

# 房地产估价报告

云驰佳房估字【2021】第【KM490】号



估价项目名称：古城区民主路 675 号锦天苑商住小区 11 幢 38 号商铺房

地产市场价值评估

估价委托人：丽江市古城区人民法院

案号：（2020）云 0702 执 714 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)

蔡亿君(注册号：5320170022)

估价报告出具日期：2021 年 08 月 27 日

## 致估价委托人函

丽江市古城区人民法院：

受贵院的委托，我公司成立专项估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人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，在充分考虑影响商铺房地产价值的各项因素的基础上，按照必要的估价程序，运用比较法，对和筱毅名下位于古城区民主路 675 号锦天苑商住小区 11 幢 38 号商铺房地产于现状利用条件下的市场价值进行了估价。

### 1、估价对象：

估价对象位于古城区民主路 675 号锦天苑商住小区 11 幢 38 号商铺，房屋所有权人为：和筱毅；共有情况：单独所有；房屋所有权证号：丽江市房权证古城字第 0044124 号；登记时间：2015 年 1 月 16 日；规划用途：商铺；建筑面积：320.8 平方米；总层数：5 层；所在层数：1-3 层；结构：钢混（框）。根据委托人提供的《国有土地使用证》：土地使用权人：和筱毅；土地使用证号为：丽国用（2015）第 1942 号；地号：0G-04S454A-38；地类（用途）：商业用地；使用权类型：出让；使用权面积：82.33 平方米；终止日期：2048 年 05 月 28 日；估价对象现状已查封，未腾空。估价对象现已被丽江市古城区人民法院查封，限制情况：已查封；查封业务宗号：CLJ20200723002；查封时间：2020-07-23。

估价对象抵押权人：丽江古城农村商业银行股份有限公司，抵押人：和筱毅；抵押方式：一般抵押；登记类型：首次登记；登记原因：国有建设用地一般抵押权首次登记（含房屋）；债务履行期限（债权确定期间）：2018 年 9 月 28 日起 2019 年 9 月 28 日止；不动产登记证明号：云（2018）古城区不动产证明第 0002606 号；登记时间：2018 年 09 月 30

日。申请人：丽江古城区农村商业银行股份有限公司；被申请人：和筱毅。

2、估价目的：为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

3、价值时点：2020年09月09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格，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：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、估价委托人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：8602元/m<sup>2</sup>（取整至元）

市场价值总价：2759522元（大写人民币：贰佰柒拾伍万玖仟伍佰贰拾贰元整）（取整至元）

估价结果一览表

估价对象名称 (或坐落)	房屋所有权证 号	房屋所 有权人	所在层数 /总层数	结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价值 (元)
古城区民主路 675号锦天苑 商住小区11幢 38号商铺	丽江市房权证 古城字第 0044124号	和筱毅	1-3/5	钢混 (框)	商铺	320.8	8602	2759522
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,不含债权债务。						

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解释估价结果，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：

二〇二一年八月二十七日

附：丽江市古城区不动产登记中心出具的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》、《抵押权登记信息》：

### 丽江市古城区房产管理所档案摘抄表

查档人				
档案位置	B区11列左5节6层16号			
工作单位		呈送单位		
查档目的				
查档类型	查询	限制情况	已查封	
档案摘抄内容	房屋所有权人	和筱毅		
	共有情况			
	房屋座落	古城区民主路675号锦天苑商住小区11幢38号商铺		
	业务宗号	SLJ20150115015	建筑面积	320.80平方米
	房产证号	0044124		
		查封业务宗号：CLJ20200723002 查封部门：丽江市古城区人民法院 朱勇 杨红刚 查封时间：2020-07-23		
	契税状况			
附记	经办人：			

2020年9月10日 15:01:53

抵押权登记信息	
不动产单元号: 530702003201GB00003F00020003	抵押不动产类型: <input type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 林地和林木 <input type="checkbox"/> 土地和在建筑物 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和构筑物 <input type="checkbox"/> 其他
业务号	201809290000046
抵押权人	丽江古城农村商业银行股份有限公司
证件类型	营业执照
证件号码	915307022192123743
抵押人	和筱毅
抵押方式	一般抵押
登记类型	首次登记
登记原因	国有建设用地一般抵押权首次登记(含构筑物)
在建建筑物坐落	
在建建筑物抵押范围	
被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	380
债务履行期限(债权确定期间)	2018年9月28日起 2019年9月28日止
最高债权确定事实和数额	
不动产登记证明号	云(2018)古城区不动产证明第0002606号
登记时间	2018年09月30日 09时41分20秒
登簿人	邵晓燕
注销抵押业务号	
注销抵押原因	
注销时间	
登簿人	
附记	

## 目 录

第一部分 估价师声明	7
第二部分 估价假设和限制条件	9
第三部分 房地产估价结果报告	16
一、估价委托人	16
二、房地产估价机构	16
三、估价目的	16
四、估价对象	16
五、价值时点	20
六、价值类型	20
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	24
十、估价结果	26
十一、注册房地产估价师	27
十二、实地查勘期	28
十三、估价作业期	28
第五部分 附件	28

## 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、蔡亿君特作如下郑重声明。

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。

四、我们保守在执业中知悉的国家秘密商业秘密、个人隐私，妥善保管估价委托人提供的资料。除法律、法规和有关制度另有规定外，未经估价委托人书面许可，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 09 月 09 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》、丽江市古城区不动产登记中心出具的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》及《抵押权登记信息》，估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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坐落、房屋所有权、面积等产权信息以委托人提供的《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》、丽江市古城区不动产登记中心出具的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》及《抵押权登记信息》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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		2021年08月27日
蔡亿君	5320170022		2021年08月27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)提供房地产市场价格参考依据”。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、完整性和有效性假设。

注册房地产估价师就估价对象房地产权属证明等评估资料向有权管理部门核实,对无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性和有效

性且向有权管理部门予以核实的评估材料，假定其合法、真实、准确、完整、有效。

## (二) 交易假设

依据《房地产估价规范》5.4.2的规定，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，且依据估价对象房地产《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》、《抵押权登记信息》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》无理由怀疑估价对象房地产交易存在法律障碍，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，本次估价以实地查勘日期 2020 年 09 月 09 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、可能存在的维修基金、契税、水费、电费、物业管理费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)应由估价委托人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，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，房本次估价假定估价对象能正常安全使用。

#### (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《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》、《抵押权登记信息》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》、《抵押权登记信息》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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《昆明市盘龙区人民法院鉴定委托书》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，不含债权债务。

## 二、未定事项假设

本次估价丽江市古城区不动产登记中心出具的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》及《抵押权登记信息》，估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》均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 2010 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

因估价对象使用过程中欠费情况不明，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、可能存在的水费、电费、物业服务费等欠费均由买受人承担。

## 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 09 月 09 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》仅供委托人、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2021年08月27日起至2022年08月26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，不会导致委托人、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，叁份交于委托人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

**其他特殊使用提示是指非本估价机构估价人员水平和能力所能测定的有关事项提示，以及本估价机构估价人员认为须特别说明的事项提示，报告使用人应客观考虑下列事项提示对估价结论的影响。**

1、本次评估是在客观、科学、独立、公平、公正的原则下做出的，本估价机构及参加估价的人员与估价委托人及相关当事人之间无任何特殊利益关系，估价人员在评估过程中恪守职业规范。

2、遵守相关法律、法规和评估准则，对估价对象价值进行估算并发表专业意见，是本估价机构估价人员的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性、准确性及有效性，恰当使用《房地产估价报告》是估价委托人和相关当事人的责任。

3、估价委托人及相关当事人应对所提供的估价对象的法律权属资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性承担责任。本估价机构估价人员的责任是对估价对象的价值进行估算并发表专业意见；对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不设法

律权属作任何形式的保证，亦不承担验证估价对象法律权属资料的真实性、合法性、完整性、准确性和有效性的责任。

4、本估价机构依据丽江市古城区不动产登记中心出具的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》及《抵押权登记信息》，估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》进行评估，并假设资料信息真实、合法、完整、准确、有效。若评估所涉各方补充评估所需资料及相关情况，评估机构及估价人员可以依照规定进行补充评估或者重新评估。

5、本《房地产估价报告》评估结果是在价值时点正常市场条件下的价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也不包含期后处置房地产发生的各种费用。

6、本《房地产估价报告》是根据有权管理部门提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、合法性、有效性、完整性对评估结论构成影响，依据同一标的物的其他资料或者信息可能得出与本《房地产估价报告》不一致的评估结论。

7、本《房地产估价报告》是在委托评估的房地产权属明确与估价目的不相抵触的前提下确定的房地产市场价格，本《房地产估价报告》未考虑委托评估的房地产权属发生争议时对评估意见的影响。若因委托评估的房地产权属发生争议而产生的任何纠纷我公司不承担责任，同时本估价结果失效。

8、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。

9、报告使用人应当正确理解评估意见。评估意见不等同于估价对象可实现价格，评估意见不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10、本次评估中所涉及的货币计算除特别注明的之外，均以人民币作为单位核算。

11、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。

12、本《房地产估价报告》可能存在的笔误、颠倒等编辑制作中的失误或瑕疵，若经报告使用人指出，本评估机构可重新制作《房地产估价报告》。

**以上特殊使用提示事项，提请报告使用人予以关注。**

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

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

备案证书有效期限：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》、丽江市古城区不动产登记中心出具的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》及《抵押权登记信息》，估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，确定估价对象位于古城区民主路 675 号锦天苑商住小区 11 幢 38 号商铺，建筑总面积为 320.8 m<sup>2</sup>；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，不含债权债务。

#### （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》、丽江市古城区不动产登记中心出具的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》及《抵押

权登记信息》，估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》：

估价对象位于古城区民主路 675 号锦天苑商住小区 11 幢 38 号商铺，房屋所有权人为：和筱毅；共有情况：单独所有；房屋所有权证号：丽江市房权证古城字第 0044124 号；登记时间：2015 年 1 月 16 日；规划用途：商铺；建筑面积：320.8 平方米；总层数：5 层；所在层数：1-3 层；结构：钢混（框）。根据委托人提供的《国有土地使用证》：土地使用权人：和筱毅；土地使用证号为：丽国用（2015）第 1942 号；地号：0G-04S454A-38；地类（用途）：商业用地；使用权类型：出让；使用权面积：82.33 平方米；终止日期：2048 年 05 月 28 日；估价对象现状已查封，未腾空。建成时间为 2010 年。

### （三）估价对象实物状况

1. 位置：古城区民主路 675 号锦天苑商住小区 11 幢 38 号商铺。
2. 建筑层数：建筑物房屋总层数为 5 层，所在层数为 1-3 层；
3. 建筑结构：建筑物整体为钢混（框）结构；
4. 建筑规模：建筑总面积为 320.8 m<sup>2</sup>；
5. 平面布局：经实地查勘，估价对象一层为通间，二三层为自由布局；
6. 建筑物朝向：南北向；
7. 装饰装修：

外观部分：外墙为墙砖饰面，一层临街门面为铝合金镶玻推拉门；

室内部分：

一至三层室内：地：地砖；墙：乳胶漆；顶：乳胶漆；厨房：地：防滑地砖；墙：瓷砖墙面；顶：乳胶漆；卫生间：地：地砖；墙：瓷砖墙面；顶：乳胶漆；窗：铝合金窗。

8. 设备设施：供水：明装；供电：明装；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：根据估价人员实地查勘，外部装修和外部设备基本完好，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房。

11. 估价对象现状为房屋未腾空，有人居住使用。

#### （四）估价对象权益状况

根据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》、丽江市古城区不动产登记中心出具的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》及《抵押权登记信息》，估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》：

1、估价对象位于古城区民主路 675 号锦天苑商住小区 11 幢 38 号商铺，房屋所有权人为：和筱毅；共有情况：单独所有；房屋所有权证号：丽江市房权证古城字第 0044124 号；登记时间：2015 年 1 月 16 日；规划用途：商铺；建筑面积：320.8 平方米；总层数：5 层；所在层数：1-3 层；结构：钢混（框）。根据委托人提供的《国有土地使用证》：土地使用权人：和筱毅；土地使用证号为：丽国用（2015）第 1942 号；地号：0G-04S454A-38；地类（用途）：商业用地；使用权类型：出让；使用权面积：82.33 平方米；终止日期：2048 年 05 月 28 日；估价对象现状已查封，未腾空。

2、估价对象现已被丽江市古城区人民法院查封，限制情况：已查封；查封业务宗号：CLJ20200723002；查封时间：2020-07-23。

3、估价对象抵押权人：丽江古城农村商业银行股份有限公司，抵押人：和筱毅；抵押方式：一般抵押；登记类型：首次登记；登记原因：国有建设用地一般抵押权首次登记（含房屋）；债务履行期限（债权确定期间）：2018 年 9 月 28 日起 2019 年 9 月 28 日止；不动产登记证明号：云（2018）古城区不动产证明第 0002606 号；登记时间：2018 年 09 月 30 日。

#### （五）估价对象区位状况描述与分析

估价对象位于古城区民主路 675 号锦天苑商住小区 11 幢 38 号商铺，

位于民主路 675 号，所处地理位置良好，交通条件便捷，生活条件便利，周边商业氛围良好。

### 1、位置状况

估价对象位于古城区民主路 675 号锦天苑商住小区 11 幢 38 号商铺，位于丽江古城边民主路上，东至民主路，西临小区道路，南至锦天国际花苑-南区，北至古城区不动产登记中心，所处地理位置良好。

### 2、交通状况

估价对象位于丽江古城边民主路上，周边有民主路、长水路等道路，周边道路通达度良好。有 1 路、2 路、3 路、4 路、8 路、11 路等多路公交车经过，公共交通便捷度便捷。

### 3、商业服务配套设施

估价对象位于古城边商业配套设施较好，周边农贸市场有：古城忠义市场、丽江福慧综合集贸市场、丽江水果蔬菜批发市场等；周边超市有：京东便利店、步步高超市、福隆超市、好心情超市、万家福超市、晓晓超市、红达超市、望满超市连锁等；餐馆有：张记蜀香鱼府、尚品宫自助火锅、傣乡缘、大尚龙虾、湘里人、上海小南国等；酒店有：星程酒店、丽江维嘉国际大酒店、丽江华晟大酒店、喆啡酒店、王先生的酒店等；银行有：富滇村镇银行、丽江古城农村商业银行、建设银行、工商银行、招商银行、中国信合、中国银行等。综上，估价对象所在区域商业服务配套设施齐全且分布集中，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及商业用地；周边分布学校数量适中，人文环境良好；区域内绿化率适中，周边自然环境良好。

### 5、基础设施及公共服务配套设施

小区周边公共服务配套设施齐全，学校有：白龙潭小学、福娃娃幼儿园、四川师范大学继续教育学院云南函授站、大研中学校现文小学、

大研中学校新华小学、丽江市实验学校等；医院有：丽江市玉龙纳西族自治县人民医院、丽江友好医院、爱尔眼科医院、丽江市人民医院等；公园有：金甲公园、白龙苑、丽江市崇文公园。区域内基础设施配套建设完善，达到“五通一平”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路，宗地红线内场地平整）的开发程度，水、电、通讯、宽带等管网均已接通，保障率高。

综上所述，估价对象所处地理位置好，综合交通条件便捷，商业繁华度繁华，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，本次估价以实地查勘日期 2020 年 09 月 09 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》（2020）云 0702 执 714 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、《最高人民法院关于对外委托鉴定、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 2009 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；2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

8、《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过《中华人民共和国城乡规划法》，共 7 章 70 条，自 2008 年 1 月 1 日起施行，《中华人民共和国城市规划法》同时废止；根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一次修正；根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

9、《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；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；根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民

代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

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 2019 年第三次修订 2020 年 01 月 01 日施行)；

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)估价委托人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、丽江市古城区不动产登记中心出具的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》、《抵押权登记表》复印件；

5、《房屋所有权证》复印件；

6、《国有土地使用证》复印件。

#### (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。
- 3、估价对象所在小区的产权情况。

#### (一) 估价方法及其定义

##### 1、估价方法

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。

估价人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的,对上述估价方法分析如下:

(1) 比较法: 比较法主要用于房地产市场发达,有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象为商业房地产,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、区位状况、实物状况、权益状况等)加以修正可以得出估价对象当前时期的价值。因此本次宜采用比较法进行评估。

(2) 收益法: 收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象为商业房地产,同区域内有一定的租赁市场,经估价人员实际调查了解,区域内市场租售比失衡,理论与实际差异较大,购买商业房地产大部分还是自用,且估价对象没有出租,因此本次不宜采用收益法进行评估。

(3) 成本法: 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估价。现时商业房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此本次未采用成本法进行评估。

(4) 假设开发法：假设开发法适用于具有开发投资价值或再开发潜力的房地产。估价对象为已建成房地产，不具有再开发潜力，故本次未采用假设开发法进行评估。

结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人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，分析得到以下结论：估价对象为商业房地产，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、区位状况、实物状况、权益状况等）加以修正可以得出估价对象当前时期的价值，故本次确定采用比较法进行评估。

## 2、估价方法定义

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、区位状况、实物状况、权益状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

### (二) 估价测算的简要内容——估价技术路线

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、区位状

况、实物状况、权益状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。测算公式：

$$V_{\text{比较}} = \frac{V_{S-i}}{3}$$

其中，

$V_{\text{比较}}$ ——估价对象比较价值；

$V_{S-i}$ ——第*i*个可比实例比较价值， $i=A, B, C$ ；

$$V_{S-i} = P_{CB-i} \times A_{CS-i} \times A_{MC-i} \times A_{PC-i}$$

其中，

$P_{CB-i}$ ——建立比较基础后第*i*个可比实例价格；

$A_{CS-i}$ ——第*i*个可比实例交易情况修正系数；

$A_{MC-i}$ ——第*i*个可比实例市场状况调整系数；

$A_{PC-i}$ ——第*i*个可比实例房地产状况调整系数。

具体步骤如下：

- (1) 搜集交易实例、选取可比实例；
- (2) 建立比较基础；
- (3) 进行交易情况修正，确定交易情况修正系数；
- (4) 进行市场状况修正，确定市场状况调整系数（交易时间修正系数）；
- (5) 进行房地产状况调整，确定房地产状况调整系数（区位因素调整系数、实物状况因素调整系数、权益状况调整系数）；
- (6) 计算修正调整后可比实例比较价值；
- (7) 确定估价对象比较价值。

## 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，选用比较法，确定估价对象房地产于价值时点 2020 年 09 月 09 日的市场价值为：

市场价值评估单价：8602 元/m<sup>2</sup>（取整至元）

市场价值总价：2759522 元(大写人民币：贰佰柒拾伍万玖仟伍佰贰拾贰元整)（取整至元）

估价结果一览表

估价对象名称 (或坐落)	房屋所有权证 号	房屋所 有权人	所在层数 /总层数	结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价值 (元)
古城区民主路 675 号锦天苑 商住小区 11 幢 38 号商铺	丽江市房权证 古城字第 0044124 号	和筱毅	1-3/5	钢混 (框)	商铺	320.8	8602	2759522
<b>估价对象房地产财产范围</b>		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,不含债权债务。						

## 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		2021年08月27日
蔡亿君	5320170022		2021年08月27日

十二、实地查勘期

2020年09月09日。

十三、估价作业期

2020年09月09日至2021年08月27日。

云南驰佳房地产土地评估有限公司

二〇二一年八月二十七日

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、丽江市古城区不动产登记中心出具的《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》、《抵押登记信息》复印件；
- 三、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、复印件；
- 四、估价对象房地产位置图；
- 五、估价对象房地产相关照片；
- 六、房地产估价机构营业执照复印件；
- 七、房地产估价机构备案证书复印件；
- 八、注册房地产估价师估价注册证书复印件。