**涉执房地产处置司法评估报告**

鲁卓越房评报字[2019]（估）字第90-1-011号

|  |
| --- |
|  |

**昌邑市天水路108号8幢6-15层(40套)**

**住宅房地产市场价值评估报告**

**委 托 方：昌邑市人民法院**

**估 价 方：山东卓越全程土地房地产评估有限公司**

**估 价 人 员：党福芬□□陈春光**

**估价作业日期：2019年12月05日至2019年12月27日**

**致估价委托人函**

**昌邑市人民法院：**

受贵方委托，我们秉承客观、公正、科学、独立的原则，对位于昌邑市天水路108号8幢6-15层(40套)住宅用房在价值时点的市场价值进行了评估。

**估价对象：**

昌邑市天水路108号8幢6-15层住宅用房(40套)（建筑面积共计为2183.97平方米），估价对象实际用途为公寓(层高均5米以上)。房屋所有人人为潍坊市恒鼎置业有限公司。该40套住宅用房尚未办理不动产权证。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价方法：**本次评估选用比较法确定价值。

**价值时点：**2019年12月05日，价值时点是估价对象实地查勘之日。

**价值类型：**估价采用公开市场价值标准，即所评估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：**本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及对影响估价对象市场价格因素的分析，价值时点估价对象现时客观市场价值为人民币小写1222.91万元（此价值包含占用范围内土地使用权价值），大写：壹仟贰佰贰拾贰万玖仟壹佰元整，详见评估价值明细表。

特别提示：

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》，同时请关注其中的注册房地产估价师声明和估价的假设和限制条件说明。

注：本估价报告使用有效期为壹年，即自2019年12月27日至2020年12月26日。

山东卓越全程土地房地产评估有限公司

法定代表人:（签章）

二○一九年十二月二十七日

**目 录**

一、致估价委托人函……………………………………………………………(2)

二、注册房地产估价师声明……………………………………………………(4)

三、估价的假设和限制条件……………………………………………………(6)

四、估价结果报告 ……………………………………………………………(10)

（一）估价委托人

（二）估价机构

（三）估价对象

（四）估价目的

（五）价值时点

（六）价值定义

（七）估价依据

（八）估价原则

（九）估价方法及技术思路

（十）估价结果

（十一）估价作业日期

（十二）估价有效日期

（十三）估价人员

五、附件 ………………………………………………………………………(18)

（一）昌邑市人民法院委托书（2019）鲁0786执恢373号复印件

（二）建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证复印件

（三）查封清单

（四）位置示意图及现场查勘影像资料

（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

**注册房地产估价师声明**

对本报告我们特作如下郑重声明：

1、我们在本估价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、本估价报告中的分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师党福芬及估价人员徐子扬已于2019年12月05日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但未对被遮盖未暴露及难于接触的部分进行勘察。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加本次评估工作的注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责进行承诺和保证。

8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不得隐瞒或者提供虚假情况和资料。估价人员对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑估价委托人所提供的情况和资料的真实性、合法性、准确性及完整性。受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

10、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

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 |
| 党福芬 | 3720130041 |  | 2019年12月27日 |
| 陈春光 | 3720190025 |  | 2019年12月27日 |

**估价的假设和限制条件**

**一、一般假设**

1、本估价意见设定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并且提供了与本次估价有关的所有资料，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。估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。交易双方都具有完全市场信息，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。

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、注册房地产估价师党福芬已于2019年12月05日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象房屋安全、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，因本次估价对房屋安全无相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、本报告的估价结果为正常条件下的市场价值，房地产交易需要买卖双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

6、根据评估委托书及人民法院的要求，本次涉执房地产处置司法评估的价值类型为市场价值。

**二、未定事项假设**

估价结果是为反映估价对象在本次估价目的下的价格提供参考，未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、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，也没有考虑估价对象将来特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果会发生变化。

**三、背离实际情况假设**

根据委托方提供的资料，估价对象状态为：有查封。根据本次估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本次评估未考虑评估对象被查封情况，视为没有被查封的情况，提请报告使用者注意。

**四、不相一致假设**

根据委托方提供的委托书，本次估价对象坐落于昌邑市天水路108号8幢；根据委托方提供的建筑工程施工许可证复印件，估价对象坐落于昌邑市利民街488号C3号楼，二者存在不一致状况,估价人员在进行现场查勘时，估价人员与委托方和被申请人沟通确定,该C3号楼即是8幢，提请报告使用者注意。

**五、依据不足假设**

1、本次评估估价人员对估价对象相关情况已进行了尽职调查，估价对象可能存在欠缴税费、拖欠的物业费、水电气费等情况，经与委托方沟通，本次评估假定不存在上述情况。

2、因委托方未明确财产处置费用（评估费、律师费、拍卖费、诉讼费等）从财产处置价款中扣除或者由申请执行人或被执行人另行负担，本次评估结果未考虑该项费用，提请报告使用人注意。

3、因委托方对该估价对象处置的交易税费负担方式没有明确意见，本次评估结果未考虑该项费用，提请报告使用人注意。

4、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点可能存在不一致状况，本次评估假定估价对象状况与财产拍卖（或者变卖）日期状况一致。

**六、需要特殊说明的事项**

1、根据房地产估价相关理论和定义，评估所得到的市场价格是指该房地产于价值时点市场上的平均交易价格，不是对市场上的成交价格直接平均，亦并非真实买卖行为的成交价格。一般地说，成交价格围绕着市场价格上下波动，可能大于、小于或恰巧等于市场价格，特此说明。

2、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，本估价项目的“估价技术报告”部分，仅为估价机构存档和有关部门查阅备案之用。

3、本次评估价值时点（2019年12月05日），为估价对象实地查勘之日。

4、在现场勘查时,估价人员跟被申请人沟通了解:本次估价对象40套公寓所在的第8幢楼于2013年停工建设,2018年继续开工建设,至价值时点已基本完工,尚未进行竣工验收。该楼公寓每层15户,每层层高均在5米以上，每一层可分割为两层使用。房号1-10号为南向,11-15号为北向,配备4部电梯。

5、本次评估地下车位和物业用房建筑面积来源于：C3分户面积明细表，该面积只作为本次评估使用。如该面积与实际测绘面积不符，需重新评估，提请报告使用人注意。

**七、估价报告使用限制**

1.本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。如果估价目的发生变化，估价报告需重新评估。

2.本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有限期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；如超过有效期或者有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、房地产市场等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时委托房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3.本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本报告由山东卓越全程土地房地产评估有限公司负责解释。

5.本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

**八、评估结果使用特别提示**

1、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3、委托人或者报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，我公司和注册房地产估价师依法不承担责任；

4、本次评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

**估价结果报告**

**一、委托方：**昌邑市人民法院

**二、估价方：**山东卓越全程土地房地产评估有限公司

**机构地址：**潍坊高新区福寿东街以南东方路以西华润大厦22楼

**法定代表人：**魏庆华

**资格等级：**贰级

**证书编号：**鲁评072016

**资质有效期限：**2019年11月12日至2022年11月11日

**联系电话：**（0536）8793568

**三、估价对象：**

1、评估对象范围

根据昌邑市人民法院委托书（2019）鲁0786执恢373号，需评估的财产为：潍坊市恒鼎置业有限公司名下位于昌邑市天水路108号8幢6-15层房产(40套)。

2、估价对象基本状况：

**（1）建筑物基本情况**：

名称：昌邑市天水路108号8幢6-15层(40套)；

坐落：昌邑市天水路108号；

规模：建筑面积共计2183.97平方米；

用途：住宅；

层数：该楼共17层，估价对象住宅用房位于第6-15层；

房屋朝向：南、北向；

房屋结构：钢混；

建成年代：该房屋约于2019年底完工；

使用状态：现未交付使用；

装饰装修：外墙部分真石漆，部分铝钢板，室内毛坯；

维护状况：维护状况好；

施工进度：至价值时点已基本完工,尚未进行竣工验收；

配套设施：水、电、地暖、通讯、电梯等齐全。

**（2）土地基本状况**：

座落:昌邑市新村街北、解放路西；

周边道路：西临解放路，北临新村街；

形状：规则；

地势：平坦；

地质条件：良好；

土地取得方式：出让国有土地使用权；

土地开发程度：宗地红线内“七通”（通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热）和场地平整。

**（3）权益状况**：

该房屋已办理建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。房屋所有人为潍坊市恒鼎置业有限公司，尚未办理不动产权证。

3、区位状况

（1）位置状况

①坐落：昌邑市新村街北、解放路西；

②与重要场所距离：距百货大楼约200米，距文山小学约600米；

③临街状况：位于解放路与新村街西北角；

（2）交通状况

①道路状况：估价对象西临解放路，北临新村街，出行较方便。

②出入可利用交通工具：周边有公交车站点，交通较便捷。

③交通管制情况：无交通管制。

④停车方便程度：能基本满足使用需要。

（3）环境状况

①自然环境：周边自然环境较好。

②人文环境：人文环境较好。

③景观：距北海公园约800米。

（4）外部配套设施状况

①基础设施：估价对象宗地红线外“七通一平”（即通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热及场地平整），基础设施完善。

②公共服务设施：附近学校、银行、超市等各种配套设施完善。

**四、估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**五、价值时点：**2019年12月05日，价值时点是估价对象实地查勘之日。

**六、价值类型**

1、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为房地产市场价值。

2、价值类型定义

市场价值，是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。

3、价值内涵

估价采用公开市场价值标准，即所评估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。

本报告中估价对象价格对应的是于价值时点2019年12月05日，昌邑市天水路108号8幢6-15层(40套)的房屋所有权及相应分摊在一定使用年期内的土地使用权（不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）的价值。

**七、估价依据：**

本次评估根据国务院、住建部、自然资源和规划局、山东省人民政府及地方有关部门颁布的法律规章和有关政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件：

（1）《中华人民共和国土地管理法》（第十届全国人大常委会第十一次会议通过，2004年8月28日）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十届全国人大常委会第二十九次会议通过，2007年8月30日）；

（3）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日通过，2007年10月1日施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，2008年1月1日施行）；

（5）《城市房地产开发经营管理条例》（2018年修订）；

（6）《拍卖管理办法》（2004年11月15日商务部第14次部务会议审议通过，自2005年1月1日起施行）；

（7）最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定（2004年10月26日通过，2005年1月1日起执行）；

（8）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；

（9）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；

（10）最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定 法释（2016）18号，自2017年1月1日起执行；

（11）最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定 法释（2018）15号，自2018年9月1日起执行；

（12）人民法院委托评估工作规范；

（13）《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起实施）;

（14）其他法律规定、政策性文件等。

2、技术规程及有关技术文件

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日实施）

3、委托方提供的资料：

（1）建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证复印件

（2）昌邑市人民法院委托书（2019）鲁0786执恢373号

（3）查封清单

4、估价人员实地查勘、调查收集的资料

5、估价机构和估价人员市场调查、收集掌握的资料

**八、估价原则：**

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

1、合法原则：

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、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则：

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。

3、替代性原则：

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产价格所牵制，即同一供需圈中某宗房地产的价格，必然会受到同类型具有替代关系的其他房地产价格的影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致；

4、价值时点原则：

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、独立、客观、公正原则：

要求房地产估价师必须站在中立的立场上，遵循房地产价格形成理论及运动规律，并运用科学方法，实事求是地评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

6、供求原则：

供求竞争原则是指进行房地产估价，必须充分考虑当地同类房地产的市场供求实际情况和可能导致供求关系变化的诸因素而推断其价格。

**九、估价方法及技术思路：**

根据《房地产估价规范》（BG/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；

收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；

假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；

成本法适用于市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。

（一）本次评估方法确定理由：

估价对象为公寓用房，建安造价等成本较易取得，但成本法不能准确反映该类用房的市场价值，故不采用；

估价对象为公寓用房，现尚未竣工验收，虽具有潜在收益性，原则上适合收益法评估，但其稳定收益及该类房屋报酬率等不易量化，且租金水平无法客观反应该类房屋的市场价值，故不采用收益法；

该估价对象为已建成物业，无重新开发的必要，亦无重新开发的规划，故本次评估不采用假设开发法；

估价对象在同一供求范围内有较多的相似可比实例，因此选取比较法作为本次评估的基本方法。

因此估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法作为本次估价的基本方法。

（二）估价方法定义：

比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象规模相当、用途相似、档次相近的成交实例与之比较，对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算估价对象的客观合理市场价值。

**十、估价结果：**

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，价值时点估价对象市场价值为人民币小写1222.91万元（此价值包含占用范围内土地使用权价值），大写：壹仟贰佰贰拾贰万玖仟壹佰元整，详见评估价值明细表。

**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 |
| 党福芬 | 3720130041 |  | 2019年12月27日 |
| 陈春光 | 3720190025 |  | 2019年12月27日 |

**十二、估价作业日期：**2019年12月05日至2019年12月27日

**十三、估价报告有效日期：**2019年12月27日至2020年12月26日

山东卓越全程土地房地产评估有限公司

2019年12月27日

**附 件**

（一）昌邑市人民法院委托书（2019）鲁0786执恢373号复印件

（二）建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证复印件

（三）查封清单

（四）位置示意图及现场查勘影像资料

（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