

涉执房地产处置司法评估报告

- 估价报告编号：昆众房估字（2022）SF 第 060003 号
- 项目名称：丽江市古城区民航路 61 号凯瑞园 68 栋
202 号（住宅）房地产市场价格价值评估



- 委托人：丽江市古城区人民法院
- 委托号：（2022）云 0702 执 274 号
- 估价方：昆明众泰房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：李嘉兴（注册号：5320190012）
李文迪（注册号：5320190028）
- 估价报告出具日期：2022 年 6 月 04 日

昆明众泰房地产评估有限公司

Kunming Zhongtai Real Estate Appraisal Co., Ltd

致估价委托人函

丽江市古城区人民法院：

受贵院委托，委托号（2022）云 0702 执 274 号，为贵院司法拍卖房地产保留价提供参考依据而对估价对象丽江市古城区民航路 61 号凯瑞园 68 栋 202 号房地产进行市场价值评估。

我公司注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，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的因素，并根据国家、省、市有关法规、政策及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵循估价原则，运用比较法对估价对象进行了评估，完成了法定的估价程序，现将估价结果报告如下：

一、估价对象基本情况

坐落	产权人	不动产权证号	用途	朝向	建筑结构	建成年代	所在层数/ 总层数	建筑面积（m ² ）	分摊土地面 积（m ² ）
丽江市古城区民 航路 61 号凯瑞园 68 栋 202 号	王茂兴	云（2022）古 城区不动产权 第 0001366 号	住宅	南北	钢混	2010 年 11 月	2/3	118.4	39.98

二、价值时点：2022 年 5 月 25 日

三、价值类型：房地产市场价格

市场价值是指估价对象在价值时点满足估价的假设限制等条件下形成的客观合理的价格，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。

四、估价目的：

为法院执行案件确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格。

五、估价结果：

估价对象在价值时点 2022 年 5 月 25 日采用比较法测算出的市场价值

为人民币: 823,590 元(大写:捌拾贰万叁仟伍佰玖拾元整),评估单价: 6,956 元/m² (详见后附评估结果明细表)。

特别提示:

1、本估价报告仅供估价目的下使用,自出具之日起一年内有效;如报告有效期内国家经济、金融政策有重大调整、房地产市场波动较大等因素影响房地产市场价格变化时,需要重新评估其价值。

2、本报告评估价值为估价对象房屋及其占用土地共同作用并发挥效用所体现的市场价值,以及估价对象区域内共用的基础设施使用权价值、公共配套设施使用权价值、客观合理的估价对象房屋内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值等共同构成。

3、本评估报告应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、使用本估价结果请仔细阅读本估价报告中的估价假设和限制条件。

5、本评估报告对应的市场价值交易税费负担方式为按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担的价值。

6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人:

2022 年 6 月 04 日

估价结果明细表

房屋座落	所有权人	不动产权证号	所在层/总层数	用途	朝向	建筑年代	建筑结构	建筑面积（m²）	评估单价（元/m²）	评估总价（元）
丽江市古城区民航路 61 号凯瑞园小区 68 栋 202 号	王茂兴	云（2022）古城区不动产权第 0001366 号	2/3	住宅	南北	2010 年 10 月	钢混	118.4	6,956	823,590

目 录

第一部分	估价师声明.....	1
第二部分	估价假设和限制条件.....	3
	（一）、估价假设条件.....	3
	（二）、估价限制条件.....	4
第三部分	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）、估价对象概况.....	5
	（五）、价值时点.....	10
	（六）、价值类型.....	11
	（七）、估价原则.....	11
	（八）、估价依据.....	11
	（九）、估价方法.....	13
	（十）、估价结果.....	13
	（十一）、注册房地产估价师.....	15
	（十二）、实地查勘期.....	15
	（十三）、估价作业期.....	16
	（十四）、估价报告应用有效期.....	16
第四部份	附 件.....	17
	1、丽江市古城区人民法院委托书	
	2、估价对象位置图	
	3、估价对象实地查勘照片	
	4、古城区不动产登记中心估价对象查询结果	
	5、估价机构营业执照复印件	
	6、估价机构估价资质备案证书复印件	
	7、估价人员估价资质注册证书复印件	

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、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。
- 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。
- 3、我们与本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。
- 4、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。
- 5、我公司估价人员李嘉兴、李文迪已对本估价报告中的估价对象内部状况、外部状况及区位状况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告仅对估价对象价值作出合理估测，不作为其权属确认依据。

9、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本评估机构保留报告解释权。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李嘉兴	5320190012		2022 年 6 月 04 日
李文迪	5320190028		2022 年 6 月 04 日

第二部分 估价假设和限制条件

（一）、估价假设条件

1、一般假设：

（1）、未能收集到估价对象权属证书原件，本公司估价人员到丽江市古城区不动产登记中心查询收集了估价对象《不动产登记信息》、《房产平面图》、《宗地图》等相关资料，本公司估价人员对估价对象房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积、用途等数据与现场查勘情况相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

（2）、我们对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定估价对象是安全的。

（3）、与估价对象相关的土地、规划、施工等税费已全部交清，估价对象权属清晰合法，不属于行政法规规定不符合的房地产。

（4）、估价对象在价值时点是法律允许在公开市场上可自由转让的房地产。

（5）、本次估价假设目前及未来的社会政治经济环境和房地产市场是正常稳定前提下进行估价，即估价中所涉及的房地产之价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，均不考虑未来的变动。

（6）、本估价报告以估价对象法定用途下保持持续利用为最高最佳利用，估价结果在估价对象保持最高、最佳利用条件下成立。

2、未定事项假设：

由于受工作权限的限制，对于建筑面积等有关数据及权属关系，我们均以有关产权备案资料等为依据，我们未进行实地丈量及确认。

3、背离事实假设：

截至价值时点，估价对象依法被丽江市古城区人民法院查封，估价时未考虑该因素对估价结果的影响。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：无。

（二）、估价限制条件

1、本报告评估结果包含与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。

2、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途。

3、未经本估价机构及委托方的书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。委托方或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

4、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，本评估机构保留报告解释权。

5、本估价报告自出具之日起有效期为一年，即自 2022 年 6 月 04 日至 2023 年 6 月 03 日内有效。本报告有效期内估价对象的质量、结构、用途、规模发生变化或房地产市场产生较大波动，如遇国家政策调整、经济、税收等影响房地产价值的因素发生变化及特殊交易行为、其他不可抗力等因素对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，估价结果应相应调整或重新估价，特请报告使用者注意。

6、报告中所使用的币种为人民币。

第三部分 估价结果报告

（一）、估价委托人

委托人：丽江市古城区人民法院

承办人：何磊

电话：0888-5106650

（二）、房地产估价机构

估价单位：昆明众泰房地产评估有限公司

法定代表人：张文江

统一社会信用代码：91530100799889823W

资质等级：贰 级

证书编号：云建房证估字第 132 号

备案证书有效期：2021 年 3 月 19 日至 2024 年 3 月 19 日

联系电话：0871-63603587、0871-63642071（传真）

单位地址：昆明市西山区前卫西路润城小区一区 12 幢 2403 号

（三）、估价目的

为委托方执行案件时确定财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格。

（四）、估价对象概况

1、名称及财产范围：估价对象为丽江市古城区民航路 61 号凯瑞园小区 68 栋 202 号不动产，本次估价范围包括建筑物及其所分摊土地面积的房地合一价值，房屋所有权及与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助

设施等在内的一切附属物价值。不包含可移动的家俱、家电和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

2、估价对象基本状况描述：

(1)、区位：丽江位于云南省西北部，滇川藏三省交界处，是古代“南方丝绸之路”和“茶古道”的重要通道。市枢中心位于东经 100° 25'，北纬 26° 86'，总面积 2.06 万平方公里，北连迪庆藏族自治州，南接大理白族自治州，西邻怒江傈僳族自治州，与四川凉山彝族自治州和攀枝花市接壤，距昆明市 527 公里，古城区位于丽江市东北部，是丽江市的政治、经济、文化、科技、金融和信息中心，自古以来是汉、藏、白、纳西等民族文化、经济交往的枢纽，是南方丝绸之路和“茶马古道”的重镇及军事战略要地。

凯瑞园小区位于丽江市古城区民航路 61 号，东临丽大路，南临庆云路（秋水苑）、西临玉锁路，北临林红小院。

区域居住氛围：估价对象坐落于丽江古城主城区。估价对象周边分布有众多的商业旅游服务设施及居住小区，聚集了众多的人流与客流；随着城区功能的逐步完善，该区域具备了较好的居住氛围，住宅的位置优势将逐步得到提高。

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象区位状况如下：

项 目		内 容
位置 状况 描述	距重要设施、 场所距离	距离丽江古城约 3.2km，丽江火车站约 9km，丽江三义国际机场约 25km，丽江客运站约 3.3km 。
	临街状况	估价对象小区临民航路
	层次/总层数	2/3
	朝向	南北向

交通状况描述	公共交通	估价对象周边庆云路公交站有公交 14 路 a、14b 、21、26、27、7 路，估价对象地理位置较好，公共交通便捷度较好，出行较方便。
	周边道路	周边分布有祥和路、庆云路、金安路、玉泽东路、金虹路、民主路、青山南路、大丽高速路等多条道路形成的路网。
	交通管制	周边道双向车道，无交通管制
	停车便捷度	小区内设有露天停车区，停车较方便。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域基础设施配套齐全，供水、排水、道路、供电、通信等设施完善。
	公共服务设施	<p>商业服务设施：志权汽车城；</p> <p>居住氛围：分布秋水苑、庆云苑住宅小区、药业小区、怡璟苑、亲和苑、祥云园丁小区、锦上城、丽江大研里等中小型住宅社区；</p> <p>医疗服务设施：分布有丽江妇产医院、丽江现代医院、玉龙县妇幼保健院、丽江德倍康医院；</p> <p>教育资源：丽江市第一高级中学、古城区民族中学、丽江祥和中学、大研中学、金山街道中民完全小学、黄山幼儿园、古城区金山幼儿园等学校；</p> <p>金融机构：分布有金山信用社、农行祥和分理处、丽江古城农村商业银行三家村支行、中国邮政银行丽江支行、工行四方街支行金融机构；</p> <p>估价对象附近沿街分布有秋水便利超市、嘉义超市、明珠源超市、欣达超市名烟卖场、贺小厨小吃店、蓝溪缘小吃坊、福馨大药房、八河药店、丽江宝祥居客栈、朗悦客栈等多个中小型商业网点、商业铺面等生活配套设施,公共配套设施基本完善。</p>
环境状况	景观	估价对象位于丽江古城区，周边有金安公园、丽江古城南门广场、四方街等，周围自然环境及景观较好，城镇绿化率较好，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染情况，卫生环境良好。
	自然环境	丽江古城位于云南省丽江市古城区，又名大研镇，坐落在丽江坝中部，地处云贵高原，面积为 7.279 平方公里。全区幅员面积 126,277.85 公顷，土地类型多样，其中：耕地 12,817.10 公顷、林地 101,308.41 公顷、园地 953.91 公顷、草地 39,506.67 公顷、水域及水利设施用地 2,609.72 公顷、城镇村及工矿用地 5,921.62 公顷、交通用地 1,853.62 公顷、其他土地 2,952.20 公顷。全区共

		有耕地 12, 817.10 公顷, 其中: 水田 2,226.76 公顷、旱地 7,122.24 公顷、水浇地 3,468.10 公顷。全区粮食播种面积 13,8554 亩, 全年粮食总产量 38, 606.4 吨, 肉类总产量 0.88 万吨。全区森林覆盖率为 71.63%, 全区活立木总蓄积量 427.99 万立方米。
	人文环境	丽江古城全区辖 7 个街道、2 个镇、2 个乡 (其中 1 个民族乡): 大研街道、祥和街道、西安街道、束河街道、金山街道、开南街道、文化街道、金安镇、七河镇、大东乡、金江白族乡。区政府驻西安街道。丽江古城作为少数民族城市, 丽江古城建筑总体布局到工程、建筑融汉、白、彝、藏各民族精华, 并自具纳西族独特风采, 城中无规矩的道路网, 无森严的城墙, 古城布局中以三山为屏、一川相连; 水系利用三河穿城、家家流水; 街道布局经络设置有着曲、幽、窄、达的风格。丽江古城的格局是自发性的形成坐西北朝东南的朝向形式, 以水为核心的丽江古城因水的活用而呈现特有的水巷空间布局。桥梁密集是丽江古城最大的特色。在外部造型与结构上, 古城民居揉合了中原建筑和藏族、白族建筑的技艺, 形成了向上收分土石墙、迭落式屋顶、小青瓦、木构架等建筑手法, 在建筑布局形式、建筑艺术手法等方面形成了独特的风格。民居大多为土木结构, 比较常见的形式有以下几种: 三坊一照壁、四合五天井、前后院、一进两院等几种形式。

(2)、实物状况描述

丽江凯瑞园小区由丽江市古城区金山房地产开发有限公司开发, 建成于 2011 年 6 月 30 日, 总建筑面积为 43620 平方米, 为多层建筑, 小区内有联排别墅及普通住宅, 估价对象所在幢 68 幢为一幢普通住宅 (无电梯), 建筑结构为: 钢混, 外墙为涂料, 斜屋顶, 总层高为 3 层, 估价对象位于 2 层, 为一套 3 室 2 厅 1 厨 2 卫成套住宅, 建筑面积为: 118.4 平方米, 分摊建筑面积 11.33 平方米, 专有建筑面积为 107.07 平方米, 分摊土地面积 39.98m²。

根据注册房地产估价师现场查勘, 估价对象建筑物状况如下:

项目	丽江市古城区发航路 61 号凯瑞园小区 68 幢 202
项目概况	小区总建筑面积为 43620 平方米, 项目业态为: 住宅, 竣工时间 2011 年 6 月 30 日, 项目为普通住宅及联排别墅, 现物业公司为丽江平安物业管理有限责任公司。

设施设备	无电梯,六通一平
层高	标准层高
空间布局	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台
使用及维护状况	自住,楼宇及室内维护状况一般
实际用途	住宅
朝向	南北向
装饰装修	<p>公共部份: 通道:水泥地面、有绿化花坛;</p> <p>室内部份: 客厅:地面地砖、墙面及顶面乳胶漆、顶面四周石膏线条; 餐厅:地面地砖、墙面及顶面乳胶漆、顶面四周石膏线条、厨房与餐厅之间用定制酒柜隔开; 厨房:地面:地砖、墙面墙砖满贴、顶面塑扣板吊顶、有定制整体橱柜; 卧室:地面:铺木地板、墙面乳胶漆及墙纸、顶面乳胶漆、顶面四周石膏线条、套装木门、铝合金玻璃窗; 卫生间:地面:地砖、墙面墙砖满贴、顶面塑扣板吊顶、有蹲坑、马桶、花洒、洗漱台、铝合金玻璃门窗;</p>
完损程度	地基基础承载力好,无不均匀沉降,承重构件完好、屋面完好、楼地面较好,综合成新率 80%。

(3)、权益状况:

丽江市古城区民航路 61 号凯瑞园小区 68 幢 202 号			
不动产单元号	530702005201GB00042F00680004		
权利人	王茂兴		
房屋共有情况	单独所有		
分摊土地面积	39.98m ²	独用面积	0m ²
地类	普通商品住房用地		
使用权类型	出让		
土地使用期限	2011 年 10 月 26 日起 2081 年 10 月 26 日止		
房屋结构	钢筋混凝土结构		

所在层/总层数	2/3
建筑面积 (m ²)	118.40
专有建筑面积 (m ²)	107.07
分摊建筑面积 (m ²)	11.33
竣工时间	2010 年 11 月 27 日
不动产权证号	云 (2022) 古城区不动产权第 0001366 号

(4)、查封情况

丽江市古城区民航路 61 号凯瑞园小区 68 幢 202 号	
不动产单元号	530702005201GB00042F00680004
业务号	202203220000104
查封机关	丽江市古城区人民法院
查封文号	(2022) 云 0702 执 274 号
查封期限	2022 年 3 月 22 是起 2025 年 3 月 21 日止
登记时间	2022 年 3 月 22 日

(五)、价值时点

1、本次估价目的的价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日 2022 年 5 月 25 日，估价中的一切取价标准为价值时点的有效价格标准。

2、此次价值日期的确定，主要依据委托方向我公司提出对估价对象估价的委托，以及本公司评估人员会同委托方、被申请人员家属共同对估价对象实地查勘的日期。

3、本次房产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以此日之委托方提供的资料、外部经济环境以及市场情况等有关资料为依据。

（六）、价值类型

估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的房地产公开市场价值。

（七）、估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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。

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。

4、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的原则。

5、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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）、估价依据

1、有关法律、行政法规、部门规章依据

（1）、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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 1 日起施行）；

（2）、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(3)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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), 本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行);

(4)、《中华人民共和国城乡规划法》(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);

(5)、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, 已于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过, 自 2018 年 9 月 1 日起施行);

(6)、最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018) 273 号, 印发日期: 2018 年 12 月 10 日, 自印发之日起施行)。

2、技术标准、规范

(1)、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015);

(2)、《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013)。

3、其他

(1)、《丽江市古城区人民法院委托书》

(2)、《丽江市古城区不动产登记中心查询结果表》

(3)、估价人员实地踏勘和调查、收集、整理的相关资料

(4)、估价人员实地拍摄的有关估价对象的照片

（九）、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法选用分析：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选取理由	是否选取
比较法	选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。	比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。估价对象所在区域相似的出售可比案例（同一供需圈、用途一致，邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象市场价值进行估价。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益成熟将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适宜用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象用途为住宅，经估价师调查分析，估价对象所在区域房地产市场租售比价格差异过大，采用收益法评估将导致其价格出现较大偏离，故本次不选用收益法进行估价。	不选取
成本法	求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。	成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在的经济收益而限制了收益法运用的房地产或者可独立开发建设整体房地产的价值或价格，本次估价项目属于价值较高的、近期存在大量交易实例的、具有出租经济收益的地产项目，根据估价目的、价值类型及价值内涵，从理论层面和客观现实层面讲，均不宜选用成本法。	不选取

假设开发法	预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产。本次估价对象已作为住宅房地产使用并体现了其最高最佳利用，估价对象不再具有投资开发或再开发潜力，或者虽具有投资开发或再开发价值潜力，但重新开发后会造成价值折损，理论上不符合假设开发法的运用条件，故本次估价不宜选用假设开发法。	不选取
-------	--	--	-----

2、估价方法概述

(1) 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、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

具体估价时，根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

计算公式为：

案例修正后单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整(交易日期修正)系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

通过比较法测算得到的结果，运用简单算术平均法统计方法合理得出综合测算结果。

(十)、估价结果

根据估价目的及估价对象的特点，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《人民法院委托评估工作规范》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，运用比较法进行评估，最终确定在价值时点 2022 年 5 月 25 日的评估市场总价值为人民币：¥823,590 元(大写：捌拾贰万叁仟伍佰玖拾元整)，评估单价为 6,956 元/m²。

估价结果明细表

幢号	不动产权证号	楼层	用途	建筑面积平方米	评估单价(元/m²)	评估价值元
丽江市古城区民航路 61 号凯瑞园小区 68 栋 202	云(2022)古城区不动产权第 0001366 号	2F/3F	住宅	118.4	6,956	823,590

(十一)、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李嘉兴	5320190012		2022 年 6 月 04 日
李文迪	5320190028		2022 年 6 月 04 日

(十二)、实地查勘期

2022 年 5 月 25 日

（十三）、估价作业期

2022 年 5 月 25 日至 2022 年 6 月 04 日，即自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

（十四）、估价报告应用的有效期

本报告自 2022 年 6 月 04 日至 2023 年 6 月 03 日之内有效。

第四部份 附 件

- 1、 估价鉴定委托书复印件；
- 2、 估价对象位置图；
- 3、 估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、 古城区不动产登记中心出具的估价对象查询结果；
- 5、 房地产估价机构营业执照；
- 6、 房地产估价机构估价资质证书复印件；
- 7、 估价人员估价资格证书复印件；

昆明众泰房地产评估有限公司

2022 年 6 月 4 日