

云南省景洪市人民法院委托的秦燕名下位于景洪市嘎洒镇东国道214线右侧东盟国际“嘎洒商业中心”A1幢233号住宅（公寓）房地产市场价格评估

博文昆明房估字（2019）第028号

司法技术科评估委托书编号：（2019）云2801委评045号

## 房地产司法鉴定估价报告

博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司

陈艳玲 注册号 5320020008

黄志敏 注册号 5320070025

2019年09月23日



## 致估价委托人函

云南省景洪市人民法院：

受贵法院的委托[(2019)云2801委评045号]，我公司依据国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《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》及云南省等有关法律法规政策规定，对估价对象秦燕名下位于景洪市嘎洒镇东国道214右侧东盟国际“嘎洒商业中心”A1幢233号(建筑面积为38.57m<sup>2</sup>，未查到土地分摊面积)住宅(公寓)房地产市场价值进行了评估，估价目的是为云南省景洪市人民法院执行案件提供房地产市场价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象比较因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点房地产在2019年09月18日的市场价值为房地产(包含不可移动装饰装修)总价230,031.00元，大写人民币贰拾叁万零叁拾壹元整，评估单价5964元/m<sup>2</sup>。详见下表：

表1 估价结果一览表

合同备案号	买受人	用途	建成时间 (年)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
JH2013071205074	秦燕	住宅(公寓)	2012	38.57	5964	230031

特别提示：

1、房地产拍卖鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。本次估价报告价值时点为现场勘查之日2019年09月18日。



2、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、本次估价依据房地合一原则进行评估，本次评估结果已包含其土地价值。

4、本次估价未查询到估价对象的合同备案表，以委托方提供的《商品房买卖合同登记备案表》中记载的事项为依据进行评估。

5、本次现场勘察被申请人未到场，由委托方配合现场勘查，评估人员对房屋室外进行了拍照、记录。

6、遵循司法拍卖的市场交易惯例，估价对象标的房地产(拍卖房地产)交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费，及其可能存在的税款、水费、电费、物业管理费等欠费均由买受人承担。经向估价对象的物业服务公司了解，估价对象欠缴水费 1058.80 元(含物业费、水费、垃圾费)。

#### 7、其他注意的事项

估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起 5 日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：

2019 年 09 月 23 日



## 目 录

致估价委托人函 .....	1
目 录 .....	3
估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地勘察期 .....	13
十三、估价作业日期 .....	13
附件 .....	14
<u>1. 云南省景洪市人民法院《司法评估委托书》</u>	
<u>2. 估价对象商品房买卖合同登记备案表复印件</u>	
<u>3. 估价对象照片</u>	
<u>4. 区域位置示意图</u>	
<u>5. 估价机构营业执照复印件</u>	
<u>6. 估价机构备案证书复印件</u>	
<u>7. 估价师资格证书复印件</u>	



## 估价师声明

### 一、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、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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈艳玲	5320020008		2019年09月23日
黄志敏	5320070025		2019年09月23日



## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 估价委托人提供了估价对象产权证明资料（商品房买卖合同登记备案表复印件），注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，未查询到估价对象应分摊的土地使用面积，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、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，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

(3) 本次假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

2、未定事项假设：估价对象未办理土地使用权证，估价对象为位于东盟国际“嘎洒商业中心”，该商业中心1层为商铺，2层以上为小户型公寓，本次评估设定为商业用地，最高使用年限40年，故本估价报告存在未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价目的是为司法执行案件提供房地产市场价值参考依据，在房地产司法估价中，不考虑执行财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因执行而解除，本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

4、不相一致假设：本报告不存在不相一致的假设。

5、依据不足假设：估价对象未办理土地使用权证，估价对象为位于东盟国际“嘎洒商业中心”，该商业中心1层为商铺，2层以上为小户型公寓，本次评估设定为商业用地，最高使用年限40年，故本估价报告存在未定事项假设。



## 6、估价报告使用限制：

(1) 本次估价是受云南省景洪市人民法院委托，评估估价对象的房地产市场价格，为云南省景洪市人民法院执行案件提供房地产市场价格参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2) 本估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。（2019年09月23日-2020年09月22日）但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5) 由于此次估价对象涉及司法诉讼，未来可能发生的司法裁决将决定估价对象的处置方式，一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素，均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响，本报告估价结果未考虑上述因素的影响。



## 估价结果报告

博文昆明房估字（2019）第 028 号

### 一、估价委托人

名称：云南省景洪市人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号 6 号楼 8 层 804

联系电话：025-84699006      传真：025-84715108

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级：一级      证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司

住所：昆明市五华区正义路北段 4 号楼 4 层 401 号

联系电话：0871-63645881

### 三、估价目的

为云南省景洪市人民法院执行案件提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象秦燕名下位于景洪市嘎洒镇东国道 214 右侧东盟国际“嘎洒商业中心”A1 幢 233 号住宅（公寓）房地产及其占用范围内





土地使用权，建筑面积 38.57 m<sup>2</sup>，未查询到其应分摊的土地面积。

财产范围均包括评估对象标的房屋(所有权)及占用范围内的出让国有建设用地使用权(含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权)，不包含非房地产成分、无债权债务。包含不可移动装饰装修价值。

## 2. 估价对象建筑物状况及他项权利状况

依据评估对象《商品房买卖合同登记备案表》复印件，结合估价人员的实地查勘，确定估价对象标的基本状况如下表所述。

估价对象房屋建筑物基本状况一览表

坐落		景洪市嘎洒镇东国道 214 右侧东盟国际“嘎洒商业中心”			
楼号/幢号		A1 栋	房号/部位		233 号
商品房买受人		秦燕			
合同登记号		JH2013071205074			
房屋共有情况		--			
权利人类型		--	产别	-	
他项权利		--			
结构	总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	建筑年代(年)
钢混	4	2	38.57	住宅(公寓)	2012 年
设施设备		水、电、通讯、宽带等设备齐备。			
装饰装修		外墙刷涂料，入户为防盗门，一室一卫一阳台，卧室地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶。			
房屋朝向		东西向。			
新旧程度		价值时点维护保养好，房屋九成新。			
备注		依据评估材料，结合实地查勘，估价对象为查封状态。			

## 3、估价对象宗地基本状况

估价对象位于景洪市嘎洒镇东国道 214 右侧东盟国际“嘎洒商业中心”，宗地处于北临道路、东临巷道、西临巷道，与嘎洒集贸市场相邻、南临巷道，嘎洒汽车客运站相邻。宗地地势平坦，形状较规则。估价对



象实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。

#### 4、估价对象土地权益状况

未查询到估价对象应分摊到的土地使用面积。

#### 5、土地他项权状况

根据本次估价目的及相关规定，本次评估未考虑估价对象设定抵押、担保、租赁等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

#### 五、价值时点

遵循价值时点有利于鉴定意见有效服务于案件执行的原则，以现场勘查之日 2019 年 09 月 18 日为价值时点。

#### 六、价值类型

1、价值名称：根据本次估价的目的，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点 2019 年 09 月 18 日现状利用条件下，用途为住宅（公寓）的房地产市场价格。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，取得方式为出让取得，土地用途为商业用地，开发程度为宗地内外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。所涉估价对象建筑物，用途为住宅（公寓），建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。本次估价的价值类型为市场价值。是指在满足本次房地产评估假设和限制条件前提下，评估对象标的经适当营销后，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。

#### 七、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1. 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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 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；

3. 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；

4. 替代原则：要求估价结果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在合理范围内。

5. 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。

## 八、估价依据

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2011年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年1月1日施行）；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）；

8. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年5月1



日起施行)；

9.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2011年9月11日)；

10.《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6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行)。

11.《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知(法发[2004]5号)；

12.《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(法释[2005]14号)；

(二)地方有关部门颁布的法规及相关文件

1.《云南省城市房地产开发交易管理条例》(2005年修订本)。

2.《云南省司法鉴定管理条例》(2016年9月29日云南省第十二届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

(三)本次估价依据的技术规程

1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3.《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号)；

(四)委托人提供的有关资料

1.云南省景洪市人民法院《司法评估委托书》；

2.《商品房买卖合同登记备案表》复印件；

3.估价委托人提供的其它资料。

(五)估价机构掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在地统计资料；

3.估价对象所在地城市规划资料；



4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

(六) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2. 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

4. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## 九、估价方法

(一) 估价方法的选用及适用性分析

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价目的和估价对象的实际情况等选择合适的估价方法。

本次估价，注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，与估价对象位于同一供求范围内、价值时点的近期，周边有大量的类似房地产交易案例，通过对交易案例进行调整及修正后，可得出估价对象的价值，故适宜选用比较法进行评估。

(二) 估价方法定义

比较法定义：比较法是根据经济学替代原理，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得估价对象房地产价格的一种估价方法。

## 十、估价结果

本次评估确定估价对象于价值时点 2019 年 09 月 18 日的市场价



值为房地产（包含不可移动装饰装修）总价 **230,031.00 元**，大写人民币**贰拾叁万零叁拾壹元整**，评估单价 5964 元/m<sup>2</sup>。详见《估价结果一览表》。

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈艳玲	5320020008		2019 年 09 月 23 日
黄志敏	5320070025		2019 年 09 月 23 日

#### 十二、实地勘察期

2019 年 09 月 18 日

#### 十三、估价作业日期

2019 年 07 月 23 日至 2019 年 09 月 23 日



## 附件

1. 《司法评估委托书》复印件；
2. 《商品房买卖合同登记备案表》复印件；
3. 估价对象照片；
4. 估价对象区域位置示意图；
5. 估价机构营业执照复印件；
6. 估价机构备案证书复印件；
7. 估价师资格证书复印件。