

房地产估价报告

中证（昆明鉴）估字(2022)第 0001 号



致电 025-52633892 查询本报告真伪!

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二二年六月十日

房地产估价报告

估价项目名称：云南省大理白族自治州剑川县腾龙商贸城二期
30-1-301 号住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：丽江市古城区人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：张静平（注册号：5320150078）

朱辉芳（注册号：3220130043）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 10 日

估价报告编号：中证（昆明鉴）估字(2022)第 0001 号

委托函号：（2022）云 0702 执恢 169 号

致电 025-52633892 查询本报告真伪！



致估价委托人函

丽江市古城区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【（2022）云 0702 执恢 169 号】案件中涉及的杨志松名下的位于云南省大理白族自治州剑川县腾龙商贸城二期 30-1-301 号（建筑面积 127.81 平方米，本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值）住宅用途房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为 2022 年 06 月 09 日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为：

评 估 单 价：人民币 5,431 元/平方米

评 估 总 价：人民币 694,136.00 元（四舍五入，取整至元）

大 写 金 额：人民币陆拾玖万肆仟壹佰叁拾陆元整

特别提示：1、本估价报告自 2022 年 06 月 10 日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且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。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月十日



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、 估价委托人	5
二、 房地产估价机构	5
三、 估价目的	5
四、 估价对象	5
五、 价值时点	10
六、 价值类型	10
七、 估价原则	10
八、 估价依据	11
九、 估价方法	13
十、 估价结果	14
十一、 注册房地产估价师	14
十二、 实地查勘期	15
十三、 估价作业期	15
附 件	16
1. 估价对象位置图	
2. 估价对象照片	
3. 《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》复印件	
4. 剑川县剑宇房地产开发有限公司盖章的《房产信息登记表》复印件	
5. 房地产估价机构营业执照复印件	
6. 房地产估价机构资格证书复印件	
7. 房地产估价人员资格注册证书复印件	



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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、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）、《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。

4、我公司房地产估价师于2022年06月09日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托方承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本报告估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值，即在价值时点预期能够成交的合理价格，它根据以下假设：

2.1 买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

2.2 买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

2.3 估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

2.4 市场供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2.5 不考虑特殊买家的额外加价。

3、本次估价是以估价对象的现状用途合法、产权完整合法且能够持续使用为假设前提。

4、估价结果未考虑未来处置的风险。

5、本次评估价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构发生转变、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对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

二、未定事项假设

由于委托人未提供提供估价对象房屋权属资料，且委托人提供的《价格评估委托书》及剑川县剑宇房地产开发有限公司盖章的《房产信息登记



表》未记载估价对象房屋的用途及建筑结构，经估价人员实地调查，估价对象用途为住宅、建筑结构为混合结构，本次估价对象房屋建筑结构以实际调查为准，结合估价对象利用状态，在此合理假设房屋用途为住宅。

三、背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

由于委托方及产权方未提供估价对象的权属证明资料，仅提供了《价格评估委托书》及剑川县剑宇房地产开发有限公司盖章的《房产信息登记表》，本次估价对象的坐落及面积以《价格评估委托书》及《房产信息登记表》为准，我们在此合理假设《价格评估委托书》及《房产信息登记表》登记的坐落及面积与相关部门登记的一致。

六、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结论仅为在上述已有假设条件下，为估价委托人办案提供价值参考，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

2、本报告中所展示的房产分户图、平面图、位置图等图件仅作为测算估价对象市场价值的参考依据，不得作为法定测量成果挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

3、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

4、除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

5、本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自二〇二二年六月十日起一年内有效。



6、本次估价未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，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

7、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

10、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。



房地产估价结果报告

中证（昆明鉴）估字(2022)第 0001 号

一、 估价委托人

委托方：丽江市古城区人民法院

联系人：何磊

联系电话：08885106650

二、 房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住 所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2022 年 10 月 21 日

联 系 人：周大芳

联系电话：18652955897、025-52633892

传 真：025-52633892

三、 估价目的

为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值。

四、 估价对象

（一）估价对象界定

本次评估的是云南省大理白族自治州剑川县腾龙商贸城二期



30-1-301号住宅房地产，建筑面积127.81平方米，评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象权属状况描述与分析

1.1、根据委托方提供的《价格评估委托书》及剑川县剑宇房地产开发有限公司盖章的《房产信息登记表》摘录：

◆房屋所有权人：杨志松；

◆房屋坐落：云南省大理白族自治州剑川县腾龙商贸城二期30-1-301号；

◆规划用途：成套住宅；

◆所在层数/总层数：3/6；

◆建筑面积（m²）：127.81；

◆建筑结构：混合；

◆产权来源：抵债；

1.2、委托方及产权方未提供估价对象的土地相关资权属料；

1.3、他项权利状况

他项权利摘要：不详。且本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

1.4、限制状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

1.5、租赁或占用情况

根据估价人员调查，于价值时点估价对象为自用。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况

◆建筑结构：混合结构；

◆建筑面积：127.81 m²；

◆室内净高：室内净高约2.9米；

◆建筑成新：现场观察约十成新；

◆外观形象：估价对象为多层住宅楼，整体建筑式样一般，外观形象一般；



◆空间布局及建筑功能：估价对象室内布局为3室2厅1厨2卫，其中一间卧室朝北，两间卧室朝南，客厅朝南，闲置状态；空间布局及建筑功能状况较好。

◆装修：整幢建筑外墙为涂料，安装入户防盗门，一梯二户，目前在建筑维护情况较好，于价值时点估价对象未装修，为毛坯房，建筑物实物状况详见所附照片。

◆设施设备：整幢建筑设有消防设施，宽带网络、通信线路、水、电、等设施均已接通并可正常使用。

◆维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；

◆物业管理：有物业管理公司进行管理，物业管理水平一般。

2.2 土地使用权实物状况

◆四至：估价对象所在位置东至腾龙街、西至滇藏路、南至金狮路、北至鼎兴街；

◆形状：估价对象所在项目的土地形状较规则；

◆地形：平坦；

◆地势：与相邻土地高低一致；

◆土壤：估价对象所在区域土壤无污染，适合人类居住；

◆地质、地基：估价对象所在小区地基较好，承载力较好。无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理；

◆基础设施完备程度：宗地红线外达到“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内达到“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）；

◆土地平整程度：场地平整，程度较优。

（三）估价对象区位状况

1、区域概况

剑川县位于云南省西北部，大理白族自治州北部。县境东西横距58千米，南北纵长55千米，总面积2250平方千米。山区面积占90%以上，盆地占7%。有白、汉、彝、傈僳、回、纳西等民族，是州内主要白族聚居县。剑川县辖5个镇、3个乡。共有5个居委会、88个行政村。县政府驻金华镇。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，剑川



县常住人口为 160471 人。

境内地势西北高，东南低。主要山脉有老君山、石宝山、金华山、盐路山、雪斑山等。矿藏有铜、铁、铅、锌、煤、盐岩。214 国道、甸（南）六（库）公路、平（坡）甸（南）公路纵横县境。名胜古迹有全国重点文物保护单位唐代石刻石钟寺石崖，省级文物保护单位金华山田沙门天王像、宝和寺，石宝山国家级风景名胜区。2020 年 1 月 22 日，被住房和城乡建设部命名为国家园林县城。2020 年 5 月 17 日，正式退出贫困县序列。

剑川东邻鹤庆，南接洱源，西与兰坪、云龙接壤，北与丽江毗连。县境东西横距 58 公里，南北纵长 55 公里，总面积 2250 平方千米。山区面积占 90%以上，盆地占 7%。剑川地处全国历史文化名城和省级旅游度假区大理、丽江之间，滇藏公路 214 国道纵贯县内。

2021 年全县地区生产总值（GDP）实现 65.96 亿元，同比增长 8.6%。分产业看，第一产业增加值 13.47 亿元，同比增长 8.6%；第二产业增加值 21.1 亿元，同比增长 7.5%；第三产业增加值 31.39 亿元，同比增长 9.3%。三次产业结构为 20.4:32.0:47.6。全县非公有制经济实现增加值 36.15 亿元，同比增长 9.1%，占全县地区生产总值的 54.8%。

2021 年，全县 500 万元以上固定资产投资（含房地产投资）完成 63.81 亿元，同比增长 20.7%。分三次产业看，第一产业投资增长 17.3%；第二产业投资下降 39.1%；第三产业投资增长 26.9%。能源以外工业投资完成 2.55 亿元，同比下降 34.1%。

民间投资下降 50.8%，占全县固定资产投资的比重为 10.8%。基础设施投资增长 56.4%，占全县固定资产投资比重为 77.2%。

2021 年，全县房地产开发投资完成 3.36 亿元，比上年下降 66.2%。商品房销售面积 6.11 万平方米，下降 62.4%；商品房销售额 3.95 亿元，下降 65.7%。

2、位置状况

- ◆坐落：云南省大理白族自治州剑川县腾龙商贸城二期 30-1-301 号；
- ◆方位：估价对象位于滇藏路、金狮路北侧；
- ◆距离：临剑川阿鹏文化广场，所处位置较优；
- ◆朝向：估价对象南北朝向；
- ◆楼层：据现场查勘，估价对象所在建筑主体总层数为 6 层混合结构



楼房，估价对象位于第3层；

3、居住聚集程度

估价对象位于云南省大理白族自治州剑川县腾龙商贸城二期30-1-301号，该区域有剑川腾龙南苑、红旗小区、剑川县廉租房、剑湖庄园、园丁小区、剑阳小区、文风小区等，居住聚集程度较高。

4、交通状况

◆道路状况：估价对象所在区域内主干道与次干道并重，主要道路有滇藏路、金狮路等，保养较好，道路状况较优；

◆出入可利用交通工具：无；

◆交通管制情况：估价对象所在区域无交通管制；

◆停车方便程度：估价对象所在区域有地地上停车位，停车方便程度一般。

5、环境状况

◆自然环境：估价对象周边基本无交通及商业噪音污染，无大型垃圾站及公共厕所，区域自然环境较优；

◆人文环境：估价对象位于剑川县腾龙商贸城二期，区域周边有金华二小、北门小学、金龙完小、剑川山师华清民族中学、西门小学等，人文环境较优；

◆景观：估价对象区域内有景风公园、剑阳楼、满贤林千狮山等，景观条件较优。

6、外部配套设施状况

6.1 基础设施

估价对象外部基础设施达到“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）。

6.2 公共服务设施

估价对象周边有剑川阿鹏文化广场、城北农贸市场、亿达购物广场、剑川古城、剑川县中医院、剑川县人民医院、云南省农村信用社（金华支行）、中国农业银行等公共服务设施，配套较齐全。



五、价值时点

2022年06月09日，本次评估价值时点为查勘现场之日：2022年06月09日。

六、价值类型

（一）价值类型：根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本评估报告中的房地产价值是指，在价值时点2022年06月09日估价对象现状利用条件下，不考虑估价对象被查封以及其上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响，最可能达成的市场价值。

（二）价值定义：市场价值是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。

（三）价值内涵：

1、本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允市场价值。

2、本次评估价值时点为查勘现场之日：2022年06月09日。

3、估价对象实际开发程度为：宗地红线内“五通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路）；红线外“五通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路），评估设定开发程度与实际开发程度一致。

七、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

◆独立、客观、公正原则：估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。



◆合法原则：应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。本估价中有关权属、用途、性质、房屋或在建工程的建筑面积，以及土地使用权面积等基础数据，均以委估方提供的数据或发证机关核定的数据以及权证记载为准。

◆最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用原则为前提估价。即指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

◆替代原则：要求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格。房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

◆价值时点原则：要求估价结果应是由估价目的决定的某个特定时间的客观合理的价值，估价结果具有很强的时效性，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。

八、 估价依据

（一）国家和地方的法律、法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行。）

2、《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32号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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，自2020年1月1日起施行。）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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，自2020年1月1日起施行。）



4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）

5、《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号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

6、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年5月1日起施行。）

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》（最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》已于2020年12月23日由最高人民法院审判委员会第1823次会议通过，自2021年1月1日起施行，法释〔2020〕21号）

8、《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，2009年11月20日起施行。）

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，2018年9月1日起施行）

11、其他有关法律、法规、司法解释和政策。

（二）估价技术规程及文件

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）

3、《房屋完损等级评定标准》（城住字【1984】第278号）

4、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

（三）委托方提供的资料

1、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（编号：（2022）云0702执恢169号）

2、剑川县剑宇房地产开发有限公司盖章的《房产信息登记表》复印件

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料



1、估价人员现场勘察和搜集的资料

九、估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为住宅用途房地产，短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为住宅用途房地产，为一整幢建筑物的一部分，其土地成本不易分摊，因此不适合使用成本法进行评估；估价对象为住宅用途房地产，周边无类似物业租金案例，收益期限无法确定，因此不适合使用收益法。

3、适用的估价方法：估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，因此比较法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法进行评估。

比较法：将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，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

技术路线如下：

(1) 在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况

(2) 选取可比实例，具体条件如下：



- ◆与待估房地产用途相同的交易案例
- ◆交易案例价格类型与待估房地产的估价目的相匹配
- ◆交易案例是正常交易，或可修正为正常交易
- ◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正
- ◆交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近

(3) 建立价格可比基础

(4) 进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

(5) 计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价值=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

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为：

评 估 单 价：人民币 5,431 元/平方米

评 估 总 价：人民币 694,136.00 元（四舍五入，取整至元）

大 写 金 额：人民币陆拾玖万肆仟壹佰叁拾陆元整

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张静平	5320150078		



朱辉芳	3220130043		
-----	------------	--	--

十二、实地查勘期

估价师于 2022 年 06 月 09 日对估价对象进行现场查勘，查勘工作于 2022 年 06 月 09 日当天完成。

十三、估价作业期

2022 年 06 月 09 日至 2022 年 06 月 10 日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二二年六月十日



附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》复印件
- 4、剑川县剑宇房地产开发有限公司盖章的《房产信息登记表》复印件
- 5、《国有土地使用证》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资格证书复印件
- 8、房地产估价人员资格注册证书复印件



估价对象位置图





估价对象照片



小区状况



建筑物外观状况



估价对象单元门状况



门口状况



大厅状况



卧室状况



室内卧室状况



卫生间状况