**房地产估价结果报告**

鲁富房估字【2018】第FFY01096号

潍坊高新技术产业开发区人民法院执行案件涉及的

臧云飞所属的两处住宅房地产司法鉴定评估

估价委托人：潍坊高新技术产业开发区人民法院

估价机构：山东富润土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：高守良（注册号：2320160055）

王连昌（注册号：3720160065）

估价报告出具日期：2018年10月30日

**目　　 录**

**[致估价委托人函 1](#_Toc9625)**

**[估价师声明 3](#_Toc17197)**

**[估价假设和限制条件 5](#_Toc23425)**

**[估价结果报告 9](#_Toc23647)**

[一、估价委托人 9](#_Toc10921)

[二、房地产估价机构 9](#_Toc22619)

[三、估价目的 9](#_Toc6916)

[四、估价对象 9](#_Toc12639)

[五、价值时点 13](#_Toc26852)

[六、价值类型 13](#_Toc23962)

[七、估价原则 13](#_Toc9749)

[八、估价依据 14](#_Toc24642)

[九、估价方法 15](#_Toc8334)

[十、估价结果 16](#_Toc18755)

[十一、估价人员 17](#_Toc4615)

[十二、实地查勘期 18](#_Toc15046)

[十三、估价作业日期 18](#_Toc24403)

**[附 件 19](#_Toc12994)**

[一、委托方鉴定委托函复印件 19](#_Toc31272)

[三、估价对象地理位置示意图 19](#_Toc29842)

[四、估价对象相关照片 19](#_Toc24344)

[五、估价机构营业执照复印件 19](#_Toc24809)

[六、估价机构资质证书复印件 19](#_Toc27448)

[七、房地产估价师注册证书复印件 19](#_Toc24883)

**致估价委托人函**

**潍坊高新技术产业开发区人民法院：**

受贵院委托，我公司于2018年10月24日派出注册房地产估价师,对臧云飞所属的位于潍坊高新区东风东街196号泛海城市花园21号楼东301室房屋、高密市朝阳街道康城大街（东）3588号胶河花园6幢6-6-03两处住宅房地产进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院申请执行人宋昉与被执行人李磊、臧云飞民间借贷纠纷一案提供价值参考而评估估价对象市场价值。

**估价目的**：为司法拍卖（变卖）房地产提供市场价值参考依据。

**估价对象**：委估对象为被执行人臧云飞位于潍坊高新区东风东街196号泛海城市花园21号楼东301室房屋（房屋所有权证证号为潍房权证高新字第00337934号，规划用途为住宅，证载建筑面积为226.34平方米（含阁楼））、高密市朝阳街道康城大街（东）3588号胶河花园6幢6-6-03（房屋所有权证号为鲁潍房权证高密市字第0018695号，规划用途住宅，建筑面积254.09平方米）两处。

**价值时点**：2018年10月24日，此日期为实地查勘开始日期。

**价值类型**：市场价值，是指估价对象由熟悉情况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。

**估价方法**：比较法。

**估价结果**：委托方评估的臧云飞所有的两处住宅房地产在价值时点2018年10月24日的评估价值共计4,640,799.00元，总价大写：人民币肆佰陆拾肆万零柒佰玖拾玖元整。（含相应土地使用权价值）

欲了解本次估价项目全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件等内容。

法定代表人：

山东富润土地房地产资产评估有限公司

二○一八年十月三十日

**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》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

5、我们已于2018年10月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师高守良、王连昌。估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象外观和使用情况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查确认的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，当其作为估价对象价值组成部分时均按通常状况设定处理。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、其他需要声明的事项

（1）本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（2）本报告确定的房地产价格仅是在报告中说明的假设条件下的对估价对象正常价格进行合理推算，不能替代市场定价，本报告所提供的分析和数据仅作为价格意见而不能视作任何价格保证。

（3）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权管理部门认定为准。

（4）本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。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。

参与本次估价的注册房地产估价师签名：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 高守良 | 2320160055 |  | 2018年10月30日 |
| 王连昌 | 3720160065 |  | 2018年10月30日 |

# 估价假设和限制条件

**一、估价假设**

1、一般假设

（1）估价人员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，估价对象应缴纳的各种税费，已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和法律保护。

（2）估价人员对估价对象安全、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）假设估价对象权益构成清晰，不存在除产权证件已标明和报告未明示的产权纠纷与权利限制。至价值时点，估价对象不存在已明示之外相关的债权债务情况，可在公开市场上自由转让。

（4）除非报告进行了特别说明，不考虑非正常等特殊因素对房地产价值形成的影响。

（5）假设估价对象按照目前用途持续使用。

2、未定事项假设

假设估价对象在法定存续期内不改变用途且能持续正常使用。

3、背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象用途、名称、权利人状况等均与权属证明一致，无不相一致假设

5、依据不足假设

估价委托人提供了相应的估价资料，估价人员进行了尽职调查，估价对象状况的相关依据充分，无依据不足假设。

**二、限制条件**

1、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。

2、本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，本报告估价结果是根据本次估价目的于价值时点对估价对象在保持现有状态下做出的，如改变估价目的或用于其他用途，须向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。

3、本估价报告有效期为自报告出具之日起一年内有效。

4、根据《房地产估价规范》的要求，在报告有效期内，如国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，导致房地产市场严重波动，或估价对象本身发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果做出相应调整直至重新评估。

5、估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效，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。

**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，估价结果报告供估价委托人使用，估价技术报告只供评估报告审核单位使用及估价机构存档备案。

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。估价结果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、本估价报告估价结果是公开市场前提下求取的房地产市场价值，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产价值的影响。

5、本次评估为房地产拍卖（变卖）鉴定评估，价值定义为房地产市场价值，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。

6、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影响，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。

7、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。

8、本次评估涉及房屋的坐落、用途、建筑面积、所有权人等以委托方提供的查档证明等相关资料为依据并结合现场勘查情况确定。

9、山东富润土地房地产资产评估有限公司接到潍坊高新技术产业开发区人民法院委托后，于2018年10月24日派出高守良、王连昌等工作人员，与申请执行人及被执行人代表共同对估价对象进行了现场勘查，并核实了有关文件资料，形成现场勘查记录，并经相关人员签字确认，完成了当时条件下必要的评估程序。

# 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：潍坊高新技术产业开发区人民法院

二、房地产估价机构

机构全称：山东富润土地房地产资产评估有限公司

法定代表人姓名：马建

机构住所：潍坊高新区玉泉路518号清馨园第三孵化器玉清大厦1504

估价资质等级：二级

估价资质证书编号：鲁评072027

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、估价对象范围**

根据委托方提供的（2018）鲁0791执491号《鉴定委托函》及《鉴定委托书》等有关资料，本次估价对象为被执行人臧云飞名下的位于潍坊高新区东风东街196号泛海城市花园21号楼东301室、高密市朝阳街道康城大街（东）3588号胶河花园6幢6-6-03号两处住宅房地产。

**2、估价对象基本状况**

估价对象为臧云飞所有的住宅房地产两处，基本状况为：

（1）潍坊高新区泛海城市花园住宅房地产

潍坊高新区东风东街196号泛海城市花园21号楼东301室房屋，房屋所有权证证号为潍房权证高新字第00337934号，规划用途为住宅，证载建筑面积226.34平方米。

（2）高密市朝阳街道胶河花园住宅房地产

高密市朝阳街道康城大街（东）3588号胶河花园6幢6-6-03，房屋所有权证证号为鲁潍房权证高密市字第0018695号，规划用途住宅，证载建筑面积254.09平方米。

**3、估价对象权属状况**

（1）潍坊高新区泛海城市花园住宅房地产

根据委托方提供的《查档证明》等资料，估价对象①为位于潍坊市高新技术开发区东风东街196号泛海城市花园21号楼东301室，房屋所有权人为臧云飞，规划用途为住宅，房屋所有权证号为潍房权证高新字第00337934号，证载建筑面积226.34平方米；该房产于2016年01月18日抵押给日照银行股份有限公司潍坊分行，借款人聂磊，他项权证号潍房他证高新字第00196891号，起始日期2016年01月18日，终止日期2017年01月18日，抵押金额150.741万元。

查封情况：申请执行人潍坊市高新区人民法院，查封来文字号（2017）鲁0791民初1244号，查封起始日期2017年07月26日，终止日期2020年07月25日；申请执行人潍坊市奎文区人民法院，查封来文字号（2018）鲁0705民初483号，查封起始日期2018年02月01日，终止日期2021年01月31日。

（2）高密市朝阳街道胶河花园住宅房地产

估价对象②为位于高密市朝阳街道康城大街（东）3588号胶河花园6-6幢，房屋所有权人为臧云飞，规划用途为住宅，房屋所有权证证号为鲁潍房权证高密市字第0018695号，住宅面积为254.09平方米；该房产于2016年05月10日抵押于山东高密农村商业银行股份有限公司，债务人臧云飞，他项权证号鲁（2016）高密市不动产证明第0003970号，起始日期2016年05月10日，终止日期2019年04月19日，抵押金额215.9765万元。

查封情况：申请执行人潍坊高新技术产业开发区人民法院，查封来文字号（2017）鲁0791民初1244号，查封起始日期2017年07月26日，终止日期2020年07月25日；申请执行人潍坊市奎文区人民法院，查封来文字号（2018）鲁0705民初483号，查封起始日期2018年02月05日，终止日期2021年02月04日。

根据本次估价目的和委托要求，本次评估的估价对象价值为完整市场价值，未考虑权利限制或纠纷对价值的影响。

**4、估价对象实体状况**

估价对象①住宅房地产位于潍坊高新区东风东街196号泛海城市花园21号楼东301室，该楼房建成于2003年，幢号为21，砖混结构，外墙抹面，楼房总层数为4层，估价对象位于第3-4层，第3层入户防盗门，三室一厅一厨二卫，三卧室均南向，主卧带卫生间，阳台南向，室内铺木地板，内墙刮瓷，复式木制楼梯；第4层为阁楼，三室一厅一卫一储藏室，三卧室均南向，客厅墙面及顶面刷漆，阳台北向，铺木地板，水、电、暖等配套设施齐全。委估房产证载建筑面积共226.34平方米，根据申请人描述，其中第3层建筑面积为148平方米，第4层阁楼建筑面积为78.34平方米。

估价对象②住宅房地产位于高密市朝阳街道康城大街（东）3588号胶河花园6幢6-6-03，所在楼房建成于2008年，为混合结构联排别墅，一排四户，该住宅位于6区东数第二户，共3层，一层前后门均有大理石台阶。因被执行人未带钥匙，评估人员未能进入室内勘查，经被执行人臧云飞介绍，该房产为毛坯房，第一层为一厅一厨一卫一车库，存放有杂物；第二层为三个卧室一卫生间，两个卧室南向，一个卧室北向；第三层为一客厅一卫生间；水、电、暖等基础设施齐全。该房产目前闲置，房后二层外墙有贴瓷脱落现象。

委托人及当事人未提供相关土地使用权证，根据有关《查档证明》等资料，委估房产所占用土地均为国有建设用地。经现场勘查，估价对象所在土地均为形状较规则，地势较平坦，地基承载能力较强，基础设施均已达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖），宗地周围环境较好，无污染。

**5、区位状况**

估价对象①住宅房地产位于潍坊高新区东风东街196号，西临潍坊市博物馆，北临富华游乐园，南邻潍坊市政府，东侧为潍坊市自来水公司，该小区位于东风东街与北海路交口东南侧，交通便利，学校、政府机关，幼儿园、医院、银行等配套齐全，区域内各项基础设施配套较完善。

估价对象②住宅房地产位于高密市朝阳街道康城大街（东）3588号，胶河沿岸东侧，北临水岸东方小区，西临胶河，周边环境较好，交通便利，学校、幼儿园、医院、银行等配套齐全，区域内各项基础设施配套较完善。

五、价值时点

2018年10月24日，此日期为现场查勘开始日期。

六、价值类型

市场价值，是指估价对象由熟悉情况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、估价原则

1、独立、客观、公正原则：

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。

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：

要求估价结果是在根据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循价值时点原则，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、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。

5、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。

八、估价依据

1、相关房地产法律、法规、政府文件、部门规章：

（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）；

（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）；

（3）《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令75号，2008年4月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；

（6）《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令第15号）；

（7）《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）；

（8）《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）；

（9）《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖工作若干规定》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；

2、相关技术标准：

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（3）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（4）《房地产估价报告评审标准（试行）》（中国房地产估价师与房地产经纪人学会）。

3、估价委托人提供的有关资料：

（1）潍坊高新技术产业开发区人民法院（2018）鲁0791执491号鉴定委托函及鉴定委托书；

（2）有关房产《查档证明》等。

4、其他资料：

（1）估价人员实地查勘、调查搜集的资料和数据；

（2）估价人员掌握和收集的其他参考资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，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，从理论上讲，估价对象的同类房地产在价值时点近期有较多交易的应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的应选用收益法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易较少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时应选用成本法；估价对象具有开发潜力或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法进行测算的应选用假设开发法。

估价对象目前为正常使用，周围区域类似住宅房地产存在租赁情况，但租金水平较难反映估价对象的客观市场价格，故不适用收益法；估价对象为已建成使用的住宅房地产，也不适用成本法和假设开发法进行评估。

估价人员根据实地查看和调查，认真分析所掌握的资料，广泛搜集有关市场信息和估价对象信息，结合估价对象的用途及实际情况，全面分析影响估价对象市场价格的因素，市场上类似估价对象的交易实例较多，适宜采用比较法。经综合分析，本次确定对住宅房地产采用比较法进行评估。

比较法：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。

**十、估价结果**

估价人员根据估价目的，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评估价值共计4,640,799.00元，总价大写：人民币肆佰陆拾肆万零柒佰玖拾玖元整。（详见房地产估价结果汇总表）

**房地产估价结果汇总表**

　 单位：人民币元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **估价对象** | **单位** | **面积** | **评估单价** | **估价结果** | **备注** |
| 1 | 潍坊市高新区泛海城市花园  21号楼东301室住宅房地产（含阁楼） | ㎡ | 226.34 | 8,043.00 | 1,820,400.00 | 含相应土地使用权 |
| 2 | 高密市康成大街（东）3588号胶河花园6幢-6-6-03住宅房地产 | ㎡ | 254.09 | 11,100.00 | 2,820,399.00 | 含相应土地使用权 |
| **合计** | | |  | **--** | **4,640,799.00** |  |

**十一、估价人员**

注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 高守良 | 2320160055 |  | 2018年10月30日 |
| 王连昌 | 3720160065 |  | 2018年10月30日 |

**十二、实地查勘期**

2018年10月24日

**十三、估价作业日期**

2018年10月11日—2018年10月30日

山东富润土地房地产资产评估有限公司

二○一八年十月三十日

**附 件**

一、潍坊高新技术产业开发区人民法院（2018）鲁0791执491号鉴定委托函及鉴定委托书复印件

二、委托方提供的有关《查档证明》等产权证明材料复印件

三、[估价对象地理位置示意图](#_Toc279155576)

四、估价对象相关照片

五、估价机构营业执照复印件

六、估价机构资质证书复印件

七、房地产估价师注册证书复印件