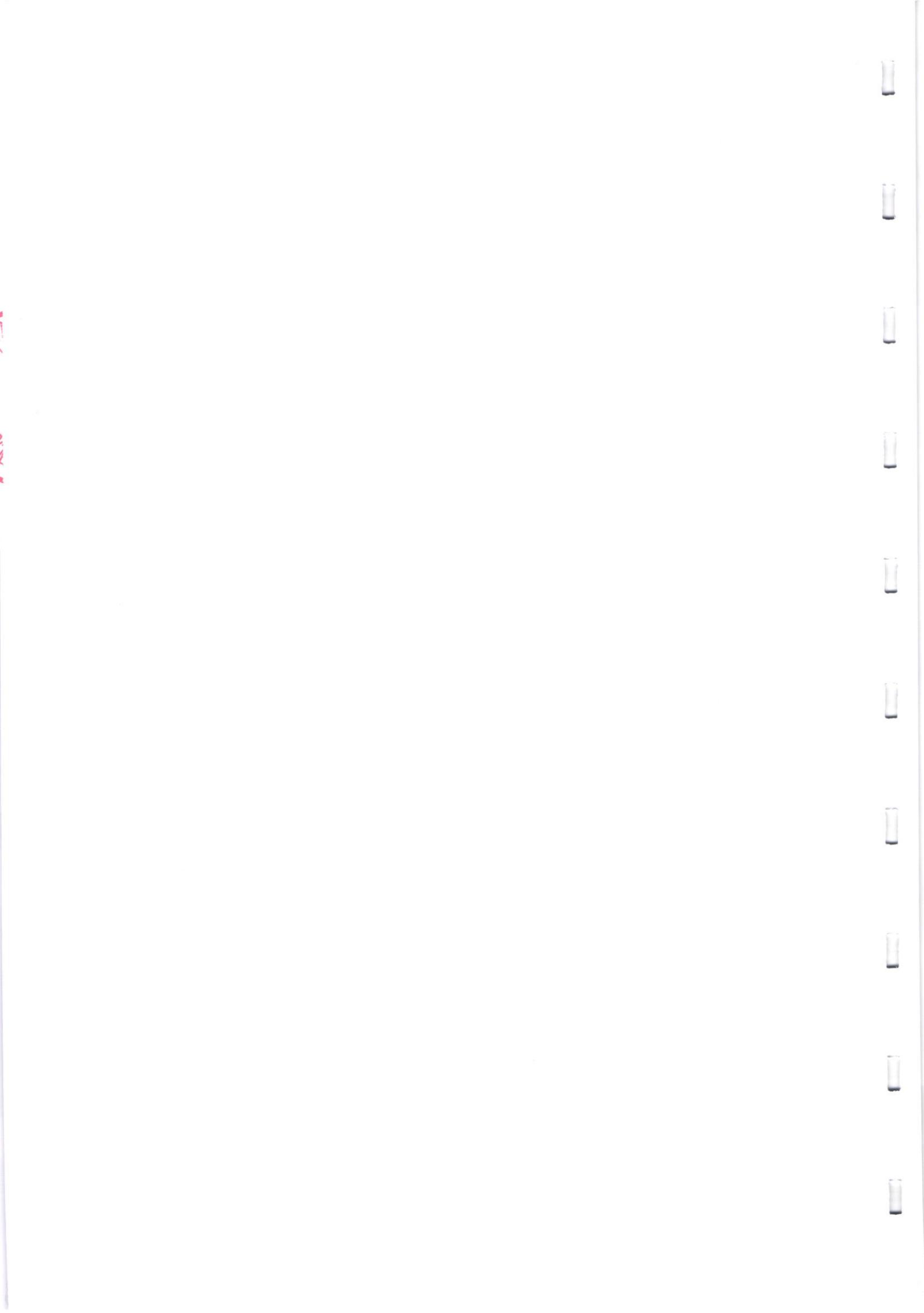
（一）估价方法的选用

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法—比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；

收益法—运用适当的还原利率，将预期估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点的现值。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产；

成本法—求取估价对象在价值时点的重新构建价格和折旧，然后将重新构建价格减去折旧来求取估价对象的方法。成本法使用的估价对象包括



很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产；

假设开发法—预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益等方法求取得房地产，都适用假设开发法估价；

估价对象为公寓房地产，位于济南繁华地段，周围房地产买卖交易案例较多，根据替代原则可使用比较法进行评估；且该小区房屋出租案例也较多，租金水平可以调查所得，而公寓用途的房地产作为一种可作为出租获取长期收益的房地产，可采用收益法测算其收益价格。

故根据估价目的和估价对象房地产的特点，本次估价选择采用比较法和收益法进行评估。

（二）估价方法及估价技术路线

1、比较法—比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

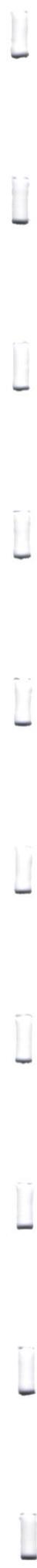
2、收益法—运用适当的还原利率，将预期估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点的现值；

3、分别运用比较法和收益法评估测算房地产价格，比较分析以上两种方法的评估结果，综合影响房地产价值的各因素，最终确定委估房地产的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 20 日的房地产评估市

Handwritten red markings on the left edge of the page.



场总价值为 58.67 万元，人民币大写：伍拾捌万陆仟柒佰元整，单价为 7501 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名（盖章）	签名期日
杨慧丽	3720020130		2018 年 9 月 14 日
白传栋	3720160059		2018 年 9 月 14 日

十二、实地查勘期

2018 年 8 月 20 日—2018 年 8 月 20 日

十三、估价作业期

2018 年 8 月 20 日—2018 年 9 月 14 日

山东诚志房地产土地评估咨询有限公司



152
153
154
155

