



鼎立顾问
DINGLI IADVISER

CAA

China Appraisal
Association
中估联行成员机构



房地产估价报告

估价报告编号：云鼎房咨字 2019（08）0052 号

估价项目名称：西双版纳旅游度假区二期 8 号路以东 2-17 栋

19 号<丽水景苑>房地产市场价格价值评估

估价委托人：景洪市人民法院

房地产估价机构：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

资格等级：壹级（云建房证估字第 50 号）

注册房地产估价师：宗 云（注册号：5320100032）

李宋涛（注册号：5320190011）

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十六日

致估价委托人函

景洪市人民法院:

承蒙贵方委托, 我公司对位于西双版纳旅游度假区二期 8 号路以东 2-17 栋 19 号<丽水景苑>房地产市场价格价值进行评估, 其基本信息为:

房屋所有权证号为 00059214, 房屋所有权人为洗金财, 房屋共有权人为玉叫, 建筑面积为 19.27 m², 房屋结构为钢筋混凝土, 房屋设计用途为其他, 实际用途为车库, 楼宇总层数为 3 层, 估价对象位于 1 层。

估价目的: 为委托方执行案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点: 为估价人员完成实地查勘之日, 即二〇一九年八月一日。

价值类型: 市场价值, 是指估价对象经适当营销后, 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。

估价方法: 比较法

估价结果: 本估价机构本着独立、客观、公正的原则, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照规范的估价程序, 依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料, 全面分析影响房地产市场价格因素, 在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下, 确定估价对象于价值时点的估价结果为人民币:

总价: 125800 元 (详见评估结果明细表)

大写: 壹拾贰万伍仟捌佰元整

评估结果明细表

序号	估价对象	房屋所有权证号	所有权人	用途	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	西双版纳旅游度假区二期 8 号路以东 2-17 栋 19 号<丽水景苑>	00059214	洗金财	其他	1	19.27	-	125800

特别提示:

- (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权;
- (2) 本估价结果不应作为价格实现的保证;
- (3) 本估价报告使用期限自 2019 年 08 月 26 日至 2020 年 08 月 25 日;
- (4) 估价对象建筑面积等相关信息依据景洪市不动产登记中心提供的《景洪市不动产登记档案摘抄表》记载, 估价对象土地相关信息依据景洪市自然资源局提供的查询资料记载。欲知详情, 请阅读本估价报告全文。

法定代表人:

云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

二〇一九年八月二十六日

目录

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.....	- 10 -
十、估价结果.....	- 11 -
十一、注册房地产估价师.....	- 12 -
十二、实地查勘期.....	- 13 -
十三、估价作业期.....	- 13 -
附件.....	- 14 -
一、《云南省景洪市人民法院司法评估委托书》复印件.....	- 14 -
二、估价对象区位图.....	- 14 -
三、估价对象部分照片.....	- 14 -
四、景洪市不动产登记档案摘抄表》复印件.....	- 14 -
五、《景洪市自然资源局查询结果》复印件.....	- 14 -
六、委托方提供的其他相关资料复印件.....	- 14 -
七、估价机构《企业法人营业执照》复印件.....	- 14 -
八、估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件.....	- 14 -
九、注册房地产估价师注册证书》复印件.....	- 14 -

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 注册房地产估价师与本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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

- 1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2.估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3.任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 5.本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- 6.本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- 7.本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- 8.本次估价对象的房屋权属情况以景洪市不动产登记中心提供的《景洪市不动产登记档案摘抄表》记载为依据，估价对象土地相关信息依据景洪市自然资源局提供的查询资料记载为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- 9.报告以相关当事人领勘准确性为估价前提。
- 10.估价人员李宋涛曾于 2019 年 08 月 01 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地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。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，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，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。
- 12.本次估价价值时点为 2019 年 08 月 01 日，实地查勘日期为 2019 年 08 月 01 日，本次估价价值时点与实地查勘日期一致。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、 背离事实假设

1、估价对象在实地查勘日已被查封，本次估价结果类型为市场价值，未考虑查封对估价结果的影响。

四、 不相一致假设

无不相一致假设。

五、 依据不足假设

1、根据委托方提供的景洪市自然资源局查询结果记载，房屋所有权人洗金财名下无土地登记信息。由于本次评估估价对象为其他，实际用途为车库，建筑物总层数为3层，估价对象位于第1层，第2-3层经现场查勘为住宅用途，本次评估假设估价对象土地性质为国有出让，土地用途为住宅用地，如与实际情况不符，评估结果需做相应调整。

六、 估价报告使用限制

1.本估价报告书仅为委托方执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2.估价报告使用者为估价委托人（景洪市人民法院）。

3.未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

4.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而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5.本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自2019年08月26日至2020年08月25日。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

6. 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

7.本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人:景洪市人民法院

二、房地产估价机构

名称: 云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人: 赵俊飞

资格等级: 壹级

资格证号: 云建房证估字第 50 号

有效期限: 自 2018 年 3 月 20 日至 2021 年 3 月 19 日

统一社会信用代码: 91530103738098067L

地址: 云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心IIIB 栋 10 层 1001 号

电话: (0871) 63160601

三、估价目的

为委托方执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

估价对象座落于西双版纳旅游度假区二期 8 号路以东 2-17 栋 19 号<丽水景苑>, 所有权人为洗金财, 房屋共有权人为玉叫, 建筑面积为 19.27 m², 房屋结构为钢筋混凝土, 房屋设计用途为其他, 实际用途为车库, 楼宇总层数为 3 层, 估价对象位于 1 层;

(三) 土地基本状况

根据委托方提供的景洪市自然资源局查询结果记载, 房屋所有权人洗金财名

下无土地登记信息。由于本次评估估价对象为其他，实际用途为车库，建筑物总层数为 3 层，估价对象位于第 1 层，第 2-3 层经现场查勘为住宅用途，本次评估假设估价对象土地性质为国有出让，土地用途为住宅用地。丽水景苑小区土地其四至为：东至曼弄枫山水林溪小区，南至道路，西至邦热路，北至菩提大道。宗地地势平坦，土质坚硬适合开发，宗地开发状况为六通一平（宗地红线外通给水、通排水、通路、通电、通讯、通气，宗地红线内场地平整），宗地内已建有建筑物。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑物基本状况说明：

建筑物基本状况说明表

估价对象	西双版纳旅游度假区二期 8 号路以东 2-17 栋 19 号 <丽水景苑>
建筑结构、质式	钢筋混凝土
设施设备	有电力设施
装饰装修	建筑物外墙面为涂料，内墙面为乳胶漆，天棚为乳胶漆，地面为水泥地面；估价对象室内装修为：地面为水泥地，墙面为乳胶漆，天棚为乳胶漆，外门为卷帘门。
建成时间	——
使用状况	自用
外观	建筑物外观一般
建筑面积（m ² ）	19.27
户型	单套用房，户型较方正
楼幢位置	2-17 幢，位于小区西南面
朝向	北朝向
总层次及层次	楼宇总层数为 3 层，估价对象位于第 1 层。

2. 房屋权属登记：

景洪市不动产登记中心提供的《景洪市不动产登记档案摘抄表》记载，其登记状况为：

项目名称	无项目
房屋坐落	西双版纳旅游度假区二期 8 号路以东 2-17 栋 19 号

	<丽水景苑>		
所有权人	洗金财	房产证号	00059214
共有人	玉叫	共有权证号	00059215
幢号	2-17		
房号	1-车库 2-17-19		
结构	钢筋混凝土		
房屋总层数	3		
所在层数	1		
建筑面积 (m ²)	19.27		
设计用途	其他		

五、价值时点

价值时点为估价人员实地查勘日，即二〇一九年八月一日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则。要求估价机构和估价人员具有完全独立性，从客观实际出发，公平正直的进行估价；

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的原则；

3. 价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价

值或价格的原则；

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的原则；

5.最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、 估价依据

1.有关法律、法规和部门规章依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号,自 1995 年 1 月 1 日起施行, 2009 年 8 月 27 日第二次修正);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号,自 1999 年 1 月 1 日起施行, 2004 年 8 月 28 日第二次修正);
- (3) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号,自 2007 年 10 月 1 日起施行);
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)。

2.估价标准依据

- (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.估价委托人、申请人提供的资料依据

- (1)《云南省景洪市人民法院司法评估委托书》;
- (2)《景洪市不动产登记档案摘抄表》;
- (3)《景洪市自然资源局查询结果》。

4.估价机构和估价人员搜集的资料依据

- (1) 估价对象照片;
- (2) 当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、 估价方法

1.评估方法的选用

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

在确定估价方法时，我们以下考虑：

(1) 估价对象房屋设计用途为其他，实际用途为车库，周边类似房地产市场交易较多，交易案例丰富，适于采用比较法。

(2) 估价对象为具有收益或潜在收益，周边无类似单独车库出租案例，无法确定合理的客观租金收益水平，不适于采用收益法。

(3) 近几年，景洪市城区内的房地产市场快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

(4) 估价对象为已建成使用物业，且符合最高最佳利用，不适于采用假设开发法进行估价。

2. 评估方法说明

本次估价采用比较法，比较法技术路线：通过估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正，以估算估价对象的客观合理价格。

其修正公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×
区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（二〇一九年八月一日）的估价结果为人民币：

总价：125800 元（详见评估结果明细表）

大写：壹拾贰万伍仟捌佰元整

评估结果明细表

序号	估价对象	房屋所有权证号	所有权人	用途	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	西双版纳旅游度假区二期 8 号路以东 2-17 栋 19 号<丽水景观>	00059214	洗金财	其他	1	19.27	-	125800

特别提示：

- (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权；
- (2) 本估价结果不应作为价格实现的保证；
- (3) 本估价报告使用期限自 2019 年 08 月 26 日至 2020 年 08 月 25 日；
- (4) 估价对象建筑面积等相关信息依据景洪市不动产登记中心提供的《景洪市不动产登记档案摘抄表》记载，估价对象土地相关信息依据景洪市自然资源局提供的查询资料记载。欲知详情，请阅读本估价报告全文。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宗云	5320100032		年 月 日
李宋涛	5320190011		年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘日：二〇一九年八月一日至二〇一九年八月一日

十三、估价作业期

估价作业期：二〇一九年八月一日至二〇一九年八月二十六日



鼎立评估



鼎立评估

附件

- 一、 《云南省景洪市人民法院司法评估委托书》复印件；
- 二、 估价对象区位图；
- 三、 估价对象部分照片；
- 四、 《景洪市不动产登记档案摘抄表》复印件；
- 五、 《景洪市自然资源局查询结果》复印件；
- 六、 委托方提供的其他相关资料复印件；
- 七、 估价机构《企业法人营业执照》复印件；
- 八、 估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件；
- 九、 《注册房地产估价师注册证书》复印件。

云南省景洪市人民法院 司法技术科评估委托书

委托机关 云南省景洪市人民法院

案件庭室部门 云南省景洪市人民法院执行局

案件承办人 杨志强

电 话 15198459513 0691-2584129

纪检监察负责人 林文东

评估编号 (2019)云2801委评 037 号

评估机构名称 云南鼎立司法鉴定所

备注：请评估报告的电子版以 PDF 格式同时发送至：

lnfysfjzk@163.com

云南省景洪市人民法院 司法评估委托书

云南鼎立司法鉴定中心(所):

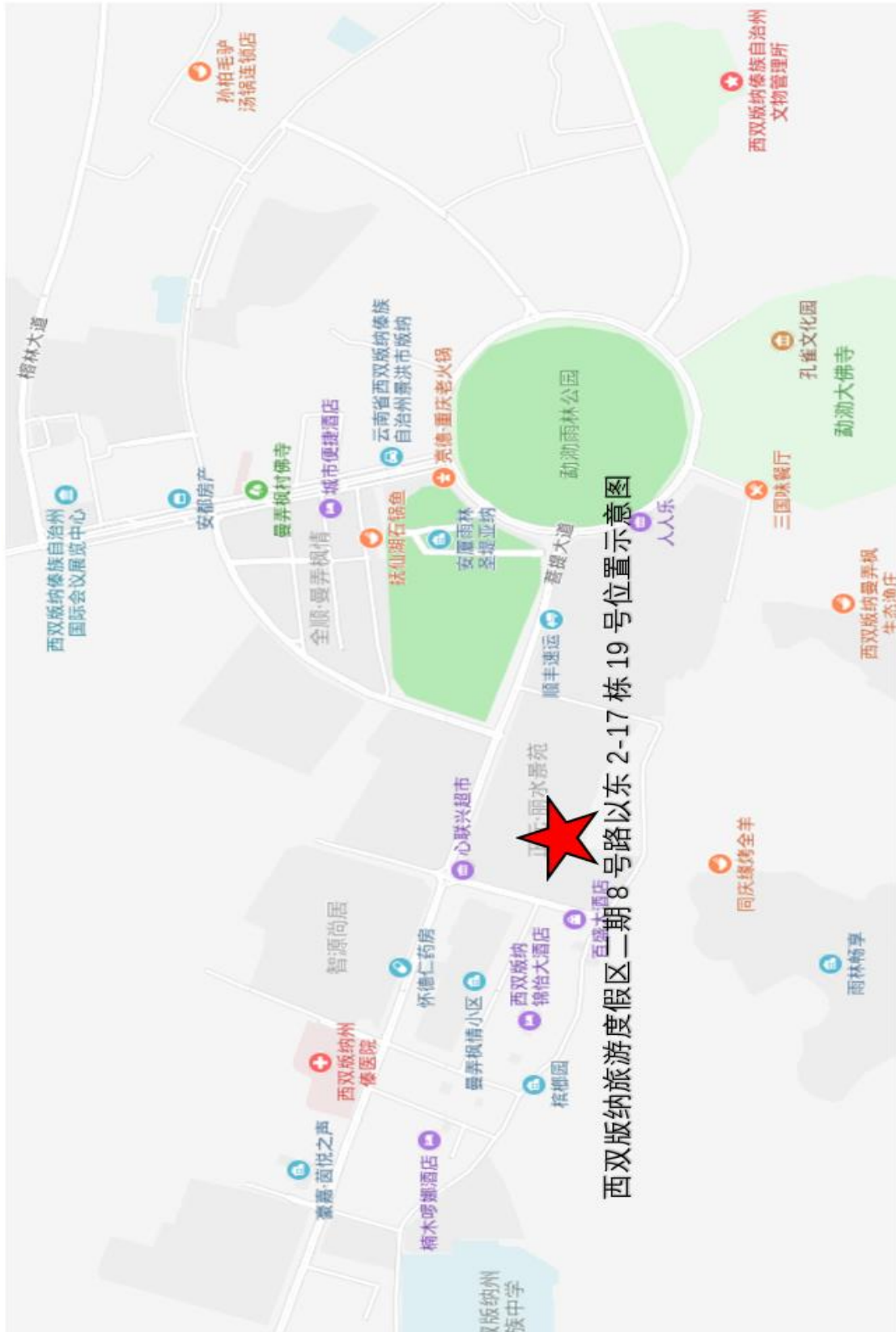
我院在执行(2019)云2801执937号申请执行人西双版纳汇鑫新能源科技有限公司与被执行人洗金财合同纠纷一案中,需对委托事项:对被执行人洗金财位于曼弄枫《丽水景苑》2-17栋19号,面积为19.27平方米的车位以及曼弄枫《丽水景苑》4-7栋1单元101号,面积为193.18平方米的房屋进行价值评估。

依照《最高人民法院关于人民法院鉴定工作中若干问题规定》、《最高人民法院关于人民法院评估若干问题规定》,请你单位对我院委托的事项进行司法价值评估,将书面评估报告一式四份及时报送我院,并电子版以PDF格式同时发送至:jhfysfjsk@163.com。

附:委托评估材料

注:如评估房屋,需在报告书上写明房屋朝向的位置说明

景洪市人民法院
二〇一九年六月二十八日



委估对象部分照片







景洪市不动产登记档案摘抄表

查档人	岩三		档案位置	
工作单位			呈送单位	
查档目的			公证受理通知书编号	
查档类型	查询		限制情况	已查封
档案摘抄内容	所有权人	姚金财	身份证号	442822196212021210
	共有人	玉叫	产别	私有
	房屋坐落	西双版纳旅游度假区二期8号路以东2-17栋19号<丽水景观>		
	业务宗号	SJH20100727078	建筑面积	19.27平方米
	房产证号	00059214	有效性	有效
	共有权证号	00059215		
	项目名称: 无项目; 幢号: 2-17; 房号: 1-车库2-17-19; 结构: 钢筋混凝土; 总层数: 3; 所在层: 1; 设计用途: 其他 查封业务宗号: CJH20171030002 查封部门: 云南省景洪市人民法院 查封时间: 2017-10-30			
附记				

查询人: 刘小娅

查询时间: 2019/5/16 15:25:18

查询结果

经查询，截止 2019 年 8 月 19 日在云南省土地登记管理信息系统及档案室中，未查询到冼金财（身份号码：442822196212021210）名下的土地登记信息。





营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91530103738098067L

名称 云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心III B栋10层1001号

法定代表人 赵俊飞

注册资本 伍佰壹拾伍万元整

成立日期 2002年07月22日

营业期限 2002年07月22日 至 长期

经营范围 资产评估; 房产经纪服务; 不动产登记代理; 地理信息系统工程; 地理信息数据处理; 地理信息系统及数据库建设; 摄影测量与遥感; 矿山测量; 房地产及土地使用权价格评估服务; 工程测量; 不动产测绘; 工程项目可行性研究; 工程建设项目评估; 工程项目咨询(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

再次复印无效



登记机关




2018 年 11 月 13 日

机构名称	云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	赵俊飞
住所	云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心IIIB栋10层1001号
邮政编码	650051
联系电话	0871-63160601
统一社会信用代码	91530103736098067L
组织形式	有限责任公司
成立日期	2002年07月22日
注册资本 (出资数额)	伍佰壹拾伍万元整
备案等级	壹级
证书编号	云建房证估字第50号
有效期限	2018年03月20日至2021年03月19日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。




再次复印无效

姓名 / Full name	宗云	
性别 / Sex	女	
身份证件号码 / ID No.	530103196610242628	
注册号 / Registration No.	5320100032	
执业机构 / Employer	云南鼎立房地产土地资产评估有限公司	
有效期至 / Date of expiry	2019-11-6	
持证人签名 / Bearer's signature		


再次复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.




发证机关

No. 00170550

姓名 / Full name	李宋涛
性别 / Sex	男
身份证件号码 / ID No.	530102198601221510
注册号 / Registration No.	5320190011
执业机构 / Employer	云南鼎立房地产土地资产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry	2022-6-5
持证人签名 / Bearer's signature	

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

再次复印无效



发证机关

No. 00177805