**房地产估价报告**

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称**： | 六盘水市钟山区市场路9号附4号、市场路9号附2号邓岩所有的住宅用房及商业用房市场价值评估 |
|  |  |
| **委托方**： | 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**： | 2020年7月20日 |
|  |  |
| **估价报告编号**： | 黔昊远房估字（2020）07034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》（2020）黔钟委评字第52号；

(三)《贵州省不动产登记查询结果》（业务受理编号202004090004812）；

 (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

**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六盘水市钟山区市场路9号附4号、市场路9号附2号邓岩所有的住宅用房（建筑面积：151.91平方米）、商业用房（建筑面积：70.87平方米）市场价值进行评估，经估价人员现场勘查、市场调查分别采用适当的估价方法评定、估算等程序，得到估价结果如下：

**六盘水市钟山区市场路9号附4号、钟山区市场路9号附2号邓岩所有的住宅用房、商业用房**在本报告假设及限制条件下于**2020年6月30日**的**住宅用房**市场价值为**人民币伍拾捌万捌仟肆佰壹拾肆元整（RMB588414.00元）、商业用房**为**人民币柒拾捌万肆仟捌佰零壹元整（RMB784801.00元）、总计为人民币壹佰叁拾柒万叁仟贰佰壹拾伍元整（RMB1373215.00元）**按建筑面积折合成单价分别为住宅用房：3873.44元/ m2、商业用房：11073.81元/㎡。

**具体如下**：

|  |  |
| --- | --- |
| **评估对象名称** | **评估值（元）** |
| 六盘水市钟山区市场路9号附4号 | 588414.00 |
| 六盘水市钟山区市场路9号附2号 | 784801.00 |
| 合计： | 1373215.00 |

 **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：

 2020年7月20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）

 2020年7月20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》（2020）黔钟委评字第52号、《贵州省不动产登记查询结果》（业务受理编号202004090004812）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》（（2020）黔钟委评字第52号）、《贵州省不动产登记查询结果》（业务受理编号202004090004812）资料上取得的。估价对象用途为住宅及商业，本次估价设定估价对象所占用的土地用途为住宅用地及商业用地、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。

1. **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》（（2020）黔钟委评字第52号）、《贵州省不动产登记查询结果》（业务受理编号202004090004812）资料上取得的。估价对象用途为住宅及商业，本次估价设定估价对象所占用的土地用途为住宅用地、商业用地，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2020年7月20日至2021年6月19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（2020）07034号

**一、委托估价方**

名称：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

估价对象为位于六盘水市钟山区市场路9号附4号、市场路9号附2号邓岩所有的住宅用房（建筑面积：151.91平方米含所分摊的土地使用权）、商业用房（建筑面积：70.87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《贵州省不动产登记查询结果》（业务受理编号202004090004812），其权属登记信息如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权利人 | 证件号码 | 不动产权证书/证明号 | 不动产单元号 | 坐落 | 用途 | 面积 | 权属状态 | 登记状态 | 登记时间 |
| 1 | 朱理 | 520201198704200410 | 00109942 | 520201999999GW99996F746300001 | 钟山区人民中路313号附3号 | 住宅 | 75.64㎡ | 现势 | 权属、抵押 | 2014年6月30日 |
| 2 | 朱理 | 520201198704200410 | 00109901 | 520201002003GB00100F00010002 | 钟山区人民中路313号附2号 | 住宅 | 68.85㎡ | 现势 | 权属、抵押 | 2014年6月27日 |
| 3 | 朱理 | 520201198704200410 | 00109942 | 520201999999GW99996F746300002 | 钟山区人民中路313号附3号 | 住宅 | 79.93㎡ | 现势 | 权属、抵押 | 2014年6月30日 |
| 4 | 朱理 | 520201198704200410 | 20140457 | 520201002003GB00100W00000000 | 钟山区人民中路313号 | 住宅用地 | 241.9㎡ | 现势 | 权属 |  |
| 5 | 邓岩 | 520201198601050413 | 监证0076187 | 520201005004GB00060F00010016 | 钟山区市场路9号附4号 | 住宅 | 151.91㎡ | 现势 | 权属、抵押 | 2011年6月16日 |
| 6 | 邓岩 | 520201198601050413 | 监证0076186 | 520201005004GB00060F00010018 | 钟山区市场路9号附2号 | 商业服务 | 70.87㎡ | 现势 | 权属、抵押 | 2011年6月16日 |
| 7 | 朱理 | 520201198704200410 | 00109901 | 520201002003GB00100F00010003 | 钟山区人民中路313号附2号 | 住宅 | 78.1㎡ | 现势 | 权属、抵押 | 2014年6月27日 |
| 8 | 六盘水钦腾汽车贸易有限公司 | 9152020130883129XB | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 9 | 朱毅 | 520201198810070437 | / | / | / | / | / | / | / | / |
| 10 | 支娟 | 522401198803298225 | / | / | / | / | / | / | / | / |

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》（（2020）黔钟委评字第52号）、《贵州省不动产登记查询结果》（业务受理编号202004090004812）资料上取得的。估价对象用途分别为住宅、商业用房，本次估价设定估价对象所占用的土地用途分别为住宅用地、商业用地。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。

1. 估价对象实物状况

①住宅用房

估价对象位于贵州省六盘水市钟山区市场路9号附4号住宅用房，建筑面积为：151.91平方米。房屋建筑结构为框架，总层数为7层，所在层数为第3层，房屋外墙为普通墙砖铺贴；户型为三室二厅一厨一卫型，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：客厅地面普通地砖铺贴，客厅墙面均为瓷粉粉刷，天花板为瓷粉粉刷；主卧室地面实木地板铺贴，墙面为瓷粉粉刷到顶、天花板为瓷粉粉刷；次卧普通地砖铺贴、墙面瓷粉粉刷到顶、顶面为瓷粉粉刷；室内均安装普通木门，厨房地面普通地砖铺贴、墙面普通墙砖到顶、塑钢窗户，各间采光一般。

②商业用房

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **土地实物状况** | **名称** | 六盘水市钟山区市场路9号附2号 |
| **用途** | / | **形状** | 较规则 |
| **地形地势** | 地势平坦，自然排水良好  | **土地地基** | 无不良地质现象 |
| **四至** | 东抵市场路，西临天龙路，南临中山大道，北临人民路 |
| **土地开发程度** | 宗地红线内外五通(通上水、通下水、通路、通电、通讯)，宗地内场地平整 |
| **建筑物实物状况** |  **房屋名称** | 六盘水市钟山区市场路9号附2号 |
| **房屋所有权人** | 舒丽 | **房屋用途** | 商业 |
| **建成年代** | 约2005年 | **房屋结构** | 框架 |
| **建筑面积** | 70.87平方米 | **层高** | 约3米 |
| **空间布局** | 单间商铺，空间布局合理 |
| **装饰装修** | 外墙面黄色PVC材料装饰；室内地面铺贴地砖，墙面贴墙纸，顶面为立顶吊顶，安装玻璃大门。 |
| **设施设备** | 水电独立，设施设备较齐全，能满足日常经营 |
| **使用及维护状况** | 维护保养情况一般 |

4、估价对象区位状况

①估价对象位于贵州省六盘水市钟山区市场路9号附4号、六盘水市钟山区市场路9号附2号，人流量一般，繁华程度和商业氛围一般。②土地四至：北临人民路，南至钟山大道，西至天龙路，东临市场路。③估价对象周边金融机构：六盘水农商银行；教育机构：钟山区第五小学、恒艺舞蹈学校等。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k2路、1路、17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《贵州省不动产登记查询结果》（业务受理编号202004090004812），截至价值时点2020年6月30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2020年6月30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》（2020）黔钟委评字第52号；

（七）、《贵州省不动产登记查询结果》（业务受理编号202004090004812）;

（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，本次住宅用房采用市场比较法进行估价、商业用房采用收益法进行估价。

**①住宅用房**

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。

**②商业用房**

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。

本次采用的收益法中报酬资本化法的“持有加转售模式”，其计算公式如下：

$$V=\sum\_{i=1}^{n}  \frac{Ai}{\left(1+Yi\right)i}+\frac{V\_{t}}{(1+Y\_{t})^{t}}$$

V——收益价值；

Ai——期间收益；

Vt ——期末转售收益；

Yi ——未来第 i年的报酬率（%）；

Yt ——期末报酬率（%）；

t ——持有期（年）。

**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**六盘水市钟山区市场路9号附4号、钟山区市场路9号附2号邓岩所有的住宅用房、商业用房**在本报告假设及限制条件下于**2020年6月30日**的**住宅用房**市场价值为**人民币伍拾捌万捌仟肆佰壹拾肆元整（RMB588414.00元）、商业用房**为**人民币柒拾捌万肆仟捌佰零壹元整（RMB784801.00元）、总计为人民币壹佰叁拾柒万叁仟贰佰壹拾伍元整（RMB1373215.00元）**按建筑面积折合成单价分别为住宅用房：3873.44元/ m2、商业用房：11073.81元/㎡，（估价结果中包含应分摊的土地使用权价值）。

**具体如下**：

|  |  |
| --- | --- |
| **评估对象名称** | **评估值（元）** |
| 六盘水市钟山区市场路9号附4号 | 588414.00 |
| 六盘水市钟山区市场路9号附2号 | 784801.00 |
| 合计： | 1373215.00 |

**十一、估价作业日期**

本次估价的作业日期是2020年6月30日至2020年7月20日。

**十二、估价人员**

项目负责人：中国注册房地产估价师：覃 剑（注册号：5220040052）

评 估 人 员：中国注册房地产估价师：覃 剑

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2020年7月20日至2021年6月19日止。

 贵州昊远房地产土地评估有限公司

 2020年7月20日