



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：玉龙纳西族自治县人民法院拟拍卖涉及的位于古城区西安街道象山社区玉缘小区7号房地产市场价格价值评估

估价委托人：玉龙纳西族自治县人民法院

房地产估价机构：云南隆鼎房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：文 涛（注册号：5320180019）

易洁榕（注册号：5320150038）

估价报告出具日期：2022年4月8日

估价报告编号：隆鼎房评字（2022）第00118号



致估价委托人函

玉龙纳西族自治县人民法院：

承蒙贵法院的委托，本公司对和淑芳、和景宏所属位于古城区西安街道象山社区玉缘小区 7 号住宅市场价值评估，估价对象设计用途为住宅，评估设定用途为住宅，建筑面积 181.26 平方米。估价目的是为确定估价对象拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价值，价值时点为 2022 年 3 月 28 日。

在整个估价过程中，注册房地产估价师遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，确定估价对象在交易市场上有足够的买方和卖方，并进入市场无障碍的条件下，运用比较法对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价值时点可能实现的市场价值(不含税价)为总价为人民币：**¥218.91 万元**（大写人民币：**贰佰壹拾捌万玖仟壹佰元整**）。详见《评估结果明细表》

评估结果明细表

序号	所有权人	座落	证号	设计用途	评估设定用途	建成年代	结构	朝向	所在楼层/总楼层	户型	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
1	和淑芳 和景宏	古城区西安街道象山社区玉缘小区 7 号	云(2019)古城区不动产权第 0007515 号	住宅	住宅	2006 年	混合	南北向	1-2/2	四室两厅一厨两卫	181.26	12077	218.91	
合计											181.26		218.91	

特别提示：

1、估价对象的特点：

①强制处分：标的物的处分属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果处分不成，通常由法院主持处分标的物折价抵偿债务。

②快速变现：由于交易方式的特点，所有权人（购得标的物的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对处分标的物作充分了解，特别是需在短时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。但由于房地产不可移动的特性决定了没有两宗相同的房地产，每一宗房地产的快速变现的能力是不同的，这主要取决于房地产的实



物形态及其体现的市场流动性（包括通用性、独立使用性或可分割转让性、体量、区位和开发程度等）和类似房地产的市场状况（包括市场发育程度和市场景气程度等）；

估价对象所在区域内产业市场交易平台成熟，但多为传统的中介或开发商销售形式，根据有关规定，司法拍卖处置资产现已在网络平台上进行，当地消费者对这种新的交易形式还不太熟悉，市场认知度一般，再加之消费者本身的文化程度及消费观念的限制，对估价对象的变现能力会产生一定的影响。

③消费者心理因素：购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的标的物价格会低于正常市场价格，使得处分标的物的价格较低。

④购买者的额外支出：由于竞买标的物可能产生拍卖及其相关费用，成为购买者之额外的成本，使之希望得到较低的价格，以弥补该支出。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证，建筑物估价结果为建筑面积单价，单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；

6、本报告中的估价结果不包含估价对象房地产登记及转让时所需发生的税、费等。本次估价的税费负担方式遵循以往同类涉执房地产处置的市场交易惯例，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，及其可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担；

7、依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定并结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。



8、本次估价结果系在满足本估价报告所列的全部假设和估价师声明的条件下做出的，请估价报告使用者使用本估价报告前，认真阅读本估价报告的“估价师声明”、“估价的假设和估价报告使用的限制条件”，以免使用不当，造成损失！

9、本估价报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告，因此报告使用者在使用本报告时，务请认真阅读涉执房地产处置司法评估报告全文。

特致此函！

云南隆鼎房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年4月8日



目 录

致委托人的函.....	2
第一部分 估价师声明.....	6
第二部分 估价的假设和限制条件.....	8
第三部分 估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、注册房地产估价师.....	20
十三、实地查勘期.....	20
十四、估价作业日期.....	20
十五、估价报告应用的有效期.....	20
第四部分 附 件.....	21



第一部分 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：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师文涛、易洁榕于 2022 年 3 月 28 日对本次估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行了记录，并对现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

七、注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的责任仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见。所有参加估价的注册房地产估价师均承诺和保证具有良好的估价职业道德，具备良好的专业胜任能力，勤勉尽责地完成估价任务。

八、注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需的执业资格和相关的估价经验，没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。

九、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

参加本次估价的注册房地产估价师为：



姓名	注册号	签名	签名日期
文涛	5320180019		年 月 日
易洁榕	5320150038		年 月 日



第二部分 估价的假设和限制条件

（一）估价假设和限制条件

本报告估价结果中的市场价值是估价对象在 2022 年 3 月 28 日的公开市场客观价值，是指估价对象在诸多假设条件下，在公开市场上于价值时点最可能形成或成立的价值，它依据如下假设：

（1）本次评估结果以委托评估的房地产现有使用用途及利用方式保持不变，并处于完好状态为假设前提。

（2）根据估价人员查询的《房地产权登记信息》及《抵押权登记信息》，估价人员在无理由怀疑资料的合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们假设本次评估的资料合法、真实、准确、完整。

（3）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。

（4）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房地产权登记信息》记载建筑面积大体相当。

（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：

（a）交易双方自愿地进行交易；

（b）交易双方处于利己动机进行交易，交易的目的是追求各自利益的最大化；

（c）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（d）交易双方有较充裕的时间进行交易，为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、建筑物内外状态等是相对静止不变的；

（e）交易是在理性及非强制情况下自愿进行的，双方都能够掌握必要的市场信息，不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价。

（6）估价对象应享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

2. 未定事项假设



(1) 估价对象《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》未记载估价对象房屋的竣工时间，经注册房地产估价师实地调查，估价对象所在的古城区西安街道象山社区玉缘小区 7 号建成年份为 2006 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3. 背离事实假设

(1) 在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），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，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

(2) 在价值时点，估价对象已设立抵押权，抵押权登记时间 2019 年 10 月 14 日，抵押权利人为中国工商银行股份有限公司丽江分行，依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定并结合估价目的，本次估价假定估价对象未设立抵押权，未考虑抵押对估价结果的影响。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2022 年 4 月 8 日至 2023 年 4 月 7 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(2) 根据玉龙纳西族自治县人民法院（2022）云 0721 执 251 号价格评估委托书，委托方要求评估市场价值。

(3) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。凡因估价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。



(4) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”，根据有关规定估价技术报告由估价机构存档并在房地产估价协会检查时提供给房地产估价协会。

(5) 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) 报告中所做的预测、估价等都是在当前市场条件、预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上做出的，并受到本估价报告假设和限制条件的限制。所以，这些预测会受到未来条件变化的影响，并且本次估价结果未考虑自然力及其他不可抗力对估价结论的影响。

(7) 估价结果未考虑估价对象经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响，亦未考虑估价对象抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响；也未考虑估价对象在公开市场交易时，交易双方附加的非房地产本身的交易条件对其价值的影响。

(8) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的使用功能、设备安装及质量标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(9) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担任何责任。



第三部分 估价结果报告

一、 估价委托人：

名称：玉龙纳西族自治县人民法院

二、 估价机构：

房地产估价机构：云南隆鼎房地产土地资产评估有限公司

房地产估价机构资质证号：云建房估字第 201 号

房地产估价机构资质等级：贰级

房地产估价机构法定代表人：付立志

信用代码：9153010306981407XG

有效期限：自 2019 年 4 月 9 日至 2022 年 4 月 9 日

地 址：云南省昆明市盘龙区江东时代花园 A 幢 2212 室

联系人：文涛

联系电话：0871—65621589、13708844701

三、 估价目的

为委托方确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、 估价对象概况

1、 估价对象财产范围

估价对象位于古城区西安街道象山社区玉缘小区 7 号；建成年代：2006 年；建筑结构：混合结构；设计用途：住宅；建筑面积：181.26 平方米；同时包含建筑物应分摊占用的土地在剩余使用年期的使用权和为维持房地产正常使用而附属建筑物水、电、网络等市政配套设施；不包含家具、家电等动产和所有权人的债权债务等其他财产权益。

2、 区位状况描述

(1) 位置

估价对象座落于古城区西安街道象山社区玉缘小区 7 号，东临香格里拉大道，南至福象段樱花巷，西至香江花园，北至昌洛路。

(2) 交通



估价对象所在区域路网密集，道路通达度好，无交通管制，估价对象附近有香格里拉大道、昌洛路，香格里拉大道为主要出行道路，出行工具可选择公交系统（11路、13路、10路、8路、101路等多路公交）及自驾等。估价对象所处位置停车便捷程度较好，出行较方便，可及性及便捷性较好。

（3）周边环境

该区域地理位置一般、公共交通一般、生活服务及教育设施完善；估价对象区域内居住人口密集程度较大，人流量较大；估价对象所在区域无明显污染，自然环境及人文环境较好。

（4）外部配套设施

估价对象所处商业区附近，区域内公共配套设施齐全，内有：

银行网点：中国工商银行（丽江象山支行）、中国农业银行（丽江分行营业部）、中国邮政储蓄银行（香格里拉大道营业所）等；

医院：古城民康中医医院等；

学校：丽江古城一中、蔚来教育学校、丽江古城足球学校等；

购物：重月生鲜经营部、金福缘超市等。

（5）基础设施

区域内基础设施较完善，具备给水、排水（雨水、污水）、电力、通讯等配套设施，能满足生产和生活的需要。

3、估价对象实物状况描述

（1）土地实物状况描述

根据《房地产权登记信息》及估价人员现堪得出，估价对象土地实物状况如下：宗地地址：古城区西安街道象山社区玉缘小区；开发程度：宗地红线外五通一平，宗地红线内五通一平；四至：东临香格里拉大道，南至福象段樱花巷，西至香江花园，北至昌洛路；土地形状较规则，地质、水文状况良好，基础设施完备程一般，公共配套设施一般。

（2）建筑物实物状况描述

根据《房地产权登记信息》及《抵押权登记信息》及估价人员现堪得出，估价对象建筑物实物状况如下：房屋座落：古城区西安街道象山社区玉缘小区 7



号；设计用途：住宅；朝向：南北向；建筑结构：混合结构；所在楼层/总楼层：1-2/2；设施设备：较齐全；户型：四室二厅一厨二卫；装修情况：精装修；室内净高：约 3.3 米；建成时间：2006 年；使用维护状况：良好；完损状况：良好；有无电梯：无电梯；新旧程度：约七五成新；房屋设计合理，使用功能齐全，通风采光条件良好，能满足日常生活需求。

（3）估价对象装修情况描述

古城区西安街道象山社区玉缘小区 7 号，为别墅用房，于价值时点，估价对象入户门为防盗门，房屋外墙一层贴墙砖、一层以上部分刷防水涂料；室内一层客厅铺地砖，石膏吊顶，乳胶漆墙面，一层卧室铺复合地板，乳胶漆墙面及顶，一层厨房集成吊顶，墙及地面铺砖，安装有整体橱柜，一层卫生间集成吊顶，墙及地面铺砖，安装有洗手柜；楼梯为木质扶手，楼梯踏面铺大理石；二层卧室及客厅铺复合地板，乳胶漆墙面及顶，二层卫生间集成吊顶，墙面及顶铺砖，安装有淋浴及洗手柜。估价对象为精装修。

4、权益状况描述

建筑物权益状况描述：房屋座落：古城区西安街道象山社区玉缘小区 7 号，所有权人：和淑芳、和景宏；产权证号：云（2019）古城区不动产权第 0007515 号；共有情况：共同共有；租赁或占用情况：估价对象至价值时点为空置状态。土地使用权权益状况描述：土地所有权状况：用途：未披露，使用权类型：未披露，独用土地面积：154.54 m²；土地使用期限：2000 年 11 月 16 日起 2070 年 11 月 16 日止。使用管制：无；其他权益状况：设有抵押权；权属清晰；已被查封。

五、价值时点

根据现场查勘日期确定价值时点为 2022 年 3 月 28 日。

六、价值类型

价值类型：公开市场价值标准。

价值定义：市场价值即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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。



依据 GB/T50291—2015《房地产估价规范》中针对房地产司法拍卖估价的要求，本次评估价值不考虑估价对象原有的债权债务状况等法定优先受偿权、租赁权和用益物权、抵押和查封等担保限制权利对估价对象房地产价值的影响。

七、估价原则

本估价报告遵循市场价值评估的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

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；所谓“独立”，就是要求估价师和估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求估价师和估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，是要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、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的原则。依法判断定的估价对象权益，可分解为权利类型及归属，以及使用、处分等权利。依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据；依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据；依法判定的处分权利，应以法律法规和政策等允许的处分方式为依据；依法判定的其他权利，包括评估出的价值应符合国家的价格政策。合国家的价格政策。

3、价值时点原则

同一估价对象在不同的价值时点会呈现出不同的价值，价值时点原则要求房地产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的原则。



4、替代原则

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偏差在合理范围内的原则，即房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。

5、最高最佳使用原则

要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用具体包括下列 3 个方面：①、最佳用途；②、最佳规模；③、最佳集约度。

八、估价依据

(一)、本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 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 28 号，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 01 月 01 日起施行）；
- 5、《房屋完损等级评定标准》（试行）（城乡建设环境保护部批准，城住字（1984）第 678 号文，自 1985 年 01 月 01 日起试行）；
- 6、《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）；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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通过，自 2016 年 12 月 01 日起施行）；



8、《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）。

（二）、本次估价采用的有关估价技术规程：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

（三）、委托方提供的有关资料：

- 1、《房地产权登记信息》及《抵押权登记信息》；
- 2、由玉龙纳西族自治县人民法院出具的价格评估委托书。

（四）估价机构收集的资料

- 1、估价对象现场查勘记录；
- 2、本估价机构掌握的房地产相关资料。

九、估价方法

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种，根据《房地产估价规范》，不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象房地产在一定权利状态及时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象及市场信息等选择合适的估价方法。

根据委托人提供的相关资料及实地查勘结果，结合估价对象的具体情况和现状，注册房地产估价师认为：

比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。估价对象属住宅用房，市场交易频繁，交易案例众多，该类房地产的市场交易价格能够充分反映房地产真实客观的市场价值。比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产中选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据可比实例成交价格的差异建立价格可比基础，进行系数测算调整后得到估价对象价值或价格的方法。因此比较法可以作为本次评估的一种测算方法。



收益法是预测估价对象未来的收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转化成价值来求取估价对象价值的方法。收益法的适用条件是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、用于出租的标准厂房和仓库、以及农地等。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法；直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。在价值时点，估价对象属于住宅用房，根据目前房地产租赁的市场信息，估价对象收益虽然能够取得，但用收益法测算的收益价值不能够体现出估价对象的市场价值，故本次估价不选用收益法。

成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产，是对现有房屋按照正常市场标准下重新建造房屋所需成本的测算，再考虑资金利息并计取一定的开发或建设利润得出完全重置成本价，然后根据实际情况和法律规范确定房屋成新率，二者相乘后得出房屋评估价值的方法。由于估价对象属于住宅用房，成本法测算出来的价值不能够准确表现出估价对象价值，故不适宜用成本法作为本次评估鉴定的测算方法。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。估价对象为已建成使用物业，且符合最高最佳使用，故本次估价不宜选用假设开发法进行估价。

经过对几种基本估价方法的综合分析，并对实际情况加以综合考虑，本报告选用比较法作为本次估价对象的测算方法。



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、市场状况调整系数修正、房地产状况调整系数修正，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 = $\sum n$ (可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数) / n

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，采用科学合理的估价方法，并认真分析估价对象的位置、交通、环境、成新、使用情况及市场供求等影响房地产价值的因素，最终确定估价对象古城区西安街道象山社区玉缘小区 7 号在价值时点的评估结果为人民币：**¥218.91 万元**（大写人民币：**贰佰壹拾捌万玖仟壹佰元整**）。详见《评估结果明细表》

评估结果明细表

序号	所有权人	座落	证号	设计用途	评估设定用途	建成年代	结构	朝向	所在楼层/总楼层	户型	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	备注
1	和淑芳 和景宏	古城区西安街道象山社区玉缘小区 7 号	云(2019)古城区不动产权第 0007515 号	住宅	住宅	2006 年	混合	南北向	1-2/2	四室两厅一厨两卫	181.26	12077	218.91	
合计											181.26		218.91	

十一、特别事项说明

1、现场查勘时，由我公司估价人员进行实地查勘。在被执行人的带领下，估价人员对估价对象房地产情况填写实地勘验记录。

2、由于受工作权限的限制，对于具有合法产权的建筑面积等有关数据及权属关系，估价人员以《房地产权登记信息》及《抵押权登记信息》上记载的数据为依据，未进行实地丈量测绘，其权属准确性由相关权威部门确认。

3、涉执房地产处置司法评估报告使用人应合理使用评估价值，并且关注处置房地产时快速变现及费用的影响；关注是否会出现法定优先受偿权利及用益物权等因素的影响；关注未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值产生的影响；本报告未考虑以上这些风险因素。



4、本次估价师在独立、客观、公正的原则下做出的，我公司参加本次估价工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，估价人员在估价过程中恪守职业道德和规范。估价结论是云南隆鼎房地产土地资产评估有限公司出具的，受本估价机构及具体参加本项目估价人员的执业水平和能力的影响。

5、本估价结果是估价对象在正常情况下，根据独立、客观、公正原则确定的，未考虑国家宏观经济政策发生变化对估价对象价格的影响，若该条件及估价中遵循的有关原则发生变化时，将会导致估价结果失效。

6、本报告中的估价结果不包含估价对象房地产登记及转让时所需发生的税金及相关费等。本次估价的税费负担方式遵循以往同类涉执房地产处置的市场交易惯例，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，及其可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担；

7、本评估报告的评估价值是在估价对象及其附属设施未设立过任何抵押、担保的假设条件下成立，未考虑其在抵押、担保的情况下对评估价值的影响。

8、本次估价结果未包含涉执房地产处置司法评估所涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，在此提醒报告使用者注意。

9、法院委托评估的涉执房地产处置司法评估报告，是由估价人员通过房地产估价活动测算得出估价对象价格，重点关注的是估价对象房地产区位、用途、权利性质、经营状况、规模、建筑结构、新旧程度、配套设施等因素，而对于房屋安全、质量缺陷、装修投入、环境污染、建筑面积数据、财务状况等影响估价对象价值的其他专业因素，只能在估价时予以适度的关注和考虑，不属于房地产估价专业领域，也是注册房地产估价师和房地产估价机构难以胜任的。因此，若对涉及需提供房屋安全鉴定、质量或环境污染检测、装修或财务审计、面积测绘等相关专业意见的估价报告，应以相关专业机构出具的专业意见为依据进行鉴定估价。

10、本报告仅为玉龙纳西族自治县人民法院执行案件提供房地产市场价值参考依据，不得将该报告用作其它用途。使用权归估价委托人及相关当事人，未经本所同意，本报告中的部分或全部内容不得向任何单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。



十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
文涛	5320180019		年 月 日
易洁榕	5320150038		年 月 日

十三、实地查勘期

2022年3月28日

十四、估价作业期

2022年3月28日起至2022年4月8日止

十五、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为壹年，即：（2022年4月8日至2023年4月7日）。但是市场状况变化很大或超出报告使用有效期限时，应对估价对象重新评估。

云南隆鼎房地产土地资产评估有限公司

2022年4月8日



第四部分 附 件

- 1、 《玉龙纳西族自治县人民法院价格评估委托书》（复印件）；
- 2、 《房地产权登记信息》及《抵押权登记信息》复印件；
- 3、 估价对象部分图片及位置图；
- 4、 评估机构资质证复印件；
- 5、 评估机构营业执照复印件；
- 6、 注册估价师资格证复印件；