涉执房地产处置

司法评估报告

估价报告编号：湘天信2022（鉴）字第05-10575号

估价项目名称：醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号101、102房地产市场价值估价

估价委托人：醴陵市人民法院

房地产估价机构：天信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：江 玲（注册号：4320040125）

欧阳娟娟（注册号：4320210057）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十日

**致估价委托人函**

醴陵市人民法院：

承蒙委托，我公司注册房地产估价师遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，对贵院委托醴陵市板杉房地产综合开发有限公司单独所有的位于醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号101、102房地产市场价值进行了评估，总建筑面积为596.86平方米，价值时点为2022年5月25日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

经注册房地产估价师现场勘察和市场调查，本着独立、客观、公正、合法的原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，并综合考虑房地产市场价格影响因素的影响，通过认真测算，本公司确认估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的前提下，**于价值时点的估价结果为人民币贰佰贰拾伍万壹仟陆佰元整（￥225.16万元），详见下表**：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权人** | **房屋所有权证** | **坐落/名称** | **用途** | **楼层** | **建筑面积（㎡）** | **单价**  **（元/㎡）** | **总价**  **（万元）** |
| 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴房权证来龙门字第711003637号 | 醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号101 | 商业 | 1/6 | 358.72 | 4031 | 144.6 |
| 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴房权证来龙门字第711003636号 | 醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号 | 综合 | 1-2/2 | 238.14 | 3383 | 80.56 |
| **合计** | **/** | **/** | **/** | **/** | **596.86** | **/** | **225.16** |

**天信房地产土地资产评估有限公司**

**法定代表人：**

**二○二二年六月二十日**

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：醴陵市人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：天信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：贺方

住所：长沙市雨花区湘府东路二段99号汇财御景湾新寓11栋1601房

统一社会信用代码：91430111572239789T

备案等级：一级

证书编号：湘建房估(长)字第0510264号

联系电话：0731-89796208

## 三、估价目的

根据《湖南省醴陵市人民法院委托书》[（2022）湘0281技辅17号、（2022）湘0281技辅18号]，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。

## 四、估价对象

（一）估价对象财产范围界定

本次估价对象范围为醴陵市板杉房地产综合开发有限公司单独所有的位于醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号101、102房地产，总建筑面积为596.86平方米，用途为分别商业、综合，本次评估设定用途为商业、综合，包括房屋主体、土地使用权价值、供电、供水、室内装饰装修等，不包含家具家电等可移动的非房屋附属设施设备的价值及不包含债权债务等。

（二）估价对象基本状况

1.估价对象基本情况详见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象1名称 | 醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号101商业房地产 |
| 坐落 | 醴陵市来龙门街道办事处狮子坡 |
| 规模 | 估价对象建筑面积358.72平方米，总土地面积为57.73平方米 |
| 用途 | 商业 |
| 估价对象2名称 | 醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号102房地产 |
| 坐落 | 醴陵市来龙门街道办事处狮子坡 |
| 规模 | 估价对象建筑面积238.14平方米，土地面积为120.90平方米 |
| 用途 | 综合 |

2.区位状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | | 详细情况 |
| 位置状况 | 坐落 | 醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号101、102房地产。 |
| 方位 | 估价对象位于醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号，处于醴陵市，该楼宇东邻其他房屋，西邻醴陵市狮子坡中心小学，南临狮子坡路，北邻住宅。 |
| 临街状况 | 临狮子坡路 |
| 所在层数/总层数 | 估价对象1：第1层/共6层；估价对象2：第1-2层/共2层 |
| 朝向 | 南北朝向 |
| 交通状况 | 道路名称与类型 | 估价对象位于狮子坡路，为支路，道路通达度一般，对外联接一般。 |
| 交通 | 公交：距离瓷城大道300米，有醴陵12路 ; 醴陵1路 ; 醴陵4路 ; 醴陵5路等公交线路通过； |
| 交通管制 | 周边道路无交通管制 |
| 出入可利用  交通工具 | 主要交通方式为公共交通汽车及自驾。 |
| 环境状况 | 自然环境 | 无明显的大气污染、水文污染，有轻度噪声污染；周边部分影响视觉环境的杂乱因素；卫生状况一般。 |
| 人文环境 | 位于醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号，周边聚集有醴陵市狮子坡中心小学，治安环境较好，人文环境较好。 |
| 外部配套设施 | 基础设施 | 区域内基础设施条件达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气和场地平整），供水、供电的保证度较高，排水、排污直接接入市政管网，通信及互联网等讯息接收流畅，能满足生活日常要求。 |
| 公共服务设施 | 购物：天添乐购生活超市(春天国际店)；  金融：中国农业银行(醴陵城东分理处)、中国工商银行(醴陵解放路支行)；  医院：醴陵市妇幼保健院等。 |
| 规划条件 | 规划条件 | 估价对象建筑高度、消防间距及土地使用要求等符合规划限制要求。 |
| 居住聚集程度 | 居住聚集程度 | 周边聚集较多自建房等，居住聚集度高。 |

3.估价对象权属状况

⑴产权登记状况描述

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》，估价对象权属状况如下：

①房屋所有权登记状况

| 估价  对象 | 房屋所有权人 | 产权证号 | 共有情况 | 坐落 | 用途 | 楼层 | 面积（㎡） |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴房权证来龙门字第711003637号 | 单独所有 | 狮子坡102号101 | 商业 | 1/6 | 358.72 |
| 2 | 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴房权证来龙门字第711003636号 | 单独所有 | 狮子坡102号 | 综合 | 1-2/2 | 238.14 |

②国有土地使用权登记状况

| 估价  对象 | 土地使用权人 | 产权证号 | 坐落 | 使用权类型 | 地类  （用途） | 使用权面积（㎡） | 终止日期 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴国用（2006）第A3801064768号 | 狮子坡102号（1号门面） | 出让 | 商业  用地 | 6.95 | 2042年12月9日 |
| 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴国用（2006）第A3801064769号 | 狮子坡102号（2号门面） | 出让 | 商业  用地 | 6.91 | 2042年12月9日 |
| 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴国用（2006）第A3801064770号 | 狮子坡102号（3号门面） | 出让 | 商业  用地 | 5.27 | 2042年12月9日 |
| 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴国用（2006）第A3801064771号 | 狮子坡102号（4号门面） | 出让 | 商业  用地 | 6.71 | 2042年12月9日 |
| 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴国用（2006）第A3801064772号 | 狮子坡102号（5号门面） | 出让 | 商业  用地 | 6.71 | 2042年12月9日 |
| 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴国用（2006）第A3801064773号 | 狮子坡102号（6号门面） | 出让 | 商业  用地 | 5.76 | 2042年12月9日 |
| 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴国用（2006）第A3801064774号 | 狮子坡102号（7号门面） | 出让 | 商业  用地 | 5.76 | 2042年12月9日 |
| 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴国用（2006）第A3801064775号 | 狮子坡102号（8号门面） | 出让 | 商业  用地 | 6.71 | 2042年12月9日 |
| 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴国用（2006）第A3801064776号 | 狮子坡102号（9号门面） | 出让 | 商业  用地 | 6.95 | 2042年12月9日 |
| 2 | 醴陵市板杉房地产综合开发有限公司 | 醴国用（2006）第A3801064778号 | 狮子坡102号（10号门面） | 出让 | 商业  用地 | 120.90 | 2042年12月9日 |

⑵估价对象其他权益状况

①租赁或占用情况：估价对象部分有租赁情况，由于估价委托人未提供租赁合同，本则次估价结果未考虑估价对象租赁限制的影响。

②用益物权设立情况：估价对象未设立用益物权。

③担保物权设立情况：估价对象未设立担保物权。

④抵押权及法定优先受偿权情况：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》。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，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物和其他优先受偿权的影响。故本次评估未考虑估价对象原有的担保物和其他优先受偿权的影响。

⑤拖欠税费情况：无

（三）土地基本状况

估价对象土地基本状况详见下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象 | 醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号101、102房地产 |
| 四至 | 估价对象所在楼宇东邻其他房屋，西邻醴陵市狮子坡中心小学，南临狮子坡路，北邻住宅。 |
| 形状 | 形状规则。 |
| 土地使用期限 | 土地终止期限：2042年12月9日 |
| 开发程度 | 已达到六通（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内场地平整。 |
| 土地使用权类型 | 出让 |

（四）建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象 | 醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号101 | 醴陵市来龙门街道办事处狮子坡102号102 |
| 建成年份 | 约2000年 | 约2000年 |
| 新旧程度 | 60% | 60% |
| 建筑结构 | 混合结构 | 混合结构 |
| 设施设备 | 供电线路全部隐蔽敷没，市政供水等。 | 供电线路全部隐蔽敷没，市政供水等。 |
| 装饰装修 | 估价对象外墙为方块瓷砖，总楼层为6层，本次评估为第1层，建筑面积为358.72平方米，共分成9个可以独立使用的门面，层高为4.3米，门面进深12米，每个开间约3米左右，入户为卷闸门，地面为地板砖，墙面为普通抹灰，该房屋水、电、通讯、网络等基础设施齐全。根据注册房地产估价师现场查勘情况，房屋工程质量合格，完损程度判定为基本完好房。但对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，则是依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。 | 估价对象外墙为方块瓷砖，总楼层为2层，本次评估为第1-2层，建筑面积为238.14平方米，一楼作门面使用，开间8米，进深14米，二层可作住宅，一楼入户为卷闸门，地面为地板砖，墙面为部分墙砖部分墙漆，室内设楼梯。该房屋水、电、通讯、网络等基础设施齐全。根据注册房地产估价师现场查勘情况，房屋工程质量合格，完损程度判定为基本完好房。但对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，则是依据委托方提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。 |
| 维护状况 | 使用正常，维护保养较好，约6成新 | 使用正常，维护保养较好，约6成新 |