**房地产估价报告**

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称**： | 贵州省水城县双水新区钟山东路北侧，高林路以东世纪雅苑2幢3单元9层909号姚雪宝所有的住宅用房市场价值评估 |
|  |  |
| **委托方**： | 贵州省六盘水市钟山区人民法院 |
|  |  |
| **估价方**： | 贵州昊远房地产土地评估有限公司 |
|  |  |
| **估价人员**： | 覃剑、谭万场 |
|  |  |
| **估价报告出具日期**： | 2019年10月22日 |
|  |  |
| **估价报告编号**： | 黔昊远房估字（2019）10031号 |

估价对象图片

估价对象图片

估价对象Ⅳ照片

目 录

一、致委托方函................................................1

二、估价师声明................................................2

三、估价假设和限制条件........................................3

四、房地产估价结果报告........................................6

五、附件（均为复印件）........................................12

(一)估价对象图片资料

(二)《贵州省六盘水市钟山区人民法院评估委托书》（2019）黔钟委评字第123号；

(三)《房屋记载表》不动产单元号：520221001007GB00025F00010123；

(四)估价机构房地产估价资质证书；

(五)估价机构营业执照；

(六)估价人员注册证书；

致委托方函

**贵州省六盘水市钟山区人民法院：**

因受理案件的需要，贵院委托我公司对位于贵州省水城县双水新区钟山东路北侧，高林路以东世纪雅苑2幢3单元9层909号姚雪宝所有的住宅用房（建筑面积：129.76平方米）市场价值进行评估，经估价人员现场勘查、市场调查及采用适当的估价方法评定、估算等程序，得到估价结果如下：

**贵州省水城县双水新区钟山东路北侧，高林路以东世纪雅苑2幢3单元9层909号姚雪宝所有的住宅用房**在本报告假设及限制条件下于**2019年9月23日**的市场价值为**人民币肆拾伍万肆仟捌佰肆拾伍元整（RMB454,845.00元）**，按建筑面积折合成单价为3505.28元/ m2。

**特别提示：**

1、上述评估结果中包含应分摊的土地使用权价值。

2、本报告报告使用人在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文；本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

3、根据《中华人民共和国资产评估法》，委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

此 致

贵州昊远房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2019年10月22日

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制，估价报告使用人应充分关注这些假设和限制条件对报告结果的影响。

3、我们与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国家标准《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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，同时已对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，但无法对估价对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

6、我们对估价对象的价值进行估算并发表的专业意见是经济行为实现的参考依据，我们出具的估价报告仅限用于估价报告载明的估价目的，仅在载明的估价报告应用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师 覃 剑（注册号：5220040052）

谭万场（注册号：5220080005）

2019年10月22日

估价假设和限制条件

**一、一般假设**

1、估价对象的权属、建筑面积、用途等，是根据委托方提供的《贵州省六盘水市钟山区人民法院评估委托书》（2019）黔钟委评字第123号、《房屋记载表》不动产单元号：520221001007GB00025F00010123资料上取得的，估价人员对这些资料进行了必要的核查和验证，在无理由怀疑这些资料合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们在报告中假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘，但现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设施设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏等。我们在报告中对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备假定其无重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

**二、未定事项假设**

因无法获取估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象的权属、建筑面积、用途等，是根据委托方提供的《贵州省六盘水市钟山区人民法院评估委托书》（（2019）黔钟委评字第123号）、《房屋记载表》不动产单元号：520221001007GB00025F00010123资料上取得的。估价对象用途为住宅，本次估价设定估价对象所占用的土地用途为住宅用地、土地使用权取得方式设定为出让，且已缴纳相关税费。若与相关部门出具的权属资料显示的信息不一致，估价报告需做相应调整。

**三、背离事实假设**

无。

**四、不相一致假设**

无。

**五、依据不足假设**

因无法获取估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象的权属、建筑面积、用途等，是根据委托方提供的《贵州省六盘水市钟山区人民法院评估委托书》（（2019）黔钟委评字第123号）、《房屋记载表》不动产单元号：520221001007GB00025F00010123资料上取得的。估价对象用途为住宅，本次估价设定估价对象所占用的土地用途为住宅用地、土地使用权取得方式设定为出让，且已缴纳相关税费。若与相关部门出具的权属资料显示的信息不一致，估价报告需做相应调整。

**六、估价报告的使用限制**

1、本报告结果及附件仅供委托方用于估价目的所载明的用途，不对其它用途负责，不能作为估价对象权属界定的依据；非为法律、法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方、评估审查部门以外的单位和个人提供，未经估价机构许可，不得见诸于公开媒体。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响。若估价对象状况和房地产市场价格变化较大，应对房地产价值进行调整或者重新评估。

3、估价报告的有效期为12个月，即从2019年10月22日至2020年10月21日止。如果超过上述有效期使用本报告及估价结果，我们对所造成的后果及影响不负任何责任。

4、委托方提供的资料直接影响我们的估价分析和结论，根据《中华人民共和国资产评估法》，**委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责**；因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，同时对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，但无法对估价对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

房地产估价结果报告

黔昊远房估字（2019）10031号

**一、委托估价方**

名称：贵州省六盘水市钟山区人民法院

**二、受托估价方**

名 称：贵州昊远房地产土地评估有限公司

住 所：贵州省贵阳市云岩区新添大道南段金耀华庭商住楼1单元7层6号

法定代表人：覃剑

注 册 号：915201030590702657

经 营 范 围：房地产评估，宗地地价评估，地价咨询(涉及许可证的凭证经营)

房地产估计机构资质等级：贰级

房地产估计机构资质证书编号：筑房评估字：A2013013

**三、估价对象**

1、估价对象范围及用途

估价对象为位于贵州省水城县双水新区钟山东路北侧，高林路以东世纪雅苑2幢3单元9层909号姚雪宝所有的住宅用房（建筑面积：129.76平方米含所分摊的土地使用权）。

2、估价对象权益状况

①、建筑物权益状况

根据委托方提供的《房屋记载表》不动产单元号：520221001007GB00025F00010123，其权属登记信息如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋记载表** | | | | | | | |
|  | | 不动产单元号：520221001007GB00025F00010123 | | | | | |
| 房号：3-9-09 | | 打印时间：2019年7月10号 | | | | | |
| 坐落 | 双水新区钟山东路北侧，高林路以东世纪雅苑2幢3单元9层909号 | | | | | | |
| 项目名称 |  | 房屋性质 | | 市场化商品房 | | | |
| 所在层 | 9 | 房号 | | 3-9-09 | | | |
| 交易价格（万元） | 0 | 竣工时间 | |  | | | |
| 规划用途 | 建筑结构 | 建筑面积 | | | 套内面积 | | 分摊面积 |
| 住宅 | 混合结构 | 129.76（㎡） | | | 116.33（㎡） | | 13.43（㎡） |
| **抵押信息** | | | | | | | |
|
| 抵押期限 | 2008-01-17至2018-01-16 | | | 抵押权人 | 中国工商银行股份有限公司六盘水广场支行 | | |
| 抵押人 | 姚雪宝 | 债务人 | | |  | | |
| 不动产证明号 | T0800042 | | 登记时间 | | 2008-1-17 | 抵押金额（万元） | 16 |
| **查封信息** | | | | | | | |
|
| 办件名称 | 贵州省六盘水市钟山区人民法院-土地/房屋查封登记 | 查封期限 | | | 2019-06-21至2022-06-21 | | |
| 查封文件 | （2019）黔0201执22号；(2019)黔0201执22号；（2019）黔0201执保232号 | | | | | | |
| 查封原因 |  | | | | | | |
| 查封机构 | 贵州省六盘水市钟山区人民法院 | 查封日期 | | |  | | |
|  |  | |  | |  | |  |

②、土地使用权权益状况

因无法获取估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象的权属、建筑面积、用途等，是根据委托方提供的《贵州省六盘水市钟山区人民法院评估委托书》（（2019）黔钟委评字第123号）、《房屋记载表》不动产单元号：520221001007GB00025F00010123资料上取得的。估价对象用途为住宅，本次估价设定估价对象所占用的土地用途为住宅用地、土地使用权取得方式设定为出让，且已缴纳相关税费。

另根据估价目的，本次估价仅是为委托方受理案件提供估价对象在估价时点的公开市场价值参考依据。因此本次评估未考虑估价对象存在的法定优先受偿款情况，但是在处置该房地产时，会涉及到法定优先受偿款，会影响到房产受让方收益价值，在此提请估价报告使用方注意。

3、估价对象实物状况

估价对象位于贵州省贵州省水城县双水新区钟山东路北侧，高林路以东世纪雅苑2幢3单元9层909号，建筑面积为129.76平方米。建筑结构为框架，总层数为14层，所在层数为第9层，房屋外墙为外墙砖铺贴；户型为三室一厅一厨两卫一阳型，入户防盗门，水、电独立入户；楼梯间：地面水泥清光，墙面、顶面为瓷粉粉刷。

室内装修情况：客厅地面复合木地板铺贴，客厅墙面均为瓷粉粉刷乳胶漆涂饰，天花板为石膏板装饰吊顶；主卧室地面复合木地板铺贴，墙面为瓷粉粉刷乳胶漆涂饰、天花板为瓷粉粉刷乳胶漆涂饰；次卧复合木地板铺贴、墙面瓷粉粉刷乳胶漆涂饰、顶面为瓷粉粉刷乳胶漆涂饰；厨房地面普通瓷砖铺贴、墙面普通墙砖到顶，顶面铝塑扣板吊顶；卫生间地面普通瓷砖铺贴、墙面普通墙砖到顶，顶面铝塑扣板吊顶；室内均安装实木套装门，推拉单层玻璃窗户，各间采光较好。

4、估价对象区位状况

①估价对象位于贵州省贵州省水城县双水新区钟山东路北侧，高林路以东世纪雅苑2幢3单元9层909号，人流量一般，繁华程度和商业氛围一般。②土地四至：前临钟山大道，后、左、右均临居民住宅。③估价对象周边金融机构：工商银行；教育机构：水城县第二幼儿园、金苹果幼儿园等。区域内医疗机构、行政事业机构、教育机构、购物中心等设施设备较为完善；目前估价对象保养维护情况较好，处于正常使用状态。区域基础设施建设已达到“五通一平”开发程度（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整），公共基础设施配套较齐全。④交通较便捷：周边有1路、2路、3路、21路等多条公交线及城市出租车途经周边区域。

**5、**他项权利设立状况

根据上述委托方提供的《房屋记载表》不动产单元号：520221001007GB00025F00010123，截至价值时点2019年9月23日，估价对象存在抵押他项权利状况且已处于查封状况。另根据估价目的，仅是为委托方受理案件提供估价对象在估价时点的公开市场价值参考依据。因此本次评估不考虑估价对象存在的法定优先受偿款情况，但是在处置该房地产时，会涉及到法定优先受偿款，会影响到房产受让方收益价值，在此提请估价报告使用方注意。

**四、估价目的**

为委托方受理案件提供估价对象在估价时点的公开市场价值参考依据。

**五、估价时点**

根据估价目的，本次价值时点确定为委托估价方委托的时间2019年9月23日。

**六、价值定义**

本报告估价结果是反映估价对象在价值时点的公开市场价值（包含应分摊的土地使用权价格）。

公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

**七、估价依据**

（一）、《中华人民共和国物权法》；

（二）、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（三）、《中华人民共和国资产评估法》；

（四）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（五）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899－2013）；

（六）、《贵州省六盘水市钟山区人民法院评估委托书》（2019）黔钟委评字第123号；

（七）、《房屋记载表》不动产单元号：520221001007GB00025F00010123;

（八）、国家有关房地产评估的法律、法规和政策；

（九）、估价人员现场勘察调查获得的资料。

**八、估价原则**

(一)合法原则：以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。

(二)最高最佳使用原则：以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

(三)替代原则：估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(四)估价时点原则:估价结果为估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

(五)公平原则:房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(六)谨慎原则：在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

**九、估价方法**

房地产常用的估价方法有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。市场比较法适用于房地产市场成熟，同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于房地产市场不成熟或市场依据不充分而不适宜采用市场比较法、收益法及假设开发法的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

根据估价目的，参照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的要求，经过估价人员认真分析、综合考虑，本次采用市场比较法进行估价。

市场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。

本次采用的比较法的计算公式：

估价对象价值 = 可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

**十、估价结果**

通过对委估房地产的位置、环境、用途、现状、市场供求等价值影响因素进行综合考虑后，结合市场调查及评估人员经验，采用市场比较法评定、估算位于**贵州省水城县双水新区钟山东路北侧，高林路以东世纪雅苑2幢3单元9层909号姚雪宝所有的住宅用房**在本报告假设及限制条件下于**2019年9月23日**的市场价值为**人民币肆拾伍万肆仟捌佰肆拾伍元整（RMB454,845.00元）**，按建筑面积折合成单价为3505.28元/ m2（估价结果中包含应分摊的土地使用权价值）。

**十一、估价作业日期**

本次估价的作业日期是2019年9月23日至2019年10月22日。

**十二、估价人员**

项目负责人：中国注册房地产估价师：覃 剑

评 估 人 员：中国注册房地产估价师：覃 剑 （注册号：5220040052）

审 核 人：中国注册房地产估价师：谭万场（注册号：5220080005）

**十三、估价报告应用的有效期**

报告有效期：壹年，即从2019年10月22日至2020年10月21日止。

贵州昊远房地产土地评估有限公司

2019年10月22日