**房 地 产 估 价 报 告**

**估价项目名称：兴义市鑫利源小额贷款有限责任公司、兴义市阳光房地产开发有限公司委托位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区五套住宅用房及一间商铺房地产市场价值评估**

**委 托 方：兴义市鑫利源小额贷款有限责任公司**

**兴义市阳光房地产开发有限公司**

 **估 价 方：贵州金土地房地产资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：周 萍孙平峰**

**估价作业日期：2018年12月06日至2018年12月07日**

**估价报告编号：（贵）金土地[2018]字第GQ-108号**

**目 录**

一、致委托方函…………………………………………………………… 3

二、估价师声明………………………………………………………….4-5

三、估价的假设与限制条件……………………………………………… 6

四、估价结果报告………………………………………………………7-12

五、附件……………………………………………………………………14

1. 委托书及承诺函复印件

 2、房地产抵押登记证复印件

 3、委托方营业执照复印件、法人身份证复印件

4、估价对象内外部实物照片及位置示意图

5、估价机构营业执照复印件

6、估价机构房地产评估资格证书复印件

7、注册房地产估价师资格证书复印件

**致 委 托 方 函**

**兴义市鑫利源小额贷款有限责任公司、兴义市阳光房地产开发有限公司：**

受贵方委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区五套住宅用房及一间商铺房地产市场价值进行评估，估价时点为2018年12月06日，估价目的为委托方房屋市场价值咨询提供公正客观的价格参考依据。

|  |  |
| --- | --- |
| 估价目的 | 房地产市场价值咨询 |
| 估价对象状况摘要 | 房屋所有权人 | 兴义市阳光房地产开发有限公司 |
| 坐落 | 兴义市下午屯阳光丽景苑小区 |
| 面积（㎡） | 139.89 | 157.66 | 205.16 | 205.16 | 158.66 | 270.51 |
| 房屋用途 | 成套住宅 | 商业用房 |
| 房地产抵押登记证 | 市房建兴字第2013005394号 | 市房建兴字第2013005392号 |
| 房号 | 8幢101号 | 8幢102号 | 2幢2号 | 2幢3号 | 6幢1-2号 | 1幢1-1号 |
| 所在楼层/总楼层 | 1/7 | 1/7 | 2/4 | 3/4 | 1/7 | 1/7 |
| 建成年份 | 2010年 |
| 估价时点 | 2018年12月06日 |
| 估价结果 | 评估单价（元/㎡） | 4200 | 4200 | 3500 | 3500 | 4000 | 9500 |
| 评估总价（元） | 587,538.00  | 662,172.00  | 718,060.00  | 718,060.00  | 634,640.00  | 2,569,845.00  |

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场因素进行分析，确定估价对象在无欠税欠款、无法定优先受偿款的正常市场条件下，于估价时点的市场价值报告如下：

贵州金土地房地产资产评估有限公司

 二零一八年十二月七日

**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。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本次估价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国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.注册房地产估价师周萍（注册号5220180010）和孙平峰（注册号3720020023）于2018年12月06日对估价对象进行了实地勘察，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。我们均假设估价对象建筑物质量符合使用标准。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方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。

8. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下参考使用，不得做其他用途。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，凡因委托人使用估价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. 本估价报告的全部或其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。

10. 本报告确定的估价对象位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，估价对象1-5用途为成套住宅、估价对象6用途为商业用房。

11.在当地房地产价格无重大波动情况下本估价报告有效期自报告出具日起一年内有效，即2018年12月07日至2019年12月06日。

参加本次估价的注册房地产估价师

姓 名 签名（盖章） 注册号

周萍5220180010

孙平峰3720020023

**估 价 的 假 设 和 限 制 条 件**

1.本报告评估结果是2018年12月06日估价对象在正常市场条件下，于估价时点可能实现的价格，仅适用于本评估报告之特定目的，即在估价时点预期能够实现的价格，它依据如下假设：

（1）具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

（2）为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，房地产价值所涉及的市场状况、物理状态等是相对静止不变的；

（3）委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的;

（4）以所确认的登记用途结合实际用途评估估价对象的价格。

2.我们已对估价对象的外貌进行视察，并在可能的范围内对内部进行勘查。我们假设估价对象建筑物的质量是符合要求的。

3.本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司当面同意；本公司承诺未经委托方同意，不以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。

4.当国家宏观经济政策发生重大变化对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

5.本报告仅限于中华人民共和国境内使用，房地产估价师仅对中文版式估价报告负责。

6.评估对象房屋建筑面积等由委托方提供的房地产抵押登记证、委托书及承诺函确定。如设定评估面积有变化，评估结果需重新调整。房屋结构和成新度以基准日2018年12月06日的状况为准。

**房产市场价值评估结果报告**

**一、委估项目名称**

 兴义市鑫利源小额贷款有限责任公司、兴义市阳光房地产开发有限公司委托位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区五套住宅用房及一间商铺房地产市场价值评估

**二、委托方**

名 称：兴义市鑫利源小额贷款有限责任公司

地 址：兴义市桔山办健康路州医院宿舍对面二、三楼

法定代表人：严鹏

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2010年09月08日

营业期限：2010年09月08日至2040年09月07日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。

名 称：兴义市阳光房地产开发有限公司

地 址：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市下午屯办事处（阳光盆景园内）

法定代表人：程剑萍

注册资本：捌佰万元整

成立日期：2006年03月23日

营业期限：2006年03月23日至2044年03月22日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发；城市园林绿化设计（以上涉及许可经营的项目凭许可手续经营）。）

**三、估价方**

机构名称：贵州金土地房地产资产评估有限公司

机构地址：贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市桔山办澳城A栋1403号

资质级别：房地产叁级

资质证书号：黔建房估字临J2018003

法定代表人：孙平峰

联 系 人：雷雨

联系电话：13158020391

1. **估价对象**

（一）估价对象基本状况

1. 估价对象权属状况

房产登记状况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房号 | 房地产抵押登记证 | 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 建筑面积(㎡) | 结构 | 总层数 | 所在楼层 | 设计用途 |
| 1 | 8幢101号 | 市房建兴字第2013005394号 | 兴义市阳光房地产开发有限公司 | 兴义市下午屯阳光丽景苑小区 | 139.89 | 混合 | 7 | 1 | 成套住宅 |
| 2 | 8幢102号 | 157.66 | 混合 | 7 | 1 |
| 3 | 2幢2号 | 205.16 | 混合 | 4 | 2 |
| 4 | 2幢3号 | 205.16 | 混合 | 4 | 3 |
| 5 | 6幢1-2号 | 市房建兴字第2013005392号 | 158.66 | 混合 | 7 | 1 |
| 6 | 1幢1-1号 | 270.51 | 混合 | 7 | 1 | 商业用房 |

2、估价对象实物概况

估价对象1位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体7层，所在楼层为第1层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为成套住宅。房屋建筑面积为139.89㎡，本次评估面积为139.89㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为成套住宅用房。

估价对象2位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体7层，所在楼层为第1层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为成套住宅。房屋建筑面积为157.66㎡，本次评估面积为157.66㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为成套住宅用房。

估价对象3位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体4层，所在楼层为第2层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为成套住宅。房屋建筑面积为205.16㎡，本次评估面积为205.16㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为成套住宅用房。

估价对象4位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体4层，所在楼层为第3层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为成套住宅。房屋建筑面积为205.16㎡，本次评估面积为205.16㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为成套住宅用房。

估价对象5位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体7层，所在楼层为第1层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为成套住宅。房屋建筑面积为158.66㎡，本次评估面积为158.66㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为成套住宅用房。

估价对象6位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体7层，所在楼层为第1层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为商业用房。房屋建筑面积为270.51㎡，本次评估面积为270.51㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为商业用房。

经估价师现场查勘，估价对象所在土地地势平坦、连续大雨地面无积水，整幢房屋占地形状规则。周边建筑以现代风格为主，土地利用以住宅用地为主，宗地外开发程度达到通路、通电、通上下水、通讯“五通”的开发水平。

1. 、估价对象构成

本次估价对象为兴义市下午屯阳光丽景苑小区，估价对象1-5用途为成套住宅、估价对象6用途为商业用房，评估价值包含室内装修费用。

（三）、区域因素分析：

1、位置：估价对象所在区域位于下午屯街道办事处下辖下午屯街道办事处位于[兴义](https://baike.baidu.com/item/%E5%85%B4%E4%B9%89)市南部，与黄草、坪东、兴泰、桔山、丰都、万峰林、敬南、七舍、白碗窑等9个乡镇（街道）接壤，是通往南部片区14乡镇（办）的必经之路，是通往广西、云南两省（区）的交通要道，国土面积51.1平方公里，耕地面积9641亩，辖景家屯、科佐屯、坝佑、高卡、纳山5个行政村及庄园、永康2个社区，81个村民组，居住着汉、布依、苗彝、回等十多个民族共计7375户，28815人。作为兴义市城市中心区的重要组成部分，在各级政府的领导下，全办干部职工努力奋斗，先后建成了峰林大道、文化路、西南环线、景峰大道等城市主干道和庄园路、公园北路、文教1路、2路和平桥路、凤凰路、景苑路、永康路、商业路等支道，下午屯未来城市发展的骨架已初步形成。位置条件好。

2、交通状况：估价对象所在地位于兴义市下午屯街道。地处区域内规划较好，区域内交通便捷程度优。周边有停车位，停车条件一般。

3、周围环境：自然环境：评估对象位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区属兴义市下午屯街道办，区域内自然环境良好。

景观：沿街建筑风格为现代，街道商铺较多，有高楼大厦，也有带院民居，景观一般。

4、外部配套设施：该区域有幼儿园、银行、公园、农贸市场等单位。公共服务设施齐全。区域基础设施达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”的开发水平，配套齐全。

5、区域未来土地利用：区域未来土地利用以住宅用地为主，对估价对象所在区域内住宅用地发展较有利，城市规划限制状况较优。

**五、估价目的**

在估价时点2018年12月06日在现状条件下，为委托方房屋市场价值咨询提供价格参考依据。

**六、市场背景分析**

据兴义市住房和城乡建设局网签数据统计显示，2015年1-12月，兴义市[商品房](http://www.fang.com/juhe/32384/)（成套住宅、商业）总成交4165套，成交面积为539756平米。相比2014年、2013年同期分别上涨19.07%、5.04%，呈明显的上升趋势。其中，2015年商业总成交套数1343套，同比2014年上涨70%；成交建筑面积147294平米，同比2014年上涨61.4%；而在月份上面，则以9月、12月最火爆，分别成交295套21283平米、279套36436平方米。从数据上来看，兴义市2015年商业成交与2014年相比成交套数、成交面积均上涨较大。据悉2018年兴义市地区整体房地产房价局部走高。

**七、估价期日**

 2018年12月06日

**八、价格定义**

本次估价的房地产价格为估价对象在估价时点2018年12月06日的房地产市场价值。

**九、估价依据**

1. 法律、法规和政策文件

 1.1 《中华人民共和国土地管理法》

 1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》

1.3《中华人民共和国土地管理法实施条例》

1.4 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

1.5 《贵州省土地管理实施条例》

1.6 贵州省人民政府和贵州省国土资源厅、建设厅颁发的有关文件

1.7 兴义市人民政府和兴义市国土资源局、建设局颁发的有关文件

2. 技术规程

2.1、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》

2.2、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》

3. 产权依据

委托方提供的房地产抵押登记证权属证明。

**十、估价原则**

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价技术性原则：

合法原则：是要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

最高最佳使用原则：是要求法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价格达到最大的一种最可能的使用；需要特别指出的是，最高最佳使用原则不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）许可范围内的最高最佳使用。

替代原则：是要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

估价时点原则：是要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理价格或价格。

**十一、估价方法选用**

一般而言，求取房地产市场价值时，主要的估价方法有收益法、市场比较法、基准地价修正法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

根据委估目的，本次评估估价对象的市场价值，本公司估价人员经实地勘察，成套住宅、商业用房分析影响估价对象房产价格的相关因素，结合估价对象特点，决定采用市场比较法法对估价对象房产进行评估。

市场比较法的公式为：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

**十二、估价结果**

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场因素进行分析，确定估价对象在无欠税欠款、无法定优先受偿款的正常市场条件下，于估价时点的市场价值报告如下：

估价对象1位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体7层，所在楼层为第1层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为成套住宅。房屋建筑面积为139.89㎡，本次评估面积为139.89㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为成套住宅用房。

估价对象2位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体7层，所在楼层为第1层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为成套住宅。房屋建筑面积为157.66㎡，本次评估面积为157.66㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为成套住宅用房。

估价对象3位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体4层，所在楼层为第2层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为成套住宅。房屋建筑面积为205.16㎡，本次评估面积为205.16㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为成套住宅用房。

估价对象4位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体4层，所在楼层为第3层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为成套住宅。房屋建筑面积为205.16㎡，本次评估面积为205.16㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为成套住宅用房。

估价对象5位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体7层，所在楼层为第1层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为成套住宅。房屋建筑面积为158.66㎡，本次评估面积为158.66㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为成套住宅用房。

估价对象6位于兴义市下午屯阳光丽景苑小区，约建成于2010年，该建筑物整体7层，所在楼层为第1层，估价对象为整体建筑物，层高约3米。混合结构，朝向南，用途为商业用房。房屋建筑面积为270.51㎡，本次评估面积为270.51㎡。估价对象通水、电、路、讯等设施，维护保养状况较好。目前建筑物为商业用房。

**房地产估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房号** | **位置** | **房地产抵押登记证** | **用途** | **面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价(元)** |
| 1 | 8幢101号 | 兴义市下午屯阳光丽景苑小区 | 市房建兴字第2013005394号 | 成套住宅 | 139.89 | 4200 | 587,538.00  |
| 2 | 8幢102号 | 成套住宅 | 157.66 | 4200 | 662,172.00  |
| 3 | 2幢2号 | 成套住宅 | 205.16 | 3500 | 718,060.00  |
| 4 | 2幢3号 | 成套住宅 | 205.16 | 3500 | 718,060.00  |
| 5 | 6幢1-2号 | 市房建兴字第2013005392号 | 成套住宅 | 158.66 | 4000 | 634,640.00  |
| 6 | 1幢1-1号 | 商业用房 |  270.51 | 9500 | 2,569,845.00  |
| 合 计 |  | 5,890,315.00  |

**十三、估价作业日期**

2018年12月06日至2018年12月07日

**十四、估价报告应用的有效期**

估价报告应用的有效期自估价报告提交之日起原则上为一年，但如市场状况变化很大，估价报告结果应重新评估。

**十五、注册房地产估价师**

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名签名注册号

周萍5220180010

孙平峰 3720020023

贵州金土地房地产资产评估有限公司

二○一八年十二月七日