

云南省景洪市人民法院委托的付润梅名下位于西双版纳景洪工业园区龙栋大道3号雨林溪谷盛和苑49幢01号住宅房地产市场价值评估

博文房估字(2020)第3923号

司法评估委托书号：(2019云2801委评079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

陈艳玲 注册号 5320020008

黄志敏 注册号 5320070025

2020年02月28日





致估价委托人函



云南省景洪市人民法院：

受贵法院委托【评估编号：（2019云2801委评079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》以及云南省有关法律法规政策规定，对付润梅名下位于西双版纳景洪工业园区龙栋大道3号雨林溪谷盛和苑49幢01号（建筑面积253.53m²）住宅房地产市场价值进行了评估，估价目的是为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2020年01月14日的市场价值为房地产（包含不可移动装饰装修）2930553元，大写人民币贰佰玖拾叁万零伍佰伍拾叁元整，房地产单价11559元/m²。

表1 估价结果一览表

合同登记号	坐落	房屋所有权人	结构	用途	装修等级	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
JH20150324 02112	雨林溪谷 盛和苑 49幢01 号	付润梅	钢混	住宅	高装	253.53	11559	2930553

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查勘之日2020年01月14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、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：



二〇二〇年二月二十八日





目 录

致估价委托人函.....	2
目 录.....	4
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
附件.....	15
<u>1. 云南省景洪市人民法院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. 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</u>	



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、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）、《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》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、我们估价师黄志敏和估价助理俸孟莹已于价值时点 2020 年 01 月 14 日在申请人配合下，对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、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		2020.2.28
黄志敏	5320070025		2020.2.28.





估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供估价对象产权证明资料，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但未予以核实，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：估价委托人未提供估价对象的土地使用证土地使用权证，根据《商品房买卖合同登记表》载明房屋用途为住宅，实际用途为住宅，故本次设定估价对象的土地用途为住宅，使用权类型为出让取得，故本估价报告存在未定事项假设。

3、背离事实假设：本次估价目的是为法院执行案件执行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，查封因拍卖而解除，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：本估价报告不存在不相一致。

5、依据不足假设：本次估价的估价对象尚未办理土地使用权证，根据《商品房买卖合同登记表》载明房屋用途为住宅，实际用途为住宅，故本次设定估价对象的土地用途为住宅，使用权类型为出让取得，故本估价报告存在依据不足假设。



6、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告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，为估价委托人执行相关案件提供房地产市场价值参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2) 鉴定对象标的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，及其可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担。

(3) 本次估价由被申请人代表指认涉案标的物，根据委托人提供的被申请人联系方式，由被申请人到现场配合勘察。假设当事人所指示的实物与涉案标的及其所提供鉴定资料指向的实物一致。

(4) 本次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。

(6) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。(2020年02月28日-2021年02月27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。

(7) 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。

(8) 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

博文房估字(2020) 第 3923 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：010-83482911 邮编：100054

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、资产评估、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

本次估价对象为付润梅名下位于西双版纳景洪工业园区龙栋大道 3 号雨林溪谷盛和苑 49 幢 01 号住宅房地产及其占用范围内土地使用权，建筑总面积 253.53m²。



2. 估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于西双版纳景洪工业园区龙栋大道3号，东临49幢02号、西临48幢、北临小区巷道、南临小区道路。宗地地势平坦，形状规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯）及场地平整。估价委托人未提供土地使用权证，本次评估设定估价对象土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让。

3. 估价对象建筑物状况

估价对象所在建筑物共3层，估价对象位于第-1—2层，联排别墅（端头房），带约100平方米花园，2个露天车位，钢混结构，户型：4室3厅1厨3卫，东南朝向。建成年代2015年。估价对象具备供水、供电、通气，通电话、有线电视、排水通畅。具体装修情况如下：
一层：二厅一厨一卫，客厅铺800*800地砖，木质镂空隔断，墙面为大理石电视背景墙和马赛克沙发背景墙，天棚为二级吊顶，塑钢窗；餐厅地面铺800*800地砖，墙面贴800*250墙砖，塑钢窗，天棚二级吊顶，整体橱柜；卫生间地面铺400*400地砖，墙面贴800*400墙砖，实木套装门，天棚为石膏板吊顶；楼梯地面贴地砖，墙面贴墙纸，铝艺扶手。
二层：2室1厅2卫，地面铺800*800拼花地砖，主卧墙面为软包背景墙，玻璃隔断墙，部分墙面贴800*400墙砖，部分墙面贴墙纸，次卧墙面贴墙砖，塑钢窗，整体衣柜，实木门套装门，天棚为二级吊顶收，实木门套装门；衣帽间地面贴800*800地砖，整体衣柜，卫生间地面铺400*400地砖，墙面贴800*400墙砖，塑钢窗，天棚为一、二级吊顶；中厅地面铺800*800，墙面贴墙砖，天棚为二级吊顶，整体书柜，塑钢窗。
负一层：酒吧和多媒体室，地面铺800*800地砖，实木酒柜，石制台面吧台，部分墙面贴300*600墙砖，部分贴800*400墙砖，多媒体软包墙面，天棚为二级吊顶（见图片）。据估价人员现场查勘，估价对象维护状况好，成新度高。

4. 他项权状况



本次估价对象处于查封状态，按照本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等其他权利以及查封对房地产价值的影响。

五、价值时点

2020年01月14日（现场查勘之日）

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2020年01月14日现状利用条件下用途为住宅的房地产市场价格。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，取得方式设定为有偿出让，土地用途设定为住宅用地，开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯）和宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯）及场地平整；所涉估价对象建筑物，用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

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) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

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》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

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》（法释〔2018〕15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）。

(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. 估价委托人提供的基本情况资料。

（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；住宅用房出租、出售案例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

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。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,最终选择采用比较法,测算估价对象房地产价值。分析如下:

估价对象为住宅房地产,与估价对象位于同一供求范围内、价值时点的近期,估价对象标的类似房地产交易满足《房地产估价规范》可比实例的选取要求,故适宜选用比较法进行评估。

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产,周边同类房屋出租的租金偏低,测算出的收益价值严重偏离市场价格,故不适宜选用收益法评估其价值;

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得,目前相关政策变化较大,不同项目的取得成本差异较大,且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本,而对市场变化的反映较为落后,故不适宜选用成本法评估其价值;

估价对象为已建成的房地产,并将维持现状以持续利用,不具有投资开发或再开发潜力,故不适宜选用假设开发法评估其价值。

(二) 估价方法定义

比较法定义: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。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料,以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上,对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析,采用比较法测算,确定估价对象在价值时点2020年01月14日的市场价值为房地产(包含不可移动装饰装修)2930553元,大写人民币贰佰玖拾叁万零伍佰伍拾叁元整,房地产单价11559元/m²,详见表1。

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	 陈艳玲	2020.2.28
黄志敏	5320070025	 黄志敏	2020.2.28



十二、实地查勘期

2020年01月14日

十三、估价作业日期

2019年10月30日至2020年02月28日



附件

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. 估价对象照片；
4. 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。