



# 房地产估价 结果报告

估价报告编号：YYH 评估 1 组评字第 202004(GD-0097) 号

估价项目名称：丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园 2  
幢 2 单元 402 号【房产证号：玉龙县房权证  
玉字第 S20130912 号】房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人：丽江市古城区人民法院

估 价 机 构：云南云英恒房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 陈文银（注册号 5320110001）  
赵建新（注册号 5320060023）

估价报告出具日期：2020 年 04 月 27 日



## 致估价委托人函

**丽江市古城区人民法院：**

承蒙贵法院的委托，我们对被执行人黄超邦、严云梅名下的位于丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园 2 幢 2 单元 402 号【房产证号：玉龙县房权证玉字第 S20130912 号】房地产市场价值进行了估价。

**估价目的：**为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

**价值时点：**根据有关规定，本项目估价时点为完成估价对象实地查勘之日 2020 年 03 月 30 日。

**价值类型：**市场价值，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：**市场比较法。

**估价结果：**经过实地查勘和市场调查，遵循《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公平、公正、合法原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经全面细致测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2020 年 03 月 30 日的估价结果总价为：¥110.62 万元（人民币大写：壹佰壹拾万零陆仟贰佰元整），评估单价：6,550 元/平方米。详见《评估结果明细表》。

案 由	卷号	(2019)云0702执恢186号
	委托人	丽江市古城区人民法院
	申请人	中国建设银行股份有限公司
	被申请人	黄超邦、严云梅
	估价对象 (委托事项 及内容)	黄超邦、严云梅名下的位于丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园2幢2单元402号【房产证号：玉龙县房权证玉字第S20130912号】房地产进行价值评估。

### 评估结果明细表

序号	估价对象 (坐落)	房产证号	权利人	用途	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	独用土地 使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总 价 (万 元)
1	丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园2幢2单元402号	玉龙县房权证玉字第S20130912号	黄超邦、严云梅	住宅	168.89	39.24	6,550.00	110.62
<b>合 计</b>								110.62

注：1：此价值为房地合一价值；

2：此价值包括室内装修价值（地面、墙面、顶面的装修；灯具、窗帘布艺、卫浴洁具、厨柜、门窗装饰灯、墙柜等）未包含可移动家电家具；

3：未包含拖欠的物管费、水电费、燃气费等；

特别提示：报告使用人在使用本报告之前请认真阅读房地产评估报告书全文，以便了解该房地产评估的全部详细过程，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

云南云英恒房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵建新

二〇二〇年四月二十七日

## 目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
一、本次估价的假设条件	6
二、估价限制条件	8
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人及基本情况	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	15
九、估价方法适用性分析	16
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
附件	20
(1) 《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》(2019)云 0702 执恢 186 号复印件；	20
(2) 估价对象位置示意图；	20
(3) 估价对象相关照片；	20
(4) 估价对象现场勘验记录表；	20
(5) 估价对象权属证明及其他文件资料复印件；	20
(6) 估价机构营业执照复印件；	20
(7) 估价机构资格证书复印件；	20
(8) 注册估价师资格证书复印件。	20

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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. 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，也与估价对象、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》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告；

5. 本公司已派专业估价人员陈文银、蔡亿君于 2020 年 03 月 30 日对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，则依据委托人及申请人提供的资料，假定其为完好状态进行评估；

6. 在本次报告撰写过程中，没有人对估价报告提供过重要的专业帮助；

7. 委托人及申请人对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任；



8. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任；

9. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本机构所有；

10. 未来市场风险、政策风险、个别风险等风险的变化对估价对象价值均产生一定的影响，请报告使用者在办理相关事宜时需全面考虑；

11. 参加本次估价的人员（签名、盖章）：

姓 名	注册号	签 名	盖 章
陈文银	5320110001		
赵建新	5320060023		

云南云英恒房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年四月二十七日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设条件

#### (一)一般假设

1. 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人及申请人提供了估价对象《房屋所有权证》复印件，我们对其上记载的权属、面积及用途等资料进行了检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
3. 市场供应关系，市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
4. 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。
5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(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。
6. 本次估价目的为市场价值评估，本次估价结果不考虑债权债务等优先受偿款项的影响。不包括拖欠的工程款、税费、需缴纳

的出让金、水电费等。

## (二)未定事项假设

1. 估价对象的《房屋所有权证》复印件未记载估价对象房屋的建成年代，根据评估人员现勘及市场咨询，估价对象建成于 2010 年，故本次估价采用建成年份为 2010 年为准。

2. 本次估价测算的预期实现的处置税金为估价对象于价值时点进入市场出让时，卖方需负担的正常税费，仅供参考，其预期实现债权的处置税金应以有关税务部门计算的为准。

## (三) 背离事实假设

1. 在价值时点，估价对象属于限制产权交易的执法查封阶段中，根据《房地产估价规范》的规定，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，因此本次估价未考虑估价对象被查封对估价结果的影响。

2. 估价结果是为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或



有债务及经营决策失误或市场运作失当其价值的影响。

(四) 不相一致假设：无

(五) 依据不足假设：无

## 二、估价限制条件

1. 本报告估价结果包含与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。

2. 本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

3. 未经本估价机构及委托人的书面同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托人或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

4. 本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本估价机构保留报告解释权。

5. 本估价报告有效期为一年（即 2020 年 04 月 27 日至 2021 年 03 月 26 日）。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价，特请报告使用者注意。

6. 权利人实现处置权时，将房地产转换为现金，存在资金损失和不能快速变现的可能性。

7. 报告中所使用的币种为人民币。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人及基本情况

委托人：丽江市古城区人民法院

### 基本情况：

申请人：中国建设银行股份有限公司

被申请人：黄超邦、严云梅

委托事项及内容：黄超邦、严云梅名下的位于丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园 2 幢 2 单元 402 号【房产证号：玉龙县房权证玉字第 S20130912 号】房地产进行市场价值评估。

## 二、房地产估价机构

名称：云南云英恒房地产土地资产评估有限公司

住所：昆明市五华区青年路鸿城广场 12 楼 28-29 号

统一社会信用代码：91530100745252325A

法定代表人：赵建新

备案等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 62 号

电话：（0871）63172772      传真：（0871）63172778

## 三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考。

## 四、估价对象

### （一）估价对象所在区域概况

## 1、位置状况描述与分析

估价对象位于丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园2幢2单元402号，其四至为：东临玉水金地，南临玉龙县第一中学，西临南口路，北临玉泽东路，位置状况“良好”。

## 2、交通状况描述与分析

(1) 道路状况：估价对象周边有主要道路玉泽东路、南口路等主要道路，无交通管制，道路通达度较好。

(2) 出入可利用的交通工具：有4路、15路、18路公交，并设有站点“丽江印象”，交通出行便捷度“便捷”。

(3) 交通管制情况：区域属于城市城区地带，附近主要为住宅区及商业区，较少有交通管制措施。

(4) 停车方便程度：区域属于城市城区地带，该区域主要为住宅，多层，停车便捷程度“较好”。

## 3. 环境状况描述与分析

估价对象区域内有城景、街景、宝华寺公园、靴顶寺等，周边有瑞祥家园、香阁里纳、玉水金地、墨香苑等多个住宅区及配套设施，周边人口密度一般，治安状况良好，居住氛围较好。

## 4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：估价对象位于城市市区内，供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础配套设施“完善”。

(2) 公共设施成熟度：估价对象周边有玉龙县玉龙中学、玉龙县第一中学等；丽江市人民医院等；祥和商业广场及众多零星小超市等；云南省农村信用社、丽江玉龙长江村镇银行等金融配套设施，生活配套服务设施完善，社区成熟度较高，公共服务设施“完善”。

### 5. 区域状况未来变化趋势分析

估价对象位于丽江市玉龙县丽江映像小区内，随着城市发展，区域未来的产业空间布局将作为重点进行调整和优化，对估价对象住宅价值有着积极的推动作用。

综上所述，估价对象区位状况较“较优”。

## (二) 估价对象实物状况描述与分析

### 1. 估价对象范围

根据委托人及申请人提供的相关资料，纳入本次评估范围的是丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园 2 幢 2 单元 402 号建筑面积为 168.89 平方米房产及独用 39.24 平方米独用土地使用权，本次评估包括房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

### 2. 土地基本状况

丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园 2 幢 2 单元 402 号			
小区四至	东临玉水金地，南临玉龙县第一中学， 西临南口路，北临玉泽东路		
土地面积 (m <sup>2</sup> )	39.24	所在地块特征	地势平坦，形状规则。
开发程度	宗地内外“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通信、通气及宗地内场地平整）。		

### 3. 建筑物基本状况

丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园 2 幢 2 单元 402 号					
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	168.89	总楼层	5	所在楼层	4-5
法定用途	住宅	结构	砖混	权利性质	市场化商品房
现实用途	住宅	朝向	南北	层高	标准层高
平面布置	跃层, 四室两厅一厨双卫, 双阳台				
装修情况	估价对象自身装修状况				
	外墙	刷涂料			
	内部	内部为精装修			
设施设备	水电	水电暗设		电梯	-
	管道煤气	有		消防	消防栓
使用与维护	竣工年月	2010 年左右		成新	9 成
	使用状况	自居			
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好。			
	物业管理	专业物管, 管理水平较好。			
估价对象基础无沉降情况, 室内空间布局合理, 采光、通风较好, 经查勘, 为完好房。					

### (三) 估价对象权益状况描述与分析

房屋所有权证号	玉龙县房权证玉字第 S20130912 号
权利人	黄超邦、严云梅
共有情况	共同共有
坐落	丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园 2 幢 2 单元 402 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	分摊土地面积: 39.24 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 168.89 m <sup>2</sup>

土地终止日期	2076年07月07日
权利其他状况	独用土地使用权面积：39.24 m <sup>2</sup> 房屋结构：砖混结构 房屋总层数：5层 房屋所在层：4-5层 房屋类型：住宅

## 五、价值时点

本次估价价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》相关规定，以估价人员实地查勘之日2020年03月30日作为本次估价对象的价值时点。

## 六、价值类型

1. 价值类型：价值类型为市场价值。

2. 价值定义内涵：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。

## 七、估价原则

报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1. 独立、客观、公正原则

估价结果应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2. 合法原则

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值。房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、

权属档案的记载或者其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规、当地政府规定或以合同约定等允许的处分方式为依据。其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### 3. 最高最佳利用原则

估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。最高最佳利用必须同时符合一下四个标准：（1）法律上许可；（2）技术上可能；（3）经济上可行；（4）价值最大化。

### 4. 替代原则

估价结果不允许不合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 5. 预期收益原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为房地产权利人带来不同收益，且权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定其利用方式的依据。以估价对象最高最佳利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据，将其折算到估价时点，得到一个客观、公正、合理、科学的收益价格。在收益法测算中，我们应以此原则来确定估价对象未来客观有效的预期收益。

### 6. 估价时点原则

估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的客观合理价格或价值。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策文件

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 29 号）；
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）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》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；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《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》；
7. 《中华人民共和国担保法》。

### （二）技术依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GBT 50899-2013）；
3. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
4. 中华人民共和国司法部《司法鉴定程序通则》；
5. 《人民法院委托评估工作规范》（2018-273）。

### （三）委托人及申请人提供的相关资料

1. 《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（2019）云 0702 执恢 186 号；



2. 《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件；
3. 委托人及申请人提供的与本次估价相关的其他资料。

#### (四) 估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员实地查勘记录和估价机构掌握的其他相关资料；
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数据资料；
3. 估价机构掌握的其他相关资料。

### 九、估价方法适用性分析

#### 1、估价技术路线的确定

房地产估价的技术路线是指导整个房地产估价过程的技术思路，是估价人员对估价对象房地产的价格形成过程的认识。确定房地产估价技术路线，也就是确定房地产价格形成过程。确定估价技术路线的结果和目的是：确定价格内涵和价格形成过程。确定房地产估价技术路线，要对估价对象房地产本身有充分的认识，要对交易各方的情况和交易过程有充分的了解。

房地产估价是估价人员模拟房地产价格形成过程以确定房地产的客观合理价格的过程，房地产估价技术路线就是估价人员模拟房地产价格形成过程、揭示房地产价格内涵时的思路。因此，房地产估价技术路线体现的正是估价对象房地产的价格形成过程，反映的正是估价对象房地产的价格内涵。

#### 2、估价方法的选用

通用的房地产评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规则，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当

的估价方法。

(1) 估价对象法定批准规划用途为住宅，实际为住宅，已建成投入使用，不属于待开发房地产，可待开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

(2) 估价对象规划用途为住宅，实际为住宅，属于收益性物业，且该片区为新近开发区域，收益价值不能反映现在的市场交易价值，故此评估不适宜采用收益法。

(3) 估价对象所在区域居住类物业房地产市场发展势头良好，成熟片区，市场交易活跃，同一类型居住类物业近 2 年成交案例较多，故宜采用市场比较法进行评估。

(4) 近几年丽江市房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，同时结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为适宜市场比较法进行评估。

#### 4、计算公式

市场比较法：是将估价对象与在估价时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

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×区域因素修正系数×个别因数修正系数



## 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序和技术标准，在认真分析现有资料、市场调查与询价的基础上，依据相关法律法规、估价委托人及申请人提供的相关资料、估价人员的查档资料及实地查勘的情况，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，依据《房地产估价规范》，采用适宜的估价方法，经过周密科学的测算，确定估价对象于价值时点 2020 年 03 月 30 日的估价结果总价¥110.62 万元（人民币大写：壹佰壹拾万零陆仟贰佰元整），评估单价：6,550 元/平方米。详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

序号	估价对象 (坐落)	房屋所有权证号	权利人	用途	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	独用土地使用 权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万 元)
1	丽江市玉龙县丽江映像永皓苑小区玉水园 2 幢 2 单元 402 号	玉龙县房权证玉字第 S20130912 号	黄超邦、严云梅	住宅	168.89	39.24	6,550.00	110.62
<b>合 计</b>								110.62
注：1、此价值为房地合一价值； 2、此价值包括室内装修价值（地面、墙面、顶面的装修；灯具、窗帘布艺、卫浴洁具、厨柜、门窗装饰灯、墙柜等）未包含可移动家电家具； 3、未包含拖欠的物管费、水电费、燃气费等。								

## 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期	盖 章
陈文银	5320110001			



赵建新	5320060023			
-----	------------	--	--	--

## 十二、实地查勘期

2020年03月30日至2020年03月30日

## 十三、估价作业期

2020年03月30日至2020年04月27日

---

## 附 件

- (1) 《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（2019）云 0702 执恢 186 号复印件；
- (2) 估价对象位置示意图；
- (3) 估价对象相关照片；
- (4) 估价对象权属证明及其他文件资料复印件；
- (5) 估价机构营业执照复印件；
- (6) 估价机构资格证书复印件；
- (7) 注册估价师资格证书复印件。