**涉执房地产处置司法评估报告**

|  |  |
| --- | --- |
| **估价报告编号**： | 明志房估（2021）第0903号 |
| **估价项目名称**： | 凯里市红洲路至金泉湖段320国道两侧北街5栋附1号2-4层住宅用房市场价值评估 |
|  |  |
| **估价委托人**： | 凯里市人民法院 |
|  |  |
| **房地产估价机构**： | 贵州明志房地产估价经纪有限公司 |
|  |  |
| **注册房地产估价师**： | 阳 科（注册号：3220180320）  邹 健（注册号：5220210007） |
|  |  |
| **估价报告出具日期**： | 2021年8月26日 |
|  |  |

**致 委 托 方 函**

凯里市人民法院**：**

因确定财产处置参考价的需要，贵院委托我公司对位于凯里市红洲路至金泉湖段320国道两侧北街5栋附1号2-4层住宅用房（建筑面积：222.81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（比较法）评定、估算等程序，得到估价结果如下：

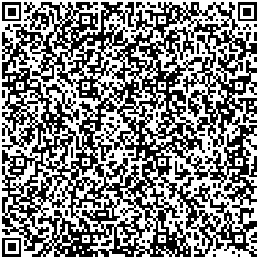
凯里市红洲路至金泉湖段320国道两侧北街5栋附1号2-4层住宅用房（建筑面积：222.81平方米）在本报告假设及限制条件下于**2021年8月16日**的市场价值为**人民币壹佰零柒万壹仟玖佰玖拾柒元整（RMB1071997元）**，按建筑面积折合成单价为4811.26元/ m2。

**特别提示：**

1、上述估价结果中已包含估价对象应分摊的土地使用权价格，包含室内二次装修价值，未包含房产交易环节相关税费。

2、本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。

法定代表人：

**贵州明志房地产估价经纪有限公司**

2021年8月26日

**房 地 产 估 价 报 告**

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc31011)

[估价的假设和限制条件 2](#_Toc11785)

[估价结果报告 5](#_Toc16868)

[一、估价委托人 5](#_Toc13214)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc18368)

[三、估价目的 5](#_Toc15320)

[四、估价对象 5](#_Toc18628)

[（一）估价对象范围及用途 5](#_Toc13911)

[（二）估价对象权益状况 6](#_Toc202)

[1、建筑物、土地使用权权益状况 6](#_Toc14169)

[2、 他项权利设立状况 6](#_Toc9122)

[（三）估价对象实物状况 6](#_Toc31191)

[（四） 估价对象区位状况 7](#_Toc1342)

[五、价值时点 10](#_Toc23397)

[六、价值类型 10](#_Toc18565)

[七、估价原则 10](#_Toc26712)

[八、估价依据 11](#_Toc29050)

[九、估价方法 11](#_Toc436)

[十、 估价结果 13](#_Toc24022)

[十一、参加估价的注册房地产估价师 14](#_Toc13296)

[十二、实地查勘期 14](#_Toc32591)

[十三、估价作业日期 14](#_Toc19615)

附件

1、估价对象照片及位置图；

2、《贵州省凯里市人民法院评估委托函》（（2021）黔2601执恢219号）（复印件）；

3、《房屋所有权证》（凯里房权证城区字第00003321号）（复印件）；

4、《房屋他项权证》（凯房他证凯里市字第2016000682号）（复印件）；

5、估价机构房地产估价资质证书（复印件）；

6、估价机构营业执照（复印件）；

7、估价人员注册证书（复印件）。

## 估价师声明

**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估价假设和限制条件的限制；

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作、撰写本估价报告的；

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；

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重要专业帮助。

注册房地产估价师： 注册证号：3220180320

注册房地产估价师： 注册证号：5220210007

2021年8月26日

## 估价的假设和限制条件

**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《贵州省凯里市人民法院评估委托函》（（2021）黔2601执恢219号）、《房屋所有权证》（凯里房权证城区字第00003321号）、《房屋他项权证》（凯房他证凯里市字第2016000682号）等资料上取得的，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。

3、假设人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘之日的状况相同。

**二、未定事项假设**

**由于无法获取估价对象的《国有土地使用证》或《不动产权证书》，且委托方提供的《房屋所有权证》（凯里房权证城区字第00003321号）上未登记估价对象土地用途用途，估价对象实际用途为住宅用房，本次估价以实际用途为准，故本次设定估价对象所应分摊的土地使用权用途为住宅用地。**

**若该假设前提与事实不符，则本次评估结果无效，应重新评估，在此提请报告使用方注意。**

**三、背离事实假设**

截止价值时点，根据委托方提供资料，得知估价对象存在法定优先受偿款情况。根据估价目的，本次估价仅是为委托方确定估价对象在价值时点的处置参考价。因此本次评估未考虑估价对象法定优先受偿款情况，但处置该房地产时，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、不相一致假设**

无不相一致假设。

**五、依据不足假设**

**由于无法获取估价对象的《国有土地使用证》或《不动产权证书》，且委托方提供的《房屋所有权证》（凯里房权证城区字第00003321号）上未登记估价对象土地用途用途，估价对象实际用途为住宅用房，本次估价以实际用途为准，故本次设定估价对象所应分摊的土地使用权用途为住宅用地。**

**若该假设前提与事实不符，则本次评估结果无效，应重新评估，在此提请报告使用方注意。**

**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2021年8月26日至2022年8月25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、报告中的假设条件对于报告使用人（包括可能的买受人）是重要的，报告使用人必须考虑上述因素对其即将做出的行为的影响；因报告使用人对这些设定的条件不重视而导致其利益受损，评估机构和评估人员不承担相应责任。

5、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。

6、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。

7、当事人、利害关系人收到评估报告五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：凯里市人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：贵州明志房地产估价经纪有限公司

统一社会信用代码：91520102795251566Q

法定代表人：张勇

房地产估价资质等级：贰级

资质证书编号：黔建房估字A2007006

经营范围：房地产估价、土地估价；房地产市场调查、中介、咨询及项目评估；房地产代理；房地产手续代办。

地址：贵阳市云岩区大营坡187号中大国际广场A1栋29楼16号

联系电话：0851-86857789

### 三、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）估价对象范围及用途

估价对象为凯里市红洲路至金泉湖段320国道两侧北街5栋附1号2-4层住宅用房（建筑面积：222.81平方米，含所分摊的土地使用权，含室内二次装修价值）。

### （二）估价对象权益状况

1、建筑物、土地使用权权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》（凯里房权证城区字第00003321号），其登记结果如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权人 | 金剑 | | | | | | |
| 房屋坐落 | 凯里市红洲路至金泉湖路段320国道两侧北街5栋附1号 | | | | | | |
| 丘（地）号 |  | | | | 产别 | 私产 |  |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积（平方米） | 设计用途 |
| 5 | 附1 | 混合 | 4 | 2-4 | 222.81 | 成套住宅 |
| 5 | 附1 | 混合 | 4 | 1 | 81.09 | 商业用房 |

1. 他项权利设立状况

截止价值时点，根据委托方提供资料，得知估价对象存在法定优先受偿款情况，抵押权人为贵州凯里农村商业银行股份有限公司永丰东路支行，债权数额为200万元，约定抵押期限为2016年3月31日起至2017年3月30日止。根据估价目的，本次估价仅是为委托方确定估价对象在价值时点的处置参考价。因此本次评估未考虑法定优先受偿款情况，但在处置该房地产时，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。

### （三）估价对象实物状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 基本状况 名称 | | 凯里市红洲路至金泉湖段320国道两侧北街5栋附1号2-4层住宅用房 |
|
| 土地实物状况 | 四至 | / |
| 共有宗地面积（㎡） | / |
| 用途 | 住宅 |
| 形状 | 较规整 |
| 地形地势 | 较平坦 |
| 开发程度 | 宗地红线内外五通(通上水、通下水、通路、通电、通讯)，宗地内场地较平整 |
| 土地实物状况分析 | 估价对象土地形状规则，地形地势较平坦，所处位置周围大多为住宅小区，交通便捷度较好，周边配套设施齐全，估价土地所处位置较好。 |
| 建筑物实物状况 | 规模 | 一般 |
| 用途 | 住宅 |
| 所在楼层/总楼层 | 2-4/4 |
| 建筑结构 | 混合 |
| 设备设施 | 基础设施较齐全 |
| 装饰装修 | 入户防盗门，室内水电已安装，室内门为木门，铝合金窗。厕所地面贴地砖，墙面贴墙砖，天棚面刮瓷粉/塑料扣板吊顶；厨房地面贴地砖，墙面贴墙砖，天棚面刮瓷粉；客厅及卧室地面铺地砖/木地板，墙面刮瓷粉/贴墙纸，天棚面刮瓷粉。 |
| 层高 | 2.8米 |
| 空间布局 | / |
| 建成时间 | 2004年 |
| 使用及维护状况 | 一般 |
| 完损状况 | 一般 |

### 估价对象区位状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 位置状况 | 坐落、方位 | 凯里市红洲路至金泉湖段320国道两侧北街5栋附1号2-4层住宅用房 |
| 楼层 | 该单元楼总层数为27层，估价对象位于第11层 |
| 距离 | 区域内多为住宅用房，医院、学习、金融服务半径为1KM以内。 |
| 朝向 | 东 |
| 交通状况 | 道路状况 | 外联红洲路等，道路状况较优 |
| 出入可利用交通工具 | 有公交车、出租车途经周边区域 |
| 交通管制 | 有交通管制 |
| 停车便利度 | 停车较便利 |
| 环境状况 | 自然环境 | 周边自然环境一般 |
| 人文环境 | 周边流动人口一般，人口素质差异性一般，治安管理压力一般，人文环境一般 |
| 景观 | 金泉湖广场 |
| 外部配套 | 基础设施 | 周边基础设施已达到“五通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯 |
| 设施状况 | 公共服务设施 | 区域范围内  公交车站：红洲路口[公交站]（距离208.69米）、仰阿莎广场[公交站]（距离306.9米）、仰阿莎广场东[公交站]（距离315.35米）、老卫校[公交站]（距离346.09米）、红洲路[公交站]（距离430.14米）。  地铁站：无。  长途汽车站：凯里客车站（距离2441.21米）、苗都客运站（距离2801.16米）、凯里城南客运站（距离3140.34米）、凯里高铁南站客运站（距离11321.89米）、望丰车站（距离18111.66米）。  火车站：凯里站（距离4212.6米）。  飞机场：凯里黄平机场（距离44655.62米）。  道路附属：万博桥（距离984米）、G320与商贸街交叉口（距离151.12米）、金山大道与小高山路交叉口（距离656.17米）、凯丰二路与市府西路交叉口（距离857.6米）、金井路与宁波路交叉口（距离993.2米）。  小学：凯里市第十一小学（距离259.68米）、凯里四小金溪巷校区（距离621.56米）、凯里市新兴小学（距离1016.21米）、凯里市第八小学(华联校区)（距离1048.31米）、凯里市丰球(十三)小学（距离1418.26米）。  初中：凯里市第七中学（距离465.74米）、凯里市第十二中学（距离1064.01米）、凯里老一中（距离1204.14米）、黔东南州振华民族中学（距离1301.75米）、凯里市博南高级中学（距离1362.18米）。  高中：凯里市第七中学（距离465.74米）、凯里市第十二中学（距离1064.01米）、凯里老一中（距离1204.14米）、黔东南州振华民族中学（距离1301.75米）、凯里市博南高级中学（距离1362.18米）。  医院：凯里市大十字街道社区阳光服务中心（距离134.88米）、黔东南红州儿童医院（距离174.59米）、101医院（距离178.27米）、金山社区卫生服务站（距离307.74米）、舟溪青杠林龙氏草药骨伤科（距离407.7米）。  农贸市场：金泉路临时农贸市场（距离636.27米）、农贸市场小百货（距离1119.65米）、金井农贸市场（距离1139.98米）、凯棉路口临时菜市场（距离1295.87米）、州建公司农贸市场（距离1778.01米）。  超市：凯里市顾礼先烟酒店（距离39.83米）、四方安副食店（距离57.98米）、黔城壹家（距离65.89米）、随心副食便利店（距离113.75米）、红华便利(商贸街店)（距离120.95米）。  综合商场：黔东南凯里万达广场（距离908.88米）、黔东南州万达广场售房部（距离963米）、纵横坐标商业广场（距离1000.71米）、星吉购物中心（距离1022.93米）、新世纪万博购物广场（距离1107.07米）。  电影院：幕威影吧主题私人影院（距离1232.93米）、碧园国际影城(凯里店)（距离1883.53米）、乡旅公社（距离1931.16米）、凯瑞国际影城（距离2170.13米）、横店电影城(凯里店)（距离2177.7米）。  文化场馆：金泉花园-销售展示中心（距离458.74米）、凯里市民族青少年宫（距离524.9米）、凯里市档案馆（距离786.37米）、黔东南州民族博物馆非物质文化遗产展馆（距离991.78米）、中国民族博物馆黔东南分馆（距离995.35米）。  银行：中国建设银行24小时自助银行(红州儿童医院西)（距离55.51米）、中国邮政储蓄银行24小时自助银行(红洲路)（距离203.97米）、贵州银行ATM（距离705.43米）、贵阳银行(凯里博南支行)（距离716.64米）、凯里东南村镇银行(博南支行)（距离737.11米）。  区域内教育机构、金融机构等较为齐全，附近公共服务设施较为齐全。 |

### 五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点确定为实地查勘日期即2021年8月16日。

### 六、价值类型

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（包含所分摊的土地使用权价格、包含室内二次装修价值及不可拆卸移动的家具家电）。

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、估价原则

1、独立、客观、公正原则：对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、合法原则：在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、最高最佳利用原则：在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内；

5、价值时点原则：在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 八、估价依据

1、《中华人民共和国民法典》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国资产评估法》；

4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899－2013）；

6、《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》；

7、《人民法院委托评估工作规范》；

8、《贵州省凯里市人民法院评估委托函》（（2021）黔2601执恢219号）；

9、《房屋所有权证》（凯里房权证城区字第00003321号）；

10、《房屋他项权证》（凯房他证凯里市字第2016000682号）；

11、国家有关房地产评估的法律、法规和政策；

12、估价人员现场勘察调查获得的资料。

### 九、估价方法

本次估价目的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的依据而评估房地产市场价值。

房地产常用的估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。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。

1、适用的估价方法

估价对象为凯里市红洲路至金泉湖段320国道两侧北街5栋附1号2-4层住宅用房，所处区域内房地产市场活跃度一般，根据估价人员现场调查，同类房地产市场租赁案例较少，销售案例较多，所处区域房地产市场成熟，根据《房地产估价规范》，宜采用比较法进行估价。

2、不适用的估价方法

估价对象所在区域同类房屋租赁案例较少，故收益法不适用于本次估价；成本法是以房地产重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格，不适用于周边的房地产市场成熟，市场依据充分的房地产估价，故本次估价不适用；假设开发法适用于尚未开发具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，而委托评估的房地产已建成并投入使用多年，故假设开发法也不适用于本次评估。

综上，本次采用比较法进行估价。

3、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。

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。

### 估价结果

（1）本次估价采用了比较法测算估价对象的市场价值，估价对象的市场价值详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 币种：人民币 | | | |
| 相关结果   估价方法 | | 比较法 | 收益法 |
| 权重100% | 权重0% |
| 测算结果 | 总价（元） | 1071997 | / |
| 单价（元/m2） | 4811.26 | / |
| 评估价值 | 总价（元） | 1071997 | |
| 单价（元/m2） | 4811.26 | |

1. 通过对估价对象的位置、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，采用适当的估价方法（比较法）评定、估算位于凯里市红洲路至金泉湖段320国道两侧北街5栋附1号2-4层住宅用房（建筑总面积为：222.81平方米）在本报告假设及限制条件下于**2021年8月16日**的市场价值为**人民币壹佰零柒万壹仟玖佰玖拾柒元整（RMB1071997元）**，按建筑面积折合成单价为4811.26元/ m2（估价结果中包含应分摊的土地使用权价值，含室内二次装修价值）。

### 十一、参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 阳 科 | 3220180320 |  | 2021年8月26日 |
| 邹 健 | 5220210007 |  | 2021年8月26日 |

### 十二、实地查勘期

本次实地勘查日期是2021年8月16日。

### 十三、估价作业日期

本次估价的作业日期是2021年8月12日至2021年8月26日。

**贵州明志房地产估价经纪有限公司**

2021年8月26日