

涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：沅昊房评报[2022]字第 002 号



项 目 名 称：对位于丽江市玉龙县青龙南路中正苑小区 251 项地下
车位及 8 项商业房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：云南省丽江市中级人民法院

房地产估价机构：云南沅昊房地产土地资产评估有限公司

备 案 等 级：贰级（云建房证估字第 271 号）

注册房地产估价师：李 栉 证书编号：5320200069

唐 玉 证书编号：5120040266

估价报告出具日期：二〇二二年二月十四日



致估价委托人函

云南省丽江市中级人民法院：

云南泮昊房地产土地资产评估有限公司（下简称“我公司”）接受贵院的委托[委托书编号：（2021）丽中委评字第 21 号]，对丽江东大房地产开发有限公司名下位于丽江市玉龙县青龙南路中正苑小区 251 项地下车位及 8 项商业房地产进行市场价值评估。估价对象是：建筑面积合计为 8,506.39 平方米的地下车位房屋所有权及建筑面积合计为 292.40 平方米的商业用房房屋所有权和所对应分摊的国有出让用地在剩余土地使用年期内的土地使用权、室内装饰装修、与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包含室内可移动的家具、电器、软装等动产以及可能存在的除已披露事项外债权债务、欠付的管理费、水电费等。估价目的是：为人民法院确定财产处置价提供参考依据而对估价对象的市场价值进行评估。价值时点是：2022 年 01 月 14 日。

我们经过市场调查和实地查勘，依据相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法及标准价调整法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥2,191.09 万元（金额大写：人民币 贰仟壹佰玖拾壹万零玖佰元整）。详见下表：

估价结果一览表

序号	坐落	不动产权证号	权利人	楼层	用途	结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
1	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 2 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
2	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 3 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
3	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 4 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
4	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 5 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
5	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 8 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
6	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 11 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	



序号	坐落	不动产权证号	权利人	楼层	用途	结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
7	玉龙县青龙南路中正苑小区车位14号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
8	玉龙县青龙南路中正苑小区车位15号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
9	玉龙县青龙南路中正苑小区车位18号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
10	玉龙县青龙南路中正苑小区车位19号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
11	玉龙县青龙南路中正苑小区车位21号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
12	玉龙县青龙南路中正苑小区车位22号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
13	玉龙县青龙南路中正苑小区车位24号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
14	玉龙县青龙南路中正苑小区车位25号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
15	玉龙县青龙南路中正苑小区车位26号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
16	玉龙县青龙南路中正苑小区车位27号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
17	玉龙县青龙南路中正苑小区车位28号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
18	玉龙县青龙南路中正苑小区车位29号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.34	
19	玉龙县青龙南路中正苑小区车位30号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.34	
20	玉龙县青龙南路中正苑小区车位31号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
21	玉龙县青龙南路中正苑小区车位32号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
22	玉龙县青龙南路中正苑小区车位33号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
23	玉龙县青龙南路中正苑小区车位34号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
24	玉龙县青龙南路中正苑小区车位35号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
25	玉龙县青龙南路中正苑小区车位36号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
26	玉龙县青龙南路中正苑小区车位37号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	



序号	坐落	不动产权证号	权利人	楼层	用途	结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
27	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 38 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
28	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 39 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
29	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 40 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
30	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 41 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
31	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 42 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	11.72	子母车位
32	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 43 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	11.72	子母车位
33	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 50 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
34	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 53 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
35	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 54 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
36	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 55 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
37	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 57 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
38	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 58 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
39	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 59 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
40	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 61 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
41	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 62 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
42	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 65 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
43	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 66 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
44	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 67 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
45	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 68 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
46	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 69 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	



序号	坐落	不动产权证号	权利人	楼层	用途	结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
47	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 72 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
48	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 73 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
49	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 74 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
50	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 75 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
51	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 76 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
52	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 77 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
53	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 78 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
54	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 79 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
55	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 80 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
56	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 81 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
57	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 82 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
58	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 83 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
59	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 84 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
60	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 85 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
61	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 86 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
62	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 87 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
63	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 89 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
64	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 91 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
65	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 92 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
66	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 93 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	



序号	坐落	不动产权证号	权利人	楼层	用途	结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
67	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 94 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
68	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 95 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
69	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 96 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
70	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 97 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
71	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 98 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
72	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 99 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
73	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 100 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
74	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 101 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	11.25	子母车位, 包含 387 号车位价值
75	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 102 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
76	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 103 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
77	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 104 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
78	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 105 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
79	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 106 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
80	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 107 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
81	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 108 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
82	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 109 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
83	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 110 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
84	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 111 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
85	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 112 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
86	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 113 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	



序号	坐落	不动产权证号	权利人	楼层	用途	结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
87	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 114 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
88	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 115 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
89	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 116 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
90	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 117 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
91	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 119 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
92	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 124 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
93	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 125 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
94	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 126 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
95	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 127 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
96	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 129 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
97	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 132 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
98	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 134 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
99	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 135 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
100	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 136 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
101	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 137 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
102	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 138 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
103	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 139 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
104	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 144 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
105	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 146 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
106	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 147 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	



序号	坐落	不动产权证号	权利人	楼层	用途	结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
107	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 149 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
108	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 154 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
109	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 156 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
110	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 157 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
111	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 159 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	11.72	子母车位
112	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 161 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
113	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 164 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
114	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 170 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	11.72	子母车位, 包含 389 号车位价值
115	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 171 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
116	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 172 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
117	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 173 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
118	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 174 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
119	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 175 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	11.72	子母车位, 包含 388 号车位价值
120	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 176 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
121	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 177 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
122	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 178 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
123	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 179 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
124	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 180 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
125	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 181 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
126	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 182 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	



序号	坐落	不动产权证号	权利人	楼层	用途	结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
127	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 183 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
128	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 186 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
129	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 187 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
130	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 188 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
131	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 189 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
132	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 191 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
133	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 192 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
134	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 193 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
135	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 194 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
136	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 195 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
137	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 200 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
138	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 201 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
139	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 202 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
140	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 203 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
141	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 204 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
142	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 205 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
143	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 206 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
144	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 207 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
145	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 208 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
146	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 209 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	



序号	坐落	不动产权证号	权利人	楼层	用途	结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
147	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 210 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
148	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 211 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
149	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 212 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
150	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 213 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
151	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 214 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
152	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 215 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
153	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 216 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
154	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 218 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
155	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 219 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
156	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 220 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
157	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 221 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
158	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 224 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
159	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 227 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
160	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 228 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.80	
161	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 231 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
162	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 232 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
163	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 233 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
164	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 234 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
165	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 235 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
166	玉龙县青龙南路中正苑小区车位 236 号	—	丽江东大房地产开发有限公司	-1	地下车位	框架结构	33.89	12.00	—	—	7.65	



云南泮昊房地产土地资产评估公司—房地产估价报告

序号	坐落	不动产权证号	权利人	楼层	用途	结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使 用权面 积(m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)	备注
167	玉龙县青龙南路中正苑小区 车位 237 号	—	丽江东大房 地产开发有 限公司	-1	地下 车位	框架 结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
168	玉龙县青龙南路中正苑小区 车位 238 号	—	丽江东大房 地产开发有 限公司	-1	地下 车位	框架 结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
169	玉龙县青龙南路中正苑小区 车位 239 号	—	丽江东大房 地产开发有 限公司	-1	地下 车位	框架 结构	33.89	12.00	—	—	7.65	
170	玉龙县青龙南路中正苑小区 车位 241 号	—	丽江东大房 地产开发有 限公司	-1	地下 车位	框架 结构	33.89	12.00	—	—	7.65	



第三部分 估价结果报告

一. 估价委托人

云南省丽江市中级人民法院

二. 房地产估价机构

- 名称：云南泮昊房地产土地资产评估有限公司
- 住所：云南省昆明市盘龙区联盟街道万华路 159 号 6 幢 1 单元 202 号
- 法定代表人：黄德华
- 证书编号：云建房证估字第 271 号
- 资质等级：贰级
- 统一社会信用代码：91530103566215473L
- 联系电话：0871-65616189

三. 估价目的

为人民法院确定财产处置价提供参考依据而对估价对象的市场价值进行评估。

四. 估价对象

1. 估价范围

委托人提供的估价对象相关产权信息并结合估价人员的现场查勘和估价委托人的要求，纳入估价范围的估价对象为丽江东大房地产开发有限公司名下位于丽江市玉龙县青龙南路中正苑小区 251 项地下车位及 8 项商业房地产，包含建筑面积合计为 8,506.39 平方米的地下车位房屋所有权及建筑面积合计为 292.40 平方米的商业用房房屋所有权和所对应分摊的国有出让用地在剩余土地使用年期内的土地使用权、室内装饰装修、与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。不包含室内可移动的家具、电器、软装等动产以及可能存在的除已披露事项外债权债务、欠付的管理费、水电费等。

2. 估价对象实物状况



1) 土地实物状况

估价对象土地权属性质为国有建设用地，土地使用权性质为出让，用途为城镇单一住宅用地，位于丽江市玉龙县城，土地四至为：东面为玉雪路，西面临聚鑫路，南面临丽水路，北面临玉泽西路。估价对象宗地使用权面积为 40,449.03 平方米，截止价值时点土地开发程度为宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整）及绿化配套、道路硬化。宗地形状较规则，地势平坦，查勘日未见不良地质构造及地质灾害，宗地内已建有建筑物并投入使用，使用状况良好。

2) 建筑物实物状况

基本状况：估价对象位于丽江市玉龙县中正苑小区，该小区由多栋住宅组成，小区周边车位配比良好，停车较方便。估价对象约建成于 2014 年，估价对象建筑物维护保养良好，综合成新率约为九成新。估价对象中车位均位于地下负一层，黄线分隔，标识清晰，双向车道，现场勘查时部分车位正常使用，部分车位空置；商业用房均位于地上一层，均为通间，除 2 幢 1 单元 03 室及 2 幢 3 单元 13 室外，其余均带卫生间，室内使用维护状况良好，目前空置。

设施设备状况：具备供水、排水、供电、通讯、宽带接口、消防设施等相关配套，能满足生活的需要。

装修状况：地下车位地面为水泥地面，墙面及顶面刷白；商业用房 2 幢 3 单元 15 室墙面刷白，卫生间简单装修，其余商业用房均为毛坯。

3. 估价对象权益状况

1) 土地权益状况

估价对象宗地登记状况信息表

土地坐落	玉龙县城
土地使用证颁发号	玉国用(2012)第78号
土地所有权	国有
土地使用权人	丽江东大房地产开发有限公司
使用权面积(m ²)	40449.03



5) 其他权益状况

租赁权：估价人员实地查勘时，估价对象部分车位已出租，由于申请人、被申请人及估价委托人均未提供合法有效的《房屋租赁合同》，根据《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）及[关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知]（法办[2018]273号），本次估价根据现有材料进行评估，未考虑租约对估价结果的影响。

抵押权：估价人员进行尽职调查，未发现估价对象设立抵押权。

查封情况：根据《云南省丽江市中级人民法院执行裁定书》[编号：(2021)云07执235号]记载，估价对象均已被查封，查封单位为委托方。截止价值时点，估价对象仍处于查封期内。但依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定并结合估价目的，本次估价未考虑查封限制对估价结



果的影响，特提请报告使用者注意。

费用拖欠情况：房地产估价专业人员尽职调查，未查询到估价对象有水、电、物业等相关管理费用拖欠情况。

其他权益状况：除上述权益状况外，估价人员未了解到估价对象设置如地役权、典权等其他他项权利。

4. 估价对象区位状况

1) 区域位置状况

玉龙纳西族自治县位于云南省西北部，地理坐标为东经 $99^{\circ} 23'$ ~ $100^{\circ} 32'$ ，北纬 $26^{\circ} 34'$ ~ $27^{\circ} 46'$ 之间，东与古城区、宁蒗彝族自治县相邻，南与剑川县相连，西与维西傈僳族自治县、兰坪白族普米族自治县接壤，北隔金沙江与香格里拉市、四川省木里藏族自治县毗邻。总面积 6198.76 平方千米。山区、半山区面积占总面积的 96.53%。

玉龙纳西族自治县县境位于青藏高原东南边缘横断山地向云贵高原过渡的衔接地段，兼具横断山峡谷和滇西高原两单元的地貌特征，有山地、盆地（坝子）、河谷三类地貌。地势西北高、东南低。境内最高点为玉龙雪山主峰扇子陡，海拔 5596 米；最低点为鸣音乡洪门村委会江边四村，海拔 1370 米。县城海拔 2400 米。

估价对象所在区域环境良好，生活便利度便捷，居住氛围良好。

2) 交通状况

玉龙公路四通八达，实现乡乡通油路、村村通公路。全县公路通车里程 4975 千米，国道 214 线过境 56.6 千米，大丽高速过境 43.97 千米。大丽铁路建成通车，云南第二大火车站——“丽江火车站”座落在县城。丽江飞机场距县城 22 千米，白沙老飞机场重建使用。

估价对象所在物业周边有玉泽西路、丽水路等区域主次干道，交通便捷度较好，估价对象所在小区门前无明显交通管制，区域内停车位配比良好，停车较方便。



3) 外部配套设施

估价对象区域内公共配套设施较齐全，内有：

银行：云南玉龙农村商业银行(南口支行)、中国农业银行(玉龙县支行)、云南省农村信用社等；

医院：玉龙县人民医院、丽江市妇女儿童医院等；

学校：丽江市古城区祥和学校、玉龙县玉龙中学、玉龙县第一中学等；

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满足生产和生活的需要。

五. 价值时点

本次估价确定 2022 年 01 月 14 日为价值时点，此价值时点是估价对象实地查勘完成之日。

六. 价值类型

1. 价值定义

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。房地产公开市场价值是指理性而谨慎的交易双方，处于利己动机，目的是最大限度地追求经济效益，有较充裕的时间，在了解交易对象、掌握必要的专业知识、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格，是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

2. 价值内涵

市场价值其内涵是：在满足“估价假设前提和报告使用限制条件”的情况，以价值时点的现状用途下交易双方各自依法承担应缴纳的税费，用人民币为计价单位的包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、装饰装修以及与房地产不可分割的、满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施价值，不包括室内可移动的家具家电以及其他可移动的设施设备的价值。



七. 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则，结合估价目的对估价对象进行估价。在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中可能知悉的当事人的商业秘密。

1. 独立、客观、公正原则

要求估价人员及估价机构是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地测算出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

独立：估价人员和估价机构与估价委托人及利害关系人没有利害关系，在估价过程中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估值；

客观：估价人员和估价机构在估价过程中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估值；

公正：估价人员和估价机构在估价过程中不偏袒利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估值。

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或价格的原则。

应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

3. 价值时点原则

要求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。

房地产估值实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在



估价对象实地查勘情况及相关照片



小区大门



地下车库出入口



周边道路



车位



车位



车位



估价对象实地查勘情况及相关照片



车位



车位



商业用房外立面



商业用房门面



商业用房内部



估价师入镜照



