房地产估价报告

云驰佳房估字【2020】第【KM1256】号

估价项目名称：丽江市玉龙县五台路 63 号-丽水园 12 幢 2 号住宅房地产市场价值评估

估价委托方：丽江市古城区人民法院

委托书编号：（2017）云 0702 执恢 19 号

房地产估价机构：云南驰佳房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：赵志方(注册号：5320110071)

杨德寿(注册号：5320040034)

估价报告出具日期：2020 年 07 月 14 日

致估价委托方函

丽江市古城区人民法院：

受贵院的委托，我公司成立以注册房地产估价师赵志方为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托方提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，在充分考虑影响住宅房地产价值的各项因素的基础上，按照必要的估价程序，运用市场比较法，对位于丽江市玉龙县五台路63号-丽水园12幢2号住宅房地产于现状利用条件下的市场价值进行了鉴定估价。

1、估价对象：

位于丽江市玉龙县五台路63号-丽水园12幢2号住宅，产权人为：刘兴彪，房产证号为：20130132，砖混结构，建筑面积为282.93㎡及其应分摊国有建设用地使用权面积；估价对象在抵押，抵押权人：云南玉龙农村商业银行股份有限公司白华支行；估价对象现已被丽江市古城区人民法院查封（查封期限：2019年9月29日起2022年9月28日止），现状为房屋未腾空。

2、估价目的：为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

3、价值时点：2020年06月04日。

4、估价依据：《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《物权法》、《资产评估法》、《城镇土地估价规程》、《司法鉴定程序通则》等法律法规和技术标准。

5、价值类型：本次估价采用的价值标准为房地产市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

6、估价方法：市场比较法。

7、估价结果：经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托方提供的资料和陈述的有关估价对象情况，进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设前提和限制条件”下的估价结果为：（详见估价结果一览表）

市场价值评估单价：8242 元/㎡（取整至元）

市场价值评估总价：2331909 元(大写人民币：贰佰叁拾叁万壹仟玖佰零玖元整)（取整至元）

估价结果一览表

估价对象名称（或座落）	房产证号	权利人	所在层数/总层数	结构	用途	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）
丽江市玉龙县五台路 63 号-丽水园 12 幢 2 号	20130132	刘兴彪	1-3/3	砖混	住宅	282.93	8242	2331909
估价对象房地产财产范围		房屋及应分摊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),不包括非房地产成分,无债权债务。						

估价结果基本情况如本函“附表：估价结果一览表”所示。欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结果，应阅读估价报告全文。

云南驰佳房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二零二零年七月十四日

附不动产登记查询结果：

不动产登记查询结果

经在玉龙县房管系统（不含商品房合同备案）、玉龙县不动产登记系统中查询，查询结果如下：

坐落于玉龙县五台路 63 号-丽水园 12 幢 2 号，房产证号：20130132；权利人：刘兴彪（单独所有）；房屋面积：282.93 平米，砖混结构；房屋用途：住宅；房屋性质：商品房；土地面积：185.13 平米，土地终止日期：2077 年 1 月 30 日；该房产在抵押，查封；抵押权人：云南玉龙农村商业银行股份有限公司白华支行；查封机关：云南省丽江市古城区人民法院，查封期限：2019 年 9 月 29 日起 2022 年 9 月 28 日止。

玉龙纳西族自治县不动产登记中心

2020 年 6 月 01 日

目　录

第一部分 估价师声明.....5

第二部分 估价假设和限制条件.....7

第三部分 房地产估价结果报告.....12

一、估价委托方.....12

二、房地产估价机构.....12

三、估价目的.....12

四、估价对象.....12

五、价值时点.....14

六、价值类型.....15

七、估价原则.....15

八、估价依据.....16

九、估价方法.....18

十、估价结果.....19

十一、注册房地产估价师.....20

十二、实地查勘期.....20

十三、估价作业期.....20

第四部分 附件.....21

第一部分 估价师声明

为了提醒估价报告使用者恰当、准确地使用本估价报告，云南驰佳房地产土地评估有限公司执行本次估价业务的注册房地产估价师赵志方、杨德寿特作如下郑重声明。

一、注册房地产估价师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。

二、我们具备执行本次估价业务的专业胜任能力和执业经验，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助(含相关专业意见)，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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

四、我们保守在执业中知悉的国家秘密商业秘密、个人隐私，妥善保管估价委托方提供的资料。除法律、法规和有关制度另有规定外，未经估价委托方书面许可，拒绝对外公开或提供、泄露执业过程中获知的商业秘密、个人隐私。

五、估价人员已于2020年06月04日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

六、注册房地产估价师是按照《司法鉴定程序通则》(2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号)、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

七、本次估价对象评估范围及领勘地址按《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》及《不动产登记查询结果》所示的地址信息进行现堪及评估，若因实际登记地址与所示评估对象位置及领勘地址不相一致造成的评估失误，本公司不承担责任。

八、本次评估经现场查勘估价对象处于查封状态，提请报告使用者注意，若因该情况造成的一切损失，本公司不承担责任。

九、本次评估估价对象的座落、所有权、面积等产权信息以估价委托方提供的《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》及《不动产登记查询结果》上所列示的信息为准。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵志方	5320110071		2020 年 07 月 14 日
杨德寿	5320040034		2020 年 07 月 14 日

第二部分 估价假设和限制条件

特别提示

鉴于估价工作占有资料的有限性和分析判断的主观性，估价本身是一个估算(估价对象重要性价值影响因素判断、测算)过程，客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素。本次估价，根据估价目的，遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提，结合估价委托方及相关当事人提供的估价资料，以及注册房地产估价师掌握的、实地查勘补充搜集的估价资料，形成下述价值时点的估价假设和限制条件、结论并予以采信。且本次估价结果的合理性以下述假设和限制条件为基础。谨请估价报告使用者对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注并充分考虑其对估价结果及对应经济行为的影响！

依据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》，本次房地产估价服务于“为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据”。结合《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》第 8 条、《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》第 13 条的规定，估价结果的价值类型为市场价值，即估价对象房地产经适当营销后，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。估价对象房地产市场价值的成立，以及本《房地产估价报告》的使用满足下述估价假设和限制条件。

一、一般假设

(一)估价对象房地产权属证明等评估材料合法性、真实性、准确性、完整性假设。

注册房地产估价师未就估价对象房地产权属向有权管理部门核实。对无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向有权管理部门

予以核实的其他鉴定材料，假定其合法、真实、准确、完整。

(二)交易假设

依据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》、《不动产登记查询结果》及实际现场查勘，估价对象未进行任何产权交易信息登记，故交易假设成立。

(三)交易时间——价值时点的设定

遵循价值时点有利于评估意见有效服务于案件执行的原则，一般应以委托日期作为价值时点，因《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（2017）云0702执恢19号未写委托日期，故本次估价以现勘日期2020年06月04日，作为本次房地产评估的价值时点。

(四)交易条件——市场条件的设定

根据《房地产估价基本术语标准》3.0.5、《房地产估价规范》5.4.2的规定，遵循司法拍卖的市场交易惯例，估价结果满足下述市场假设前提条件：

1、不考虑估价对象房地产被查封及其上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；

2、估价对象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。

此外，估价结果同时满足下列市场假设条件： A、适当营销；B、熟悉情况；C、谨慎行事；D、不受强迫；E、公平交易；F、市场参与者集体的观念和行为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；G、既不过于乐观又不过于保守；H、最高最佳利用；I、继续利用(持续经营)。

(五)交易环境——估价外部环境设定

估价对象房地产交易所依赖的价值时点国家有关法律及政策、国家宏观经济形势平稳变化，地区、同一供需圈政治、经济、社会环境及市场

供应关系、市场结构平稳变化，无其他不可预测和不可抗力因素对估价对象房地产交易造成重大不利影响。

(六)估价对象房地产正常安全使用假设

估价对象房地产结构及其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分是否存在内部隐患(包括原材料是否具有潜在危险性)应由估价委托方委托专业机构对该等事项进行评定，注册房地产估价师仅对实地查勘日估价对象房地产外观与维护管理作一般性现场查看，无理由怀疑估价对象房地产存在安全、使用隐患。此次估价假定估价对象房地产能正常安全使用。

(七)估价对象房地产规模假设

遵循合法原则，估价对象房地产房屋建筑面积以《不动产登记查询结果》上所列示的建筑面积为准。

(八)有关估价对象房地产最高最佳使用的一般假设

遵循合法原则，估价对象房地产最高最佳利用系按《不动产登记查询结果》记载用途持续利用。

(九)有关估价对象房地产财产范围的一般假设

本次估价对应经济行为系司法拍卖，根据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》委托评估事项，遵守《中华人民共和国物权法》第182条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第32条，以及《房地产估价规范》5.4.2的规定，设定估价对象房地产财产范围为房屋及应分摊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。

二、未定事项假设

本次估价《不动产登记查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2008年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，本次估价以估价对象实际查勘情况为前提，

提请报告使用人注意。

三、背离事实假设

遵循《房地产估价规范》5.4.2“司法拍卖估价目的下不考虑估价对象房地产(拍卖房地产)被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”的规定， 设定在价值时点，估价对象房地产无查封、抵押权利限制。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致状况，故无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一)实地查勘日2020年06月04日，遵循司法拍卖的市场交易惯例，估价对象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、物业服务费等欠费均由买受人承担。

(二)估价委托方未能提供《不动产权证书》，本次评估假设不动产登记查询结果与不动产证书证载内容相一致。

(三)我公司估价人员及本次执行法官均无法与被执行人取得联系，故未能进入室内进行查勘，仅能透过估价对象的窗户对室内进行观察，估价对象已装修，装修状况为精装修。

六、本《房地产估价报告》使用限制

(一)本《房地产估价报告》仅公允反映估价对象房地产在价值时点2020年06月04日的市场价值，为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不得用于其他任何目的和用途。

(二)本《房地产估价报告》仅供估价委托方、相关当事人使用，以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外，本估价机构及注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本《房地产估价报告》的义务。未经本估价机构书面同意，本《房地产估价报告》

的全部或部分及任何参考资料均不得被摘抄、引用或公开披露。法律规定以及另有约定的除外。

(三)结合《房地产估价规范》的规定，在同时满足下述前提条件的情形下，本《房地产估价报告》使用期限自报告出具日2020年07月14日起至2021年07月13日止。

1、区域房地产市场状况、估价对象房地产状况等因素变化对估价结果的影响，不会导致估价委托方、相关当事人的有关决策发生实质变化；

2、满足本《房地产估价报告》的相关假设和限制条件。

(四)本《房地产估价报告》一式肆份，其中本估价机构存档壹份，叁份交于估价委托方就本次估价对应估价目的的行为使用。本估价机构出具的《房地产估价报告》盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

(五)其他特殊使用提示

1、本《房地产估价报告》有效期内，本估价机构及注册房地产估价师不承担诉讼当事人提供新证据对估价结果影响的责任。

2、估价结果系EXCEL表连续计算得出，本《房地产估价报告》中测算过程陈述涉及的测算中间参数结论、估价结果数据均来源于EXCEL测算表。可能出现测算陈述计算结果与EXCEL测算表格中对应测算结论不完全相等、出现微小误差的情形，系EXCEL测算表格连续计算导致测算路径与报告陈述不同引起，对本次估价服务事项不产生实质性的影响。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托方

丽江市古城区人民法院

二、房地产估价机构

名　称：云南驰佳房地产土地评估有限公司

住　所：昆明市人民中路22号长春花园21楼H座

法定代表人：赵志方

备案等级：贰级

备案证书编号：云建房证估字第115号

备案证书有限期限：自2019年04月19日至2022年04月19日

电话：0871-63165691

三、估价目的

为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围

根据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》及《不动产登记查询结果》，确定估价对象位于丽江市玉龙县五台路63号-丽水园12幢2号，建筑面积为282.93㎡；财产范围包括估价对象房屋及占用范围内的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。

(二) 估价对象基本状况

根据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（（2017）云0702执恢19号）、《不动产登记查询结果》：

估价对象为丽江市玉龙县五台路63号-丽水园12幢2号，产权人为刘兴彪，建筑面积为282.93㎡，结构为砖混，总层数为3层，所在层数

为 1-3 层，用途为住宅，联排别墅，建成时间为 2008 年。

（三） 土地基本状况

根据估价委托方提供的《不动产登记查询结果》，土地面积：185.13 ㎡，土地终止日期：2077年1月30日。

（四） 建筑物状况

1.位置：丽江市玉龙县五台路 63 号-丽水园 12 幢 2 号；

2.建筑层数：建筑物总层数 3 层，估价对象位于 1-3 层；

3.建筑结构：建筑物整体为砖混结构；

4.建筑规模：建筑面积 282.93 ㎡；

5.平面布局：经实际查勘，估价对象为联排别墅带围院；

6.建筑物朝向：南北向；

7.装饰装修：精装修；

8.设备设施：供水：暗装；供电：暗装；通讯：电话线路，宽带、无线信号。

9.维护状况：外部设施设备维护状况良好。

10.完损状况：根据估价人员现场查勘，物业外部装修和外部设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房。

11.估价对象房屋已被丽江市古城区人民法院查封，现状为房屋未腾空。

（五）估价对象区位状况描述与分析

估价对象位于丽江市玉龙县五台路 63 号-丽水园 12 幢 2 号，所处地理位置良好，交通条件良好，生活条件成熟。小区内绿化良好，居住环境理想。

1、位置状况

估价对象位于丽江市玉龙县丽水园，丽水园位于玉龙县五台路，东

至仁爱路，南临五台路，西至玉兴东路，北临山水苑。地理位置良好。

2、交通状况

小区四面临路，周边路网较发达，道路通达度较优。周边有 4 路、16 路公交车经过，公共交通便捷度较优。综合交通条件良好。

3、商业服务配套设施

小区周边约 1 公里范围内农贸市场有：上吉生态综合市场；超市有：玉龙电商超市(示范店)、吉福平价超市等；餐馆有：天佑食府(玉兴东路店)、保山老营驴肉(丽江 2 号店)、美源饭店等；银行有：中国建设银行 24 小时自助银行(玉兴东路店)、中国建设银行 ATM 等；酒店有：格林豪泰快捷酒店(玉兴东路店)、小栖客栈等。综上，估价对象所在区域商业服务配套设施齐全且分布较广，整体商业氛围良好。

4、环境状况

小区周边土地利用类型多为住宅用地；周边分布学校数量适中，人文环境良好；区域内绿化率适中，自然环境良好。

5、基础设施及公共服务配套设施

小区周边约 1 公里范围内学校有：五台希望小学、玉龙县民族中学等；医院有：顺荣医院(仁爱路)、玉龙县疾病预防控制中心等；公园有：世界记忆遗产公园、宝华寺公园。公共服务配套设施齐全。区域内基础设施配套建设完善，达到“六通一平”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气，宗地红线内场地平整）的开发程度，水、电、气、通讯、宽带等管网均已接通，保障率高。

综上所述，估价对象地理位置良好，综合交通条件良好，商业氛围良好，自然环境良好，外部配套设施状况齐全度齐全。整体区位条件良好。

五、价值时点

遵循价值时点有利于评估意见有效服务于案件执行的原则，一般应以委托日期作为价值时点，因《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（2017）云0702执恢19号未写委托日期，故本次估价以现勘日期2020年06月04日，作为本次房地产评估的价值时点。

六、价值类型

依据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（2017）云0702执恢19号，本次房地产估价服务于“为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据”。结合《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》第8条、《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》第13条的规定，估价结果的价值类型为市场价值，即在满足本次估价市场条件假设限制前提下，估价对象房地产经适当营销后，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

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

(一)基本原则：独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对估价各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(二)技术性原则

1、合法原则

合法原则是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。

2、价值时点原则

遵循价值时点原则，要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时

间的价值或价格。

3、替代原则

遵循替代原则，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。

4、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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)有关法律、法规和政策

1、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号)；

2、《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》(法释[2009]16 号)；

3、《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)；

4、《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)；

5、《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)；

6、《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)；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人

民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正根据2003年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

8、《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)；

9、《中华人民共和国土地管理法》(根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)；

10、《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60号)；

11、《中华人民共和国合同法》(1999年3月15日中华人民共和国主席令(九届第15号))；

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布　根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

13、《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)；

14、《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号)；

15、《房地产估价机构管理办法》(2015年05月04日住房和城乡建设部令第24号修正)。

(二)有关估价标准

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)。

(三)估价委托方提供的估价所需资料

1、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》；

2、《不动产登记查询结果》；

(四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、估价对象实地查勘记录；

2、估价对象所处区域类似房地产租售调查资料。

九、估价方法

(一)估价方法及其定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。估价方法通常包括：市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。市场比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；成本法适用于评估新的或较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制比较法的运用、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用人的特殊需要而开发建设的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取，后续开发成本、税费及应得利润能够可靠计量的房地产。

结合估价对象的特点和现状，分析估价委托方提供的资料及注册房地产估价师所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，现阶段与本报告估价对象类似的房地产交易案例较多，估价房地产在同等供求范围内可以找到规定数量满足要求的交易实例作为可比实例，并且经过调查验证，这些交易实例在一定程度上客观准确地反映了当前房地产市场的状况，体现出一部分房地产在当前时期的价值，通过对这些实例的各项因素（包括交易日期、交易情况、区域因素、个别因素、权益状况等）加以修正应可以得出估价对象当前时期的价值。估价

对象为住宅，经实地查勘目前为已查封状态。综上所述，故确定采用市场比较法对估价对象进行评估。

(二)估价测算的简要内容——估价技术路线

市场比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对以案例成交价格进行市场状况、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

具体步骤如下：

①选取可比实例

选取可比实例时应符合下列要求(与待估房地产比较)A、用途相同 B、属于正常交易 C、房地产状况各因素相近 D、估价期日接近 E、统一价格基础

②进行市场状况、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况等因素修正

③求取估价对象比准价格

十、估价结果

按照国家相关法律法规和规范，根据估价目的，遵循估价原则，依照估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格因素，选用市场比较法，确定估价对象房地产于价值时点 2020 年 06 月 04 日的市场价值为：

市场价值评估单价：8242 元/㎡（取整至元）

市场价值评估总价：2331909 元(大写人民币：贰佰叁拾叁万壹仟玖佰零玖元整)（取整至元）

估价结果一览表

估价对象名称（或座落）	房产证号	权利人	所在层数/总层数	结构	用途	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）
丽江市玉龙县五台路63号-丽水园12幢2号	20130132	刘兴彪	1-3/3	砖混	住宅	282.93	8242	2331909
估价对象房地产财产范围		房屋及应分摊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),不包括非房地产成分,无债权债务。						

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵志方	5320110071		2020年07月14日
杨德寿	5320040034		2020年07月14日

十二、实地查勘期

2020年06月04日。

十三、估价作业期

2020年06月04日至2020年07月14日。

云南驰佳房地产土地评估有限公司

二零二零年七月十四日

第四部分 附件

一、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》；

二、《不动产登记查询结果》复印件；

三、估价对象房地产位置图；

四、估价对象房地产相关照片；

五、房地产估价机构营业执照复印件；

六、房地产估价机构备案证书复印件；

七、注册房地产估价师估价注册证书复印件。