



房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁金鉴估字（2018）第S034号

估价项目名称：潍坊市潍城区西园街 1639 号三友华锦苑小区 7 号楼
13 商业用房司法鉴定评估

估价委托人：潍坊市寒亭区人民法院技术室

房地产估价机构：山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：冯兴红 3720120074

肖 杨 3720040271

估价报告出具日期：2018 年 3 月 19 日

致估价委托人函

潍坊市寒亭区人民法院技术室：

受贵方委托，我公司于 2018 年 2 月 2 日派出注册房地产估价师，对坐落于潍坊市潍城区西园街 1639 号三友华锦苑小区 7 号楼 13 商业用房进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院受理的中国邮政储蓄银行股份有限公司潍坊市寒亭区支行与高居光金融借款合同纠纷一案提供价值参考而评估其房地产市场价格。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

估价对象：估价对象为商业用房，坐落于潍坊市潍城区西园街 1639 号三友华锦苑小区 7 号楼 13，证载建筑面积为 250.15 平方米，2007 年建成，混合结构，房屋总层数为 6 层，所在层数为 1-2 层，朝向为南向，规划用途为商业用房，该估价对象为高居光单独所有。《房屋所有权证》证号为潍房权证市属字第 00063986 号。《国有土地使用证》证号为潍国用（2010）第 05B110-207 号，土地使用权人为高居光，地类（用途）为商服用地，土地使用权类型为出让，终止日期为 2044 年 05 月 25 日，土地使用权面积为 176.34 平方米。估价范围不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素，但包括装饰装修部分。

价值时点：二〇一八年二月二日。

价值类型：本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

估价方法：本次评估选用比较法、收益法。

估价结果：潍坊市潍城区西园街 1639 号三友华锦苑小区 7 号楼 13 商业用房在价值时点的市场价值为人民币 1679757 元，大写人民币壹佰陆拾柒万玖仟柒佰

伍拾柒元整。建筑面积单价 6715 元/平方米。本价值包含所分摊的土地使用权价值。

特别提示：

1. 根据《房地产司法鉴定评估指导意见》的有关要求，房地产拍卖（变卖）鉴定评估，价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

房地产市场价格，是房地产经适当营销后，有熟悉情况、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。

2. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3. 本次估价范围不包含相关的债权债务，实地查勘时估价对象已出租，提示买受方关注租金和租赁期限情况。

法定代表人签章：

山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

二〇一八年三月十九日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13
附件一 《司法鉴定委托书》和《鉴定委托函》复印件	
附件二 估价对象位置图	
附件三 估价对象相关照片	

附件四 《查档证明》复印件

附件五 专业帮助情况和相关专业意见

附件六 估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件七 注册房地产估价师资格证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准、规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

(2) 注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值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且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况下，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 注册房地产估价师未对办理产权登记的房屋建筑面积进行专业测量，本次评估以《查档证明》、《房屋所有权证》复印件记载面积为依据。

(4) 对房地产市场的假设。估价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，即能满足以下条件：①交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(5) 估价对象为整个楼栋中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2. 未定事项假设

估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建筑结构，经注册房地产估价师实地调查，房屋建筑结构为混合结构，本次估价房屋建筑结构以实际调查为准。

3. 背离事实假设：

在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）因素的影响。

4. 不相一致假设：

《查档证明》中登记的估价对象所在层数为 1 层，《房屋所有权证》后附的房屋分户图中登记所在层数为 1-2 层，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象实际所在层数为 1-2 层，本次评估以《房屋所有权证》后附的房屋分户图中登记的所在层数为准。

5. 依据不足假设：

因估价对象所有人原因（未到现场），导致未能进入估价对象内部实地查勘，估价时以估价对象内部设施可以正常使用为假设前提；通过玻璃外门查勘房屋室内进行了普通装修，本次估价的装修状况以简装为假设前提。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告的使用期限为壹年，自二〇一八年三月十九日起生效。

2. 本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。不作其他估价目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。

3. 本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有

关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

4. 估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

5. 未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

三、其他需要说明的事项

1. 本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2. 本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，《鉴定委托函》或《鉴定委托书》未约定提供估价报告的形式，本次估价机构提供估价结果报告供委托人使用，估价技术报告作为估价机构存档备案使用。

3. 鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对当事人有利，也可能不利。鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

4. 由于委托方未出具书面的关于估价对象租赁权的处理意见，本次评估未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。

5. 本次评估所涉及房屋的坐落、用途、建筑面积、所有权人等以委托方提供的《查档证明》、《房屋所有权证》复印件为依据并结合实地查勘确定。

6. 山东金庆房地产土地评估测绘有限公司接到潍坊市寒亭区人民法院技术室委托后，于 2018 年 2 月 2 日派出冯兴红、林岩两名工作人员，在潍坊市寒亭区人民法院技术室工作人员杨公峰和申请方代理人王学健的陪同下对潍坊市潍城区西

园街 1639 号三友华锦苑小区 7 号楼 13 商业用房进行了查勘，并核实了有关文件资料，被执行人未到现场。完成查勘后形成实地查勘记录表，并经在场的人员签字确认，完成了在当时情况下必要的评估程序。

7. 根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2004 年 10 月 26 日，法释[2004]16 号) 第六条：当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：潍坊市寒亭区人民法院技术室

二、房地产估价机构

房地产估价机构：山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

住 所：潍坊市奎文区东风东街 8081 号(虞河路以东、东风东街以北)
502-504

法人代表：岳连红

资质等级：壹级

证书编号：鲁评 071018

联系电话：0536-8668977 0536-8668978

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围：

估价对象为潍坊市潍城区西园街 1639 号三友华锦苑小区 7 号楼 13 商业用房，建筑面积为 250.15 平方米。估价范围为商业房及其所分摊的国有出让土地使用权，无其他构筑物，本次估价范围不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素，但包括装饰装修部分。

2. 估价对象基本状况：

(1)名称：潍坊市潍城区西园街 1639 号三友华锦苑小区 7 号楼 13 商业用房。

(2) 坐落：潍坊市潍城区西园街 1639 号三友华锦苑小区。

(3) 规模：250.15 平方米。

(4) 用途：商业用房。

(5) 权属：《房屋所有权证》证号为潍房权证市属字第 00063986 号，房屋所有权人为高居光。《国有土地使用证》证号为潍国用（2010）第 05B110-207 号，土地使用权人为高居光，地类（用途）为商服用地，土地使用权类型为出让，终止日期为 2044 年 05 月 25 日，至价值时点剩余使用年限为 26.31 年，土地使用权面积为 176.34 平方米。估价对象产权清晰，截止价值时点无其他法定优先受偿权利。

3. 土地基本状况：估价对象位于潍坊市潍城区西园街 1639 号三友华锦苑小区。

(1) 四至：东临友爱路，西临安顺路，南临西园街，北临福寿西街。

(2) 形状：形状规则。

(3) 地势：地势平坦。

(4) 开发程度：红线外七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）。

(5) 土地使用权终止日期：2044 年 05 月 25 日，至价值时点剩余使用年限为 26.31 年。

(6) 规划限制条件：估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制。

4. 建筑物基本状况：依据《房屋所有权证》，房屋建成于 2007 年，估价对象规划用途为商业用房，实际用途为商业用房，房屋总层数为 6 层，估价对象位于第 1-2 层，朝向为南向，其他状况如下：

(1) 建筑结构：混合结构。

(2) 设施设备：水、电、卫、通讯。

(3) 装饰装修：外墙部分干挂大理石，部分贴墙砖，内墙乳胶漆，瓷砖地面，铝合金玻璃外门，塑钢窗。

(4) 新旧程度：房屋维护保养状况较好。

5. 区位状况：估价对象临西园街、安顺路，附近有环 61 路、22 路、27 路、59 路、82 路等公交车经过，出入方便。区域内有中国工商银行、潍坊孔孟国学幼儿园、潍坊外国语学校、中百超市、潍城区人民医院等，公共配套设施齐全。

五、价值时点

2018 年 2 月 2 日，本次估价的时点是注册房地产估价师对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列 5 项：

1. 独立、客观、公正原则：

要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估价值应为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。

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。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。

3. 价值时点原则:

要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵守价值时点原则,是因为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,从而房地产价格和价值也是不断变化的。

4. 最高最佳利用原则:

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

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。即在评估一宗房地产价格时,如在相似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在,则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

八、估价依据

1. 估价依据的有关法律、法规和政策

(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, 2007 年 8 月 30 日);

(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, 2004 年 8 月 28 日);

(3)《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);

(4)《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, 2016 年 12 月 1 日);

(5)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2004 年 10 月 26 日,法释[2004]16 号);

(6)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》(2007 年 8 月 23 日,法办[2007]5 号);

(7)《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》(2009 年 8 月 24 日,法释[2009]16 号);

(8)《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号,2016 年 5 月 1 日);

(9)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010 年 8 月 16 日,法释[2011]21 号);

(10)《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范(试行)》(2011 年 2 月 12 日);

(11)《四川省房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》;

(12)《营业税改增值税试点实施办法》(财税<2016>36 号);

(13)《山东省建筑工程消耗量定额》(山东省建设厅文件鲁建标字[2016]39 号);

(14)《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011 年 1 月 8 日);

(15)《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号);

(16)《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》(中华人民共和国国务院令 448 号);

(17)《山东省人民政府办公厅关于进一步清理规范政府性基金和行政事业性收费的通知》(鲁政办字〔2017〕83 号)。

2. 估价的技术标准

- (1)《房地产估价规范》(中华人民共和国国标 GB/T 50291-2015);
- (2)《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国标 GB/T 50899-2013)。

3. 委托方提供的有关资料

- (1)《鉴定委托函》((2018) 寒法技评字第 0011 号);
- (2)《司法鉴定委托书》;
- (3)《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《查档证明》复印件。

4. 其他资料

- (1) 注册房地产估价师实地查勘的资料和数据;
- (2) 注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

本次评估采用比较法和收益法

比较法是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。

收益法是预测估价对象的未来收益,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估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算,最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 1679757 元,大写人民币壹佰陆拾柒万玖仟柒佰伍拾柒元整,建筑面积单价 6715 元/平方米。本价值包含所分摊的土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
冯兴红	3720120074		年 月 日
肖 杨	3720040271		年 月 日

十二、实地查勘期 2018年2月2日

十三、估价作业期 2018年2月2日-2018年3月19日

山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

二〇一八年三月十九日

附 件

- 附件一 《司法鉴定委托书》和《鉴定委托函》复印件
- 附件二 估价对象位置图
- 附件三 估价对象相关照片
- 附件四 《查档证明》复印件
- 附件五 专业帮助情况和相关专业意见
- 附件六 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件七 注册房地产估价师资格证书复印件