

云南省景洪市人民法院委托的李鹏、杨莎莎名下位于景洪市江北  
景亮路4号凯莱御品江山2幢1单元803号住宅房地产市场价格  
评估

博文房估字(2020) 第11697号

司法评估委托书号：(2020)云2801委评字第013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07月03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：（2020）云 2801 委评字第 013 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，对李鹏、杨莎莎名下位于景洪市江北景亮路 4 号凯莱御品江山 2 幢 1 单元 803 号住宅（建筑总面积 123.40m<sup>2</sup>，土地使用权面积 7.29m<sup>2</sup>）房地产市场价格价值进行了评估，估价目的是为法院执行案件提供房地产市场价格参考依据。

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 06 月 10 日的市场价值为房地产（包含不可移动装饰装修）总价 1046062 元，大写人民币壹佰零肆万陆仟零陆拾贰元整，房地产单价 8477 元/m<sup>2</sup>。

表 1 估价结果一览表

不动产证证号	座落	房屋所有权人	所在层/总层数	用途	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
云（2018）景洪市不动产权第 0000864 号	景洪市江北景亮路 4 号凯莱御品江山 2 幢 1 单元 803 号	李鹏\杨莎莎	8/28	住宅	7.29	123.40	8477	1046062

特别提示：

1、房地产司法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勘之日 2020 年 06 月 10 日。

2、本次估价财产范围为估价对象的房屋（包含不可移动装饰装修）及分摊相应土地使用权，不包括住宅内的动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、根据《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）第二十三条相关规定。估价结果报告随函发送，当事人、利害关系人如异议，请收到评估报告后五日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权力。

法定代表人：





## 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.....	9
七、估价原则.....	9
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.....	14
<u>1. 云南省景洪市人民法院司法评估委托书复印件 2. 景洪市不动产登记中心档案摘抄表复印件； 3. 不动产权证复印件 4. 估价对象照片 5. 区域位置示意图 6. 估价机构营业执照复印件 7. 估价机构资质备案证书复印件 8. 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2020年06月10日，对估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘（注：申请人代表参与并指认估价对象，因被申请人未到现场，无法入室内查勘），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	签名日期
陈艳玲	5320020008	2020.7.3
黄志敏	5320070025	2020.7.3



## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 根据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) 本次估价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：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的假设。

5、依据不足假设：本估价报告不存在未定事项的假设。

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值，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) 估价对象标的物在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，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07月03日-2021年07月02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 11697 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 20 号 6 层办公 0713

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、工程咨询。

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

本次估价对象为李鹏、杨莎莎名下位于景洪市江北景亮路 4 号凯莱御品江山 2 幢 1 单元 803 号住宅房地产及其占用范围内土地使用权，建筑总面积 123.40m<sup>2</sup>，土地使用权面积 7.29m<sup>2</sup>。





## 2. 估价对象土地状况

估价对象景洪市江北景亮路4号凯莱御品江山2幢1单元803号所处宗地位于景洪市市区，东临景亮路，西临本小区花园，南临本小区1幢，北临本小区大门、本小区3幢。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、通气、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。

## 3. 估价对象建筑物状况

估价对象景洪市江北景亮路4号凯莱御品江山2幢1单元803号，总层数为28层，所在层数为8层，钢混结构，设计用途：住宅，东西向，建成年代2016年。估价对象户型：三室二厅一厨二卫二阳台，具备供水、供电，排水通畅。装修情况：客厅、餐厅地面铺800\*800地砖，墙面、天棚刷乳胶漆，天棚为二级吊顶，塑钢窗，餐厅墙面贴300\*600墙砖；厨房地面铺800\*800地砖，墙面贴300\*600墙砖，天棚为铝扣板吊顶，整体橱柜，塑钢缩拉门；卧室地面铺800\*800地砖，墙面、天棚刷乳胶漆，石膏线条，套装门，两间卧室有整体橱柜；卫生间地面铺150\*150地砖，墙面贴150\*150、100\*100地砖，天棚为铝扣板吊顶，塑钢门。据估价人员现场查勘，估价对象维护状况较优，成新度较高。

## 4. 他项权状况

估价对象处于抵押状态。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、租赁等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

## 五、价值时点

2020年06月10日（现场勘查之日）

## 六、价值类型

1、价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

2、价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与



限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载用途，在价值时点 2020 年 06 月 10 日于现状的市场价值，该价值内涵还包括：

(1) 本次估价财产范围为估价对象的房屋（包含不可移动装饰装修）及分摊相应土地使用权，不包括住宅内的动产、构筑物、以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(2) 本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

(3) 币种：人民币。

## 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.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行）；

5.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施）；

6.《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发[2001]23号）；

7.《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；

8.《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）。

9.《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.不动产权证复印件；

3.《景洪市不动产登记档案摘抄表》复印件。

#### （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

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能满足《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，周边出租案例极少且租金偏低，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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

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 06 月 10 日的市场价值为房地产（包含不可移动装饰装修）总价 1046062 元，大写人民币壹佰零肆万陆仟零陆拾贰元整，房地产单价 8477 元/m<sup>2</sup>。

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 5320020008 有效期至: 2023.2.24	2020.7.3
黄志敏	5320070025	 黄志敏 博文房地产评估造价集团有限公司昆明分公司 5320070025 有效期至: 2022.12.11	2020.7.3



## 十二、实地查勘期

2020年06月10日

## 十三、估价作业日期

2020年04月23日至2020年07月03日





## 附件

1. 云南省景洪市人民法院司法评估委托书复印件；
2. 景洪市不动产登记中心档案摘抄表复印件；
3. 不动产权证复印件；
4. 估价对象照片及区域位置示意图；
5. 估价机构营业执照复印件；
6. 估价机构资质备案证书复印件；
7. 估价师资格证书复印件。