

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：海房评报字（2022）安司第 008 号

估价项目名称：成信关名下位于安宁市金方街道办事处昆钢新村小区 51 幢 3 单元 29 号的房地产市场价格评估

估价委托人：安宁市人民法院

房地产估价机构：昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：蒋礼凯（注册号：5320160076）

刘名芳（注册号：5320180060）

估价报告出具日期：2022 年 07 月 11 日

## 致估价委托人函

安宁市人民法院：

承蒙委托，我公司本着客观、公正、科学、合法、独立的原则，对成信关名下位于安宁市金方街道办事处昆钢新村小区 51 幢 3 单元 29 号的房地产市场进行估价。

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：安宁市金方街道办事处昆钢新村小区 51 幢 3 单元 29 号（房屋建筑面积：72.21 平方米，房屋用途：住宅；分摊的土地使用权面积：12.05 平方米，土地用途：城镇住宅用地）的房地产，包括：建筑物专有部分的所有权（含添附在室内不可移动或移动后会影影响的装饰装修物及设施设备）；共有部分使用权及管理权；分摊的土地使用权。

3. 价值时点：2022 年 07 月 07 日，为评估对象实地查勘完成之日。

4. 价值类型：市场价格。

5. 评估方法：比较法。

6. 估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，采用比较法测算并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的市场价格为 **RMB: 212297 元（取整）**，人民币大写：**贰拾壹万贰仟贰佰玖拾柒元整**。具体估价结果见《估价结果汇总表》。

## 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（元）		212297
	单价（元/平方米）		2940
评估价值	总价（元）		212297
	单价（元/平方米）		2940

## 7. 特别提示：

本次评估涉及的评估费、拍卖费、诉讼费及律师费合计约 1.9 万元，评估结果中未扣减以上费用，以上费用仅供法院参考。

昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 07 月 11 日

## 目录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
(一) 一般假设.....	5
(二) 未定事项假设.....	6
(三) 背离事实假设.....	6
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	7
(六) 估价报告使用限制及说明.....	7
(七) 特别提示.....	8
估价结果报告 .....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	16
(九) 估价方法.....	17
附件 .....	21

## 估价师声明

### 我们郑重声明:

1. 我们在本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. 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,但受到估价报告中已说明的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或潜在的利益,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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的规定进行分析,形成意见和结论,撰写估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,蒋礼凯为本项目负责人。

6. 没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 参加本次估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋礼凯	5320160076		2022年07月11日
刘名芳	5320180060		2022年07月11日

## 估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1. 估价对象产权清晰，能在市场上公开交易。
2. 根据估价对象的《不动产登记档案摘抄表》，我们对该表记载的权利人、建筑面积、用途等资料进行了审慎检查。本次估价是以假设《不动产登记档案摘抄表》与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提，如该表记载有误，而造成评估值失实，评估机构和评估专业人员不承担相应责任。
3. 对于房地产权属状况的有关资料、数据，均以产权部门提供的资料和数据为法律依据，并以所确认合法的房屋用途和土地用途为假设前提。
4. 本次评估结果以委托评估的房地产现有使用用途及利用方式保持不变，并处于完好状态为假设前提。
5. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用为假设前提。
6. 估价对象与其他生产要素相结合，能满足其剩余使用年期内的正常使用要求，并得到有效使用为假设前提。
7. 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。
8. 本次评估考虑估价对象不能分割等因素对房地产价值的影响为假设前提。

9. 市场价格是估价对象在价值时点的市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益最大化；
- (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

10. 估价对象处于空置状态，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

11. 注册房地产估价师未收集到估价对象欠缴税费的情况，本次评估假设估价对象不存在其他欠缴税金及相关费用。

## (二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

## (三) 背离事实假设

1. 根据估价对象的《不动产登记档案摘抄表》记载，估价对象被依法查封，查封登记机构：安宁市人民法院，查封期限：2022年06月07日-2025年06月06日。

2. 根据估价对象的《不动产登记档案摘抄表》记载，估价对象设有抵押权，抵押机构：昆明利业典当有限公司。抵押期限：2021年03月17日-2021年06月14日。

因本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故此次涉执房地产处置司法评估结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

#### (四) 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

#### (六) 估价报告使用限制及说明

1. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能损失，本评估公司不承担责任。

2. 本报告的结果报告部分及附件提供给估价委托人在本次估价目的下使用，本报告的技术报告部分仅作为估价机构的存档和有关部门审阅备案使用。

3. 本估价报告有效期自 2022 年 07 月 11 日起至 2023 年 07 月 10 日止。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4. 本报告的估价结果为估价对象在价值时点的现有条件、用途及使用状态下的价格，若估价对象改变目前用途，其价格应重新评估。

5. 本估价报告的全部或部分内容未经本公司和委托人书面同意不得发表于任何公开媒体上。

6. 本评估报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终评估结论的准确性。

7. 本次评估在委托方的陪同指认下对位于安宁市金方街道办事处昆钢新村小区 51 幢 3 单元 29 号（建筑面积：72.21 平方米，用途：住宅）的房地产进行实地查勘、拍照，委托方对评估机构现勘记录无异议及补充，确认签字，并形成评估基础资料。

8. 本次涉执房地产处置司法评估结果采用交易税费由原权利人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担方式确定。

9. 人民法院书面没有明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次涉执房地产处置司法评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，预估上述费用的大概金额为 1.9 万元，供法院参考。

10. 本次评估结果考虑了估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素的不利影响。

11. 本次估价结果为估价对象能独立处置的结果。

12. 本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

13. 本估价报告由昆明海旭房地产土地资产评估有限公司负责解释。

## （七）特别提示

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

委托人：安宁市人民法院

承办法官：付存留

联系电话：13888937621

### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构名称：昆明海旭房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市五华区江东和谐家园 F3 幢 2906 号

法定代表人姓名：刘名芳

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 139 号

联系电话：(0871) 65720345 65720037

### (三) 估价目的

为安宁市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象范围

根据安宁市人民法院《安宁市人民法院对外委托鉴定机构函》及现场查勘，确定估价对象为成信关名下位于安宁市金方街道办事处昆钢新村小

区 51 幢 3 单元 29 号（房屋建筑面积：72.21 平方米，房屋用途：住宅；分摊的土地使用权面积：12.05 平方米，土地用途：城镇住宅用地）的房地产，包括：建筑物专有部分的所有权（含添附在室内不可移动或移动后会影响使用的装饰装修物及设施设备）；共有部分使用权及管理权；建筑分摊的土地使用权。不包括房地产内的动产及该房地产涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 2. 估计对象实物状况

### (1) 土地情况

估价对象所在建筑使用宗地位于安宁市金方街道办事处，宗地形状为长方形，宗地开发程度为红线外“六通”（通给水、通排水、通电、通气、通路、通讯），地势较平坦，目前未发现不良地质情况。

### (2) 建筑物情况

昆钢新村小区建成于 1995 年，该小区无专业的物业管理，属于开放式小区，小区建筑均为多层楼梯房。

估价对象位于小区的 51 幢 3 单元 5 层 29 号，51 幢是一幢总层数为 6 层的混合结构住宅楼，该楼共三个单元，每单元每层两户。估价对象户型方正，普通装修，维护保养一般，通风一般，采光一般。其具体情况如下：

估价对象名称		安宁市金方街道办事处昆钢新村小区 51 幢 3 单元 29 号		
建筑面积		72.21 m <sup>2</sup>	建筑结构	混合结构
所在层/总楼层		5/6	朝向	东北
户型设计		2 室 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台		
装修情况	外墙	涂料	公共楼梯间	楼梯间地面为水泥地坪，墙面及顶均为白灰
	客厅	地面铺地砖，墙面为木制墙裙和乳胶漆，顶为吊顶		

	卧室	地面铺木地板，墙面为乳胶漆，顶为线条		
	卫生间	地面铺地砖，墙面为瓷砖，顶为白灰		
	厨房	地面铺地砖，墙面为瓷砖，顶为白灰		
设施设备	水电	水电暗设	电梯	无
	层高	层高约 2.8 米	其他配套	灭火器等
使用与维护	竣工时间	1995 年	综合成新率	70%
	维护与保养	维护、保养状况一般	使用状况	空置

### 3. 估价对象权益状况

估价对象办理了相关产权登记手续，所在物业无专业物业管理公司进行管理。截止价值时点，估价对象被依法查封、设有抵押权。

具体情况如下：

#### (1) 不动产权登记情况

不动产权证号	云(2020)安宁市不动产权第0018662号
权利人	成信关
共有情况	---
土地/房屋面积	12.05/72.21 平方米
坐落	安宁市金方街道办事处昆钢新村小区 51 幢 3 单元 29 号
不动产单元号	530181002015GB00022F00320003
土地使用起始时间	2018 年 10 月 24 日
土地使用结束时间	2088 年 10 月 24 日
房屋性质	市场化商品房
规划用途	成套住宅
权利其他状况	持证人：成信关 独用土地面积：0.00 m <sup>2</sup> ； 分摊土地使用权面积：12.05； 房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：63.72 m <sup>2</sup> ； 分摊建筑面积：8.49 m <sup>2</sup> ； 房屋总层数：6 层； 所在层数：第 5 层；

	名义所在层：第5层； 房屋竣工时间：1995年。
--	-----------------------------

## (2) 权益限制情况

根据估价对象的《不动产登记档案摘抄表》记载，估价对象被依法查封，查封登记机构：安宁市人民法院，查封期限：2022年06月07日-2025年06月06日

根据估价对象的《不动产登记档案摘抄表》记载，估价对象设有抵押权，抵押机构：昆明利业典当有限公司。抵押期限：2021年03月17日-2021年06月14日。

## 4. 估价对象区域因素状况

估价对象位于安宁市金方街道，周边道路通达度较好，公共服务设施配套一般，区位状况较好，情况如下：

估价对象	安宁市金方街道办事处昆钢新村小区51幢3单元29号
地理位置	位于向阳东路以南的区域内
道路通达度	周边主要道路有新村路、向阳东路、钢海路、昆孟线等，道路通达度较好。
交通便捷度	周边有公交车17路、18路等公交车在附近设站停靠，公共交通便捷度一般。
公共配套情况	估价对象附近有：悠然天地、龙旺润泽园、阳光花园等住宅小区； 金融配套：中国民生银行、中国工商银行、富滇银行等； 医疗配套：安宁金方社区卫生服务中心等； 教育配套：昆钢实验学校、安宁市昆钢第一中学等。
基础设施完善度	基础设施完善，水、电等供应正常。

## (五) 价值时点

价值时点为实地查勘完成之日，即2022年07月07日。

## (六) 价值类型

房地产市场价格是指估价对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行

事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次评估的市场价格为交易税费由原权利人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担方式下的价格，并扣减了估价师搜集到估价对象所欠电费。

## (七) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。“独立”是要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”是要求估价师和估价机构在估价中不要带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益包括合法产权、合法使用、合法处分及其他方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关合同为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等使用管制为依据；在合法

处分方面，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，评估出的价值应符合国家的价格政策。

### 3. 替代原则

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求。即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产(即同类型具有替代可能的房地产)的价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 5. 价值时点原则

遵循价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。同一房地产在不同时间通常会有不同的价值。

### 6. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。在现实的房地产利用中，每个房地产拥有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模和档次。

## (八) 估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修改);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修改);
- (3) 《中华人民共和国民法典(物权编)》(2021年1月1日起施行);
- (4) 《司法鉴定程序通则》(2016年5月1日起施行);
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起实施);
- (6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年11月20日起施行);
- (7) 《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》(2018年9月1日起施行);
- (8) 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号。

### 2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015);
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013);
- (3) 《房地产业基本术语标准》(JGJ/T 30-2015、备案号 J 251-2015)。
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)(2021年9月1日起施行)。

### 3. 估价委托人提供的相关资料

- (1) 安宁市人民法院《安宁市人民法院对外委托鉴定机构函》。

4. 注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握和搜集的其他相关资料;

(1) 《不动产登记档案摘抄表》；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料。

## (九) 估价方法

### 1. 估价方法的选用分析

评估专业人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》

(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过研究，我们最终使用比较法进行计算。具体分析见下表：

## 估价方法选择说明

估价方法	估价方法定义	适用对象	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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	同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定的可比性的房地产	所在区域与其相似的成交可比实例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，且资料可调查取得，故本次评估宜选取比较法进行估价。	是
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率和资本化率、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	收益性的房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆等	评估专业人员实地查勘、调查收集资料，发现该区域周边类似房地产有租赁，但区域内类似房屋租售比值较小，不能反映当前住宅市场的价格水平，不宜采用收益法。	否
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法	待开发房地产	估价对象已开发建设完成，并能正常使用，从经济性、合法性、可行性的角度，不宜重新开发，不宜采用假设开发法。	否
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	新开发房地产、旧的房地产、在建工程、计划开发房地产；比较法、收益法使用受到限制的房地产；单独建筑物或者其装饰装修	本次评估对象为房地产开发项目内的成套住宅，不宜假设为独立的房地产开发项目进行开发，不宜采用成本法。	否

## 2. 本次选用估价方法定义及基本公式

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。其计算公式为：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

简要测算内容：调查整理与估价对象类型相似的交易实例，选取其中 3 个与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础，进行交易情况、交易日期、区域状况、实物状况等的修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

本次评估的市场价格为交易税费由原权利人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担方式下的价格。

### （十）估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析，采用比较法测算并结合估价经验，估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下，于价值时点的市场价格为 **RMB: 212297 元（取整），人民币大写：贰拾壹万贰仟贰佰玖拾柒元整**。具体估价结果见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	
单价（元/平方米）	2940		
评估价值	总价（元）	212297	
	单价（元/平方米）	2940	

### （十一）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	注册号	签名	签名日期
蒋礼凯	5320160076		2022年07月11日
刘名芳	5320180060		2022年07月11日

**（十二）实地查勘期**

2022年07月07日至2022年07月07日。

**（十三）估价作业期**

2022年07月07日至2022年07月11日。

## 附件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象现状照片；
3. 安宁市人民法院《安宁市人民法院对外委托鉴定机构函》复印件；
4. 《不动产登记档案摘抄表》复印件；
5. 昆明海旭房地产土地资产评估有限公司勘验现场表（住宅）复印件；
6. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

### 估价对象位置图



### 估价对象现状照片



估价对象所在建筑外观



估价对象所在建筑外观



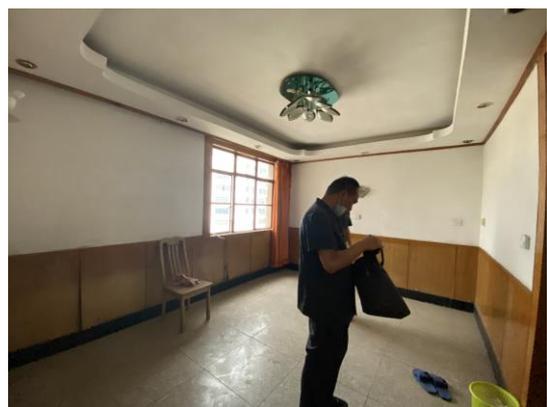
估价对象所在单元门



估价对象所在单元楼梯



估价对象入户门



估价对象客厅

### 估价对象现状照片



估价对象厨房



估价对象餐厅



估价对象卧室



估价对象卧室



估价对象卫生间



估价对象小区环境