

涉执房地产处置司法评估报告

云驰佳房估字【2022】第【KM290】号



估价项目名称：丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇
（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）9-5
栋、13-5栋 101号、102号、103号、201号、202号、
203号、15-9栋 101号、102号、201号、202号及15-1
栋 201号、202号、203号共计14套商业房地产市场
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：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)

杨德寿(注册号：5320040034)

估价报告出具日期：2022年06月09日

致估价委托人函

丽江市古城区人民法院：

受贵院的委托，我公司成立以注册房地产估价师为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人及相关当事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，在充分考虑影响商业房地产价值的各项因素的基础上，按照必要的估价程序，运用收益法、标准价调整法（其中设定的标准房地产采用比较法进行测算），对丽江雪山投资有限责任公司名下位于丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）9-5 栋、13-5 栋 101 号、102 号、103 号、201 号、202 号、203 号、15-9 栋 101 号、102 号、201 号、202 号及 15-1 栋 201 号、202 号、203 号共计 14 套商业房地产于现状利用条件下的市场价值进行评估。

1、估价对象：

价值时点，估价对象房地产所属项目已办理取得《国有土地使用证》（丽国用（2013）第 4962 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 2013-21 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 2013-550 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：533200201404080101；533200201405300201；533200201604250101）、《商品房预售许可证明》（预许丽房字（2014-3）号；预许丽房字（2014-8）号；预许丽房字（2016-5）号）、《建设工程竣工验收备案表》（备案号：2016-007#；2016-008#；2016-020#），尚未办理取得《不动产权证书》。经估价人员到相关有权管理部门查询，未查询到估价对象抵押登记、查封情况。根据估价委托人提供的《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》、相关当事人提供的由丽江朝阳房产测绘有限公司出具的《房屋分户平面图》所示信息及估价人员实地查勘的情况，估价对象的基本情况如下表所示：

涉执房地产处置司法评估报告

序号	估价对象名称（或座落）	建设单位	所在层数/ 总层数	房屋 结构	规划 用途	竣工 时间	测绘建筑 面积（m ² ）	使用及维护状况	备注	土地登记信息
1	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）9-5栋	丽江雪山投资有限责任公司	1-2/2	钢混结构	商业	2016年	274.09	实地查勘日，估价对象为闲置，房屋维护保养较好。		根据相关当事人提供的《国有土地使用证》，国有土地使用证号：丽国用(2013)第4962号；土地使用权人：丽江雪山投资有限责任公司；座落：古城区束河街道开文、龙泉社区；地号：DB-01-31-4；图号：2979.00-498.00；地类（用途）：商业用地；使用权类型：出让；终止日期：2052年08月19日；使用权面积：88584.30 m ² （其中独用面积：88584.30 m ² ）。
2	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5栋101号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	36.80	实地查勘日，估价对象作为仓库使用，堆放杂物，房屋维护保养较好。		
3	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5栋102号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	28.83	实地查勘日，估价对象作为仓库使用，堆放杂物，房屋维护保养较好。		
4	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5栋103号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	31.57	实地查勘日，估价对象作为仓库使用，堆放杂物，房屋维护保养较好。		
5	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5栋201号（实际为13-5栋203号）	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	30.77	实地查勘日，估价对象作为办公室使用，房屋维护保养较好。	根据《房屋分户平面图》，估价对象编号为13-5栋201铺，实地查勘时实际编号为13-5栋203号，两者不一致。本次评估以实地查勘的情况为准。	

涉执房地产处置司法评估报告

6	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5 栋 202 号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016 年	28.10	实地查勘日，估价对象作为办公室使用，房屋维护保养较好。	
7	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5 栋 203 号（实际为 13-5 栋 201 号）	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016 年	38.77	实地查勘日，估价对象作为办公室使用，房屋维护保养较好。	根据《房屋分户平面图》，估价对象编号为 13-5 栋 203 铺，实地查勘时实际编号为 13-5 栋 201 号，两者不一致。本次评估以实地查勘的情况为准。
8	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）15-9 栋 101 号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016 年	38.38	实地查勘日，估价对象作为公寓使用，房屋维护保养较好。	
9	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）15-9 栋 102 号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016 年	29.19	实地查勘日，估价对象作为公寓使用，房屋维护保养较好。	
10	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）15-9 栋 201 号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016 年	32.33	实地查勘日，估价对象作为公寓使用，房屋维护保养较好。	

涉执房地产处置司法评估报告

11	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）15-9 栋 202 号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016 年	28.49	实地查勘日，估价对象作为公寓使用，房屋维护保养较好。	
12	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）15-1 栋 201 号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016 年	30.80	实地查勘日，估价对象作为公寓使用，房屋维护保养较好。	
13	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）15-1 栋 202 号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016 年	27.45	实地查勘日，估价对象作为公寓使用，房屋维护保养较好。	
14	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）15-1 栋 203 号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016 年	38.39	实地查勘日，估价对象作为公寓使用，房屋维护保养较好。	
合 计							693.96		
估价对象房地产财产范围		估价对象房屋及其独用或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、消防等共用设施的使用权及室内装饰装修和配套房屋使用功能存在且不可分割的设施设备，不含室内可移动物品、非房地产成分及债权债务。							

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2022年05月13日。

4、估价依据：《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》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：收益法、标准价调整法（其中设定的标准房地产采用比较法进行测算）。

7、估价结果：经过实地查勘和市场调查，结合估价目的、估价委托人及相关当事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”下的估价结果为人民币：（详见估价结果明细一览表）

评估总价：¥9951622元（大写人民币：玖佰玖拾伍万壹仟陆佰贰拾贰元整）（取整至元）。

估价结果明细一览表

序号	估价对象名称（或座落）	建设单位	所在层数/总层数	房屋结构	规划用途	竣工时间	测绘建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
1	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）9-5栋	丽江雪山投资有限责任公司	1-2/2	钢混结构	商业	2016年	274.09	13551	3714194
2	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5栋101号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	36.80	13187	485282

涉执房地产处置司法评估报告

3	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋102号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	28.83	13187	380181
4	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋103号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	31.57	13187	416314
5	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋201号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	30.77	13623	419180
6	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	28.10	13623	382806
7	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋203号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	38.77	13623	528164
8	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋101号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	38.38	21511	825592
9	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋102号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	29.19	21511	627906
10	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋201号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	32.33	13794	445960
11	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	28.49	13794	392991
12	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-1栋201号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	30.80	13794	424855
13	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-1栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	27.45	13794	378645

涉执房地产处置司法评估报告

14	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-1栋203号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	38.39	13794	529552
合 计							693.96		9951622
估价对象房地产财产范围		估价对象房屋及其独用或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、消防等共用设施的使用权及室内装饰装修和配套房屋使用功能存在且不可分割的设施设备,不含室内可移动物品、非房地产成分及债权债务。							

估价结果基本情况如本函“附表:估价结果汇总表及估价结果明细一览表”所示。欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结果,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:

二〇二二年六月九日

目 录

第一部分 估价师声明	9
第二部分 估价假设和限制条件	12
一、一般假设	12
二、未定事项假设	16
三、背离事实假设	16
四、不相一致假设	16
五、依据不足假设	17
六、本《涉执房地产处置司法评估报告》使用限制及说明	17
第三部分 房地产估价结果报告	24
一、估价委托人	24
二、房地产估价机构	24
三、估价目的	24
四、估价对象	24
五、价值时点	32
六、价值类型	33
七、估价原则	33
八、估价依据	34
九、估价方法	37
十、估价结果	42
十一、注册房地产估价师	43
十二、实地查勘期	44
十三、估价作业期	44
第四部分 附件	45
一、《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》	45
二、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证明》、《建设工程竣工验收备案表》及由丽江朝阳房产测绘有限公司出具的估价对象《房屋分户平面图》复印件	45
三、估价对象区位图	45
四、估价对象实地查勘照片	45
五、房地产估价机构营业执照复印件	45
六、房地产估价机构备案证书复印件	45
七、注册房地产估价师估价注册证书复印件	45

第一部分 估价师声明

为了提醒评估报告使用者恰当、准确地使用本评估报告，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、杨德寿特作如下郑重声明。

一、注册房地产估价师在评估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，没有人对本评估报告提供重要的专业帮助(含相关专业意见)，评估报告中的分析、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，但受到评估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评估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、相关当事人提供的资料。除法律、法规和有关制度另有规定外，未经估价委托人及相关当事人书面许可，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、估价人员于2022年05月13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、产权范围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《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学

〔2021〕37号〕的规定进行估价工作，撰写评估报告。

七、本次估价对象评估范围及领勘地址系按《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》〔（2022）云0702执52号、198号、212号、314号、528号、588号、1002号〕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、范围及领勘地址、范围不相一致造成的评估失误，本公司不承担责任。

八、本次评估估价对象的座落、建设单位、规划用途、建筑面积、楼层、建筑结构等信息以估价委托人提供的《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》〔（2022）云0702执52号、198号、212号、314号、528号、588号、1002号〕、相关当事人提供的《国有土地使用证》（丽国用〔2013〕第4962号）、《建设用地规划许可证》（地字第2013-21号）、《建设工程规划许可证》（建字第2013-550号）、《建筑工程施工许可证》（编号：533200201404080101；533200201405300201；533200201604250101）、《商品房预售许可证明》（预许丽房字〔2014-3〕号；预许丽房字〔2014-8〕号；预许丽房字〔2016-5〕号）、《建设工程竣工验收备案表》（备案号：2016-007#；2016-008#；2016-020#）及由丽江朝阳房产测绘有限公司出具的《房屋分户平面图》上所列示的信息为准。

九、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，不得做其他用途。因估价委托人使用评估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。

十、本评估报告复印无效。本评估报告的附件是本报告重要的组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构不承担责任。

十一、本评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，
报告解释权为本估价机构。

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		2022年06月09日
杨德寿	5320040034		2022年06月09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(估价对象重要性价格影响因素判断、测算)过程，客观上无法考虑影响估价对象价格或价值实现的所有因素。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，结合估价委托人及相关当事人提供的估价资料，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。敬请评估报告使用者对下述“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《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》[(2022)云0702执52号、198号、212号、314号、528号、588号、1002号]，本次房地产估价服务于“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。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条及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第十一条的规定，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《涉执房地产处置司法评估报告》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真实有效性假设。

价值时点，涉执房地产尚未办理取得《不动产权证书》，到相关有权管理部门也未查询到其登记信息，但相关当事人提供了估价对象房地

产所属项目的《国有土地使用证》（丽国用（2013）第 4962 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 2013-21 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 2013-550 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：533200201404080101；533200201405300201；533200201604250101）、《商品房预售许可证明》（预许丽房字（2014-3）号；预许丽房字（2014-8）号；预许丽房字（2016-5）号）、《建设工程竣工验收备案表》（备案号：2016-007#；2016-008#；2016-020#）及由丽江朝阳房产测绘有限公司出具的《房屋分户平面图》复印件等相关评估资料。我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，估价对象座落、规划用途、建筑面积、楼层等数据与现场实地查勘的情况相符，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、相关当事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，需调整评估结果乃至重新评估。

（二）交易假设

依据《房地产估价规范》5.4.2 及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条的有关规定，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《国有土地使用证》（丽国用（2013）第 4962 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 2013-21 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 2013-550 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：533200201404080101；533200201405300201；533200201604250101）、《商品房预售许可证明》（预许丽房字（2014-3）号；预许丽房字（2014-8）号；预许丽房字（2016-5）号）、《建设工程竣工验收备案表》（备案号：2016-007#；2016-008#；2016-020#），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

依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条的有关规

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，评估委托书对价值时点未作约定，本次评估以实地查勘完成之日 2022 年 05 月 13 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 及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条的规定，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负担的一切税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

此外，估价结果同时满足下列市场假设条件：①适当营销；②熟悉情况；③谨慎行事；④不受强迫；⑤公平交易；⑥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；⑦既不过于乐观又不过于保守；⑧最高最佳利用；⑨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

注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，依据现场一般性查看，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，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，估价对象建筑面积、土地使用权面积以丽江朝阳房产

测绘有限公司出具的《房屋分户平面图》、《国有土地使用证》（丽国用（2013）第 4962 号）上所列示的面积为准。

（八）有关估价对象房地产最高最佳使用的一般假设

最高最佳使用系合法条件下估价对象的最高最佳利用方式。价值时点，估价对象房地产的现状利用具备合法性基础，鉴于下述理由，本次估价，设定估价对象房地产最高最佳使用为：按其《国有土地使用证》（丽国用（2013）第 4962 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 2013-21 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 2013-550 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：533200201404080101；533200201405300201；533200201604250101）、《商品房预售许可证明》（预许丽房字（2014-3）号；预许丽房字（2014-8）号；预许丽房字（2016-5）号）、《建设工程竣工验收备案表》（备案号：2016-007#；2016-008#；2016-020#）及由丽江朝阳房产测绘有限公司出具的《房屋分户平面图》上记载用途保持现状持续利用。

1、即使估价对象房地产存在其他可能的合法利用，但价值时点处于尚未批准状态；

2、即使经过批准，但司法强制拍卖条件下，其权利人不可能就估价对象房地产可能存在的其他合法利用实施任何再开发利用。

（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《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》〔（2022）云 0702 执 52 号、198 号、212 号、314 号、528 号、588 号、1002 号〕委托评估事项，遵循《中华人民共和国民法典》第 397 条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条、《房地产估价规范》5.4.2，以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第九条的规定，本次评估设定估价对象房地产财产范围为估价对象房屋及其独用或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、消防等共用设施的使用权及室内装饰装修和配套房屋使

用功能存在且不可分割的设施设备，不含室内可移动物品、非房地产成分及债权债务。

(十) 涉执房地产租赁权、用益物权及占有使用情况假设

本次估价人民法院未明确估价对象房地产存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经实地查勘及我公司估价人员尽职调查及掌握的相关情况，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(十一) 涉执房地产欠缴税金及相关费用假设

涉执房地产可能存在的欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次估价人民法院未书面明确涉执房地产可能存在的欠缴税金及相关费用，经实地查勘及我公司估价人员尽职调查及掌握的相关情况，无证据证明涉执房地产欠缴税金及相关费用，故本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

根据估价委托人及相关当事人提供的相关评估材料，本次评估的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

遵循《房地产估价规范》5.4.2条及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条的有关规定，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，本次评估设定在价值时点，估价对象房地产无查封、抵押权利限制，设定估价对象无债权债务。

四、不相一致假设

(一) 价值时点，估价对象尚未办理取得《不动产权证书》。相关当事人提供的《国有土地使用证》证载座落为古城区束河街道开文、龙泉社区，丽江朝阳房产测绘有限公司出具的《房屋分户平面图》记载的座落为古城区东阳路 333 号，两者记载座落位置不相一致。经实地查勘，

本次估价对象座落为同一处，即丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇。本次评估以估价对象房地产座落位置与实地查勘时实际登记地址相符为估价前提，若因实际登记地址与所示评估对象位置、范围不符，由此导致评估报告出具后对评估实地查勘有关的情况如有异议与我估价机构无关，估价机构和估价人员不承担相应的责任，同时本估价结果失效。

（二）根据相关当事人提供的由丽江朝阳房产测绘有限公司出具的《房屋分户平面图》，估价对象 13-5 栋 201 号房地产记载编号为 13-5 栋 201 铺，实地查勘时实际编号为 13-5 栋 203 号，两者不相一致。本次评估以实地查勘的情况为准，提请报告使用者注意。

（三）根据相关当事人提供的由丽江朝阳房产测绘有限公司出具的《房屋分户平面图》，估价对象 13-5 栋 203 号房地产记载编号为 13-5 栋 203 铺，实地查勘时实际编号为 13-5 栋 201 号，两者不相一致。本次评估以实地查勘的情况为准，提请报告使用者注意。

五、依据不足假设

根据估价委托人及相关当事人提供的相关评估材料，本次评估的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

六、本《涉执房地产处置司法评估报告》使用限制及说明

（一）本《涉执房地产处置司法评估报告》仅公允反映估价对象房地产在价值时点 2022 年 05 月 13 日的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他任何目的和用途。

（二）本《涉执房地产处置司法评估报告》仅供估价委托人、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报告的义务。未经本估价机构书面同意，本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》及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的规定,在同时满足下述前提条件的情形下,本《涉执房地产处置司法评估报告》使用期限自报告出具日 2022 年 06 月 09 日起至 2023 年 06 月 08 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,不会导致估价委托人、相关当事人的有关决策发生实质变化;

2、满足本《涉执房地产处置司法评估报告》的相关假设和限制条件。

(四) 本《涉执房地产处置司法评估报告》一式十一份,其中本估价机构存档一份,十份交于估价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《涉执房地产处置司法评估报告》盖有骑缝章,涂改、换页、复印均无效。

(五) 其他特别使用提示

其他特别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,报告使用者应客观考虑下列事项提示对估价结论的影响。

1、评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价值影响说明

本次评估人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式,按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。

涉执房地产财产处置税费及相关费用		
项目	费率标准	费用负担
税费	契税	根据《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》(云南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议于 2021 年 7 月 29 日审议通过,自 2021 年 9 月 1 日起施行)的规定:云南省契税具体适用税率为 3%
	增值税及附加	增值税税率为 5%,城市维护建设税税率按增值税的 7%计,教育附加税税率按增值税的 3%计,地方教育附加税税率按增值税的 2%计
	所得税	(1)差额税率: 20-25%; (2)全额税率 1-3%

印花税	<p>在销售、转让房地产过程中书立的合同、协议、数据等，应按产权转移书据税目，有交易双方分别按照书据所载金额万分之五缴纳印花税。</p> <p>【基准税率】(1)产权转移：0.05%，其中二手住宅交易免征。(2)办理产权证：5元/件</p>	<p>费金额及相关费用以最终拍卖成交价核算得出。</p>
土地增值税	<p>根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则，《国家税务总局云南省税务局关于土地增值税征管若干事项的公告》（国家税务总局云南省税务局公告2020年第7号）的有关规定，房地产开发项目土地增值税实行先预征后清算的征管模式。按月预征土地增值税的纳税人，须于次月15日内向房地产所在地主管税务机关申报缴纳土地增值税。土地增值税预征的计征依据为预收款减去应预缴增值税税款。</p> <p>1. 普通住房预征率为1.5%。 2. 除普通住房外的其他类型房地产，昆明市的五华区、盘龙区、西山区、官渡区、呈贡区、晋宁区、高新技术开发区、经济技术开发区、旅游度假区、阳宗海风景名胜区、安宁市、昆明空港经济区预征率为4%，其他县(市、区)预征率为3%；大理州、西双版纳州预征率为3%；其他州(市)预征率为2.5%。</p>	
维修基金	<p>2009年10月1日云南省住房和城乡建设厅发布公告称根据《住宅专项维修资金管理办法》第七条“商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的5%至8%”的规定，结合云南省的实际情况，购买商品住宅和非住宅的业主按照所拥有物业的建筑面积交存首期住宅专项维修资金，每平方米建筑面积交存首期住宅专项维修资金的数额为当地住宅建筑安装工程每平方米造价的6%。</p>	

2、涉执房地产处置司法评估评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响说明

涉执房地产财产处置费用		
项目	费率标准	费用承担
评估费	<p>评估费用测算依据：根据“中评协[2009]199号关于评估收费管理工作的通知”，评估费为差额定率累进收费</p>	<p>具体费用金额以人民法院的</p>
拍卖费	<p>根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的若干规定》第三十二条 拍卖成交的，拍卖机构可以按照下列比例向买受人收取佣金：成交价200万元以下的，收取佣金的比例不得超过5%；超过200万元至1000万元的部分，不得超过3%；超过1000万元至5000万元的部分，不得超过2%；超过5000万元至1亿元的部分，不得超过1%；超过1亿元的部分，不得超过0.5%。采取公开招标方式确定拍卖机构的，按照中标方案确定的数额收取佣金。拍卖未成交或者非因拍卖机构的原因撤回拍卖委托的，拍卖机构为本次拍卖已经支出的合理费用，应当由被执行人负担。</p>	<p>有关规定、拍卖公告及当事人双方协商确定，故本次评估不对该费用进行核算</p>

诉讼费	案件受理费	财产案件	<p>法律依据：《诉讼费用交纳办法》第十三条 财产案件根据诉讼请求的金额或者价额，按照下列比例分段累计交纳：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不超过 1 万元的，每件交纳 50 元； 2. 超过 1 万元至 10 万元的部分，按照 2.5% 交纳； 3. 超过 10 万元至 20 万元的部分，按照 2% 交纳； 4. 超过 20 万元至 50 万元的部分，按照 1.5% 交纳； 5. 超过 50 万元至 100 万元的部分，按照 1% 交纳； 6. 超过 100 万元至 200 万元的部分，按照 0.9% 交纳； 7. 超过 200 万元至 500 万元的部分，按照 0.8% 交纳； 8. 超过 500 万元至 1000 万元的部分，按照 0.7% 交纳； 9. 超过 1000 万元至 2000 万元的部分，按照 0.6% 交纳； 10. 超过 2000 万元的部分，按照 0.5% 交纳 	并扣减。
	申请费	执行费	<ol style="list-style-type: none"> 1. 没有执行金额或者价额的，每件交纳 50 元至 500 元。 2. 执行金额或者价额不超过 1 万元的，每件交纳 50 元；超过 1 万元至 50 万元的部分，按照 1.5% 交纳；超过 50 万元至 500 万元的部分，按照 1% 交纳；超过 500 万元至 1000 万元的部分，按照 0.5% 交纳；超过 1000 万元的部分，按照 0.1% 交纳。 3. 符合民事诉讼法第五十五条第四款规定，未参加登记的权利人向人民法院提起诉讼的，按照本项规定的标准交纳申请费，不再交纳案件受理费 	
		保全费	<p>财产数额不超过 1000 元或者不涉及财产数额的，每件交纳 30 元；</p> <p>超过 1000 元至 10 万元的部分，按照 1% 交纳；</p> <p>超过 10 万元的部分，按照 0.5% 交纳。但是，当事人申请保全措施交纳的费用最多不超过 5000 元</p>	
		支付令	比照财产案件受理费标准的 1/3 交纳	
		公示催告的	每件交纳 100 元	
		申请撤销仲裁裁决或者认定仲裁协议效力	每件交纳 400 元	
		破产案件	依据破产财产总额计算，按照财产案件受理费标准减半交纳，但是，最高不超过 30 万元	
		海事案件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申请设立海事赔偿责任限制基金的，每件交纳 1000 元至 1 万元； 2. 申请海事强制令的，每件交纳 1000 元至 5000 元； 3. 申请船舶优先权催告的，每件交纳 1000 元至 5000 元； 4. 申请海事债权登记的，每件交纳 1000 元；申请共同海损理算的，每件交纳 1000 元 	
律师费	<p>争议标的(计算基数) 计算比例</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 争议标的在 10 万元以下部份 7%但不少于¥5000 元 2 争议标的在 10 万元以上但在 100 万元以下部分 6% 3 争议标的在 100 万元以上但在 500 万元以下部分 5% 4 争议标的在 500 万元以上但在 1000 万元以下部分 3% 5 争议标的在 1000 万元以上但在 5000 万元以下部分 1% 6 争议标的在 5000 万元以上部分 0.5% 			

如人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，否则评估结果应当扣除发生的上述费用。

3、涉执房地产处置司法评估估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响说明

涉执房地产处置司法评估估价对象被迫转让及处置后假如被执行人不自愿配合交付，导致估价对象无法按期交付，对评估结果有一定的减值影响。

4、涉执房地产处置司法评估当事人配合实地查勘情况说明

我估价机构工作人员接到丽江市古城区人民法院评估委托后，已对法院承办法官进行联系并确定了实地查勘时间，申请人及被执行人由承办法官联系并通知到现场配合进行实地查勘工作。估价对象实物由估价委托人、被执行人现场指认，结合估价资料，本次评估无理由怀疑估价委托人及被执行人现场指认实物与估价对象不符。由此导致评估报告出具后对评估鉴定现勘有关的情况如有异议与我估价机构无关，估价机构和估价人员不承担相应的责任，同时本估价结果失效。

5、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利益关系，估价人员在评估过程中恪守职业规范。

6、遵守相关法律、法规和评估准则，对估价对象价格或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《涉执房地产处置司法评估报告》是估价委托人和相关当事人的责任。

7、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、准确性及有效性承担责任。本估价机构估价人员的责任是对估价对象的价格或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，但不对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。

8、本估价机构依据估价委托人、相关当事人提供的资料进行评估，并假设资料真实、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。

9、本《涉执房地产处置司法评估报告》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。

10、本《涉执房地产处置司法评估报告》是根据估价委托人、相关当事人提供的资料出具，资料的真实性、合法性、有效性、准确性、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《涉执房地产处置司法评估报告》不一致的评估结论。

11、本《涉执房地产处置司法评估报告》是在委托评估的房地产权属明确与评估目的不相抵触的前提下确定的房地产市场价格，本《涉执房地产处置司法评估报告》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依法不承担责任，同时本估价结果失效。

12、本《涉执房地产处置司法评估报告》有效期内，本估价机构及注册房地产估价师依法不承担诉讼当事人提供新证据对估价结果影响的责任。

13、报告使用者应当按照法律规定和本《涉执房地产处置司法评估报告》载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用本评估报告。否则，本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

14、报告使用者应当正确理解评估结果意见。本《涉执房地产处置司法评估报告》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。

15、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致本《涉执房地产处置司法评估报告》评估结果对应的评估对象状况、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，本报告的评估结果应当进行相应调整后才可使用。

16、在本《涉执房地产处置司法评估报告》使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估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。

17、相关当事人、利害关系人收到本《涉执房地产处置司法评估报告》后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；相关当事人、利害关系人对本评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

18、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。

19、评估结果系EXCEL表连续计算得出，本《涉执房地产处置司法评估报告》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，对本次评估服务事项不产生实质性的影响。

20、本《涉执房地产处置司法评估报告》可能存在的笔误、颠倒等编辑制作中的失误或瑕疵，若经报告使用者指出，本评估机构可重新制作《涉执房地产处置司法评估报告》。

以上特别使用提示事项，提请报告使用者予以关注。

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：2022 年 04 月 13 日至 2025 年 04 月 13 日

联系电话：0871-63165691

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

本次评估对应经济行为系司法拍卖，根据《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》委托评估事项，根据相关当事人提供的《国有土地使用证》（丽国用（2013）第 4962 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 2013-21 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 2013-550 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：533200201404080101；533200201405300201；533200201604250101）、《商品房预售许可证明》（预许丽房字（2014-3）号；预许丽房字（2014-8）号；预许丽房字（2016-5）号）、《建设工程竣工验收备案表》（备案号：2016-007#；2016-008#；2016-020#）及丽江朝阳房产测绘有限公司出具的《房屋分户平面图》，确定估价对象位于丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）9-5 栋、13-5 栋 101 号、

102号、103号、201号、202号、203号、15-9栋101号、102号、201号、202号及15-1栋201号、202号、203号共计14套商业房地产，建筑面积合计为693.96 m²；财产范围包括估价对象房屋及其独用或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、消防等共用设施的使用权及室内装饰装修和配套房屋使用功能存在且不可分割的设施设备，不含室内可移动物品、非房地产成分及债权债务。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）共计14套商业房地产，东至雪域金沙家园，南临东康小道，西临东阳路，北至蔷薇路。所处地理位置较好。

(2) 交通状况

小区周边分布有东阳路、东康小道、蔷薇路、束河路、青龙路、香格里拉大道等多条道路形成的路网，周边道路通达度良好，无交通管制；周边有5路、6路、11路等多路公交车经过，公共交通便捷度便捷。

(3) 商业服务配套设施状况

区域内综合购物商场有：金茂丽江时尚生活中心、滇缅玉石城等；超市有：富贵超市(东阳路店)、淼磊超市、明悦超市、雪域超市、望满连锁超市等；餐馆有：杨大哥健康烘焙面包坊、春重火锅店、源霞饭店、原生态火坑土鸡中餐馆、成都川菜馆等；酒店有：丽江花筑在一起假日酒店、仟宿云畔精品度假酒店(丽江店)、丽江雪域金沙酒店、丽江三石别墅度假酒店、水月云天精品度假酒店(丽江束河雪山观景店)等；银行有：丽江古城富滇村镇银行(束河支行)、中国工商银行24小时自助银行(丽水街)、中国农业银行24小时自助银行、云南农信24小时自助银行(丽江古城农商行束河支行)、中国建设银行ATM(康普巷)等。估价对象所处

区域人流量一般，商业繁华度一般。

（4）环境状况

小区所处区域土地利用类型多为住宅、商服用地；周边约 2 公里范围内有多个优质学校，人文环境良好；估价对象距束河古镇、玉龙雪山风景区较近，周边自然环境较好。

（5）基础设施及公共服务配套设施状况

小区周边公共服务配套设施齐全。学校有：丽江市爱佳蓓幼儿园、旅游学院附属幼儿园、丽江市古城区束河中心幼儿园、媚珊承弼小学、束河完小、荣华希望小学、玉龙县白沙中学、中央民族大学附属中学丽江实验学校等；医院有：古城民康中医医院、古城区人民医院、丽江市人民医院、丽江肿瘤医院等；公园（景区）有：丽江束河古镇、玉龙雪山风景区、丽江古城、清溪公园、黑龙潭公园等。区域内基础设施配套建设较完善，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、网络宽带、燃气等管网均已接通，保障率高。

2、建筑物实物状况

估价对象位于丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）9-5 栋、13-5 栋 101 号、102 号、103 号、201 号、202 号、203 号、15-9 栋 101 号、102 号、201 号、202 号及 15-1 栋 201 号、202 号、203 号共计 14 套商业房地产。根据实地查勘的情况，建筑物实物状况具体如下所示：

涉执房地产处置司法评估报告

序号	估价对象名称（或座落）	建设单位	所在层数/总层数	房屋结构	规划用途	竣工时间	测绘建筑面积(m ²)	户型布局	装修状况	朝向	使用及维护状况	备注
1	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）9-5栋	丽江雪山投资有限责任公司	1-2/2	钢混结构	商业	2016年	274.09	通间带露台	未装修，毛坯房	南北向	实地查勘日，估价对象为闲置，房屋维护保养较好。	
2	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5栋101号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	36.80	通间	未装修，毛坯房	南北向	实地查勘日，估价对象作为仓库使用，堆放杂物，房屋维护保养较好。	
3	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5栋102号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	28.83	通间	未装修，毛坯房	南北向	实地查勘日，估价对象作为仓库使用，堆放杂物，房屋维护保养较好。	
4	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5栋103号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	31.57	通间	未装修，毛坯房	南北向	实地查勘日，估价对象作为仓库使用，堆放杂物，房屋维护保养较好。	
5	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5栋201号（实际为13-5栋203号）	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	30.77	通间	简单装修，房间地面铺地毯，墙面、顶面刮白。	南北向	实地查勘日，估价对象作为办公室使用，房屋维护保养较好。	根据《房屋分户平面图》，估价对象编号为13-5栋201铺，实地查勘时实际编号为13-5栋203号，两者不相一致。本次评估以实地查勘的情况为准。
6	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	28.10	通间	简单装修，房间地面铺地毯，墙面、顶面刮白。	南北向	实地查勘日，估价对象作为办公室使用，房屋维护保养较好。	

涉执房地产处置司法评估报告

7	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋203号(实际为13-5栋201号)	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	38.77	通间	简单装修,房间地面铺地毯,墙面、顶面刮白。	南北向	实地查勘日,估价对象作为办公室使用,房屋维护保养较好。	根据《房屋分户平面图》,估价对象编号为13-5栋203铺,实地查勘时实际编号为13-5栋201号,两者不相一致。本次评估以实地查勘的情况为准。
8	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋101号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	38.38	通间带围院	精装修,房间地面铺木地板,墙面贴墙纸,顶为石膏板吊顶;卫生间为玻璃围挡,地面铺地砖,瓷砖墙面,石膏板吊顶。	东西向	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。	
9	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋102号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	29.19	通间带围院	精装修,房间地面铺木地板,墙面贴墙纸,顶为石膏板吊顶;卫生间为玻璃围挡,地面铺地砖,瓷砖墙面,石膏板吊顶。	东西向	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。	
10	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋201号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	32.33	通间	精装修,房间地面铺木地板,墙面贴墙纸,顶为石膏板吊顶;卫生间为玻璃围挡,地面铺地砖,瓷砖墙面,石膏板吊顶。	东西向	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。	
11	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	28.49	通间	精装修,房间地面铺木地板,墙面贴墙纸,顶为石膏板吊顶;卫生间为玻璃围挡,地面铺地砖,瓷砖墙面,石膏板吊顶。	东西向	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。	
12	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-1栋201号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	30.80	通间	精装修,房间地面铺木地板,墙面贴墙纸,顶为石膏板吊顶;卫生间为玻璃围挡,地面铺地砖,瓷砖墙面,石膏板吊顶。	东西向	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。	

涉执房地产处置司法评估报告

13	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）15-1 栋 202 号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	27.45	通间	精装修，房间地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶为石膏板吊顶；卫生间为玻璃围挡，地面铺地砖，瓷砖墙面，石膏板吊顶。	东西向	实地查勘日，估价对象作为公寓使用，房屋维护保养较好。	
14	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）15-1 栋 203 号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	38.39	通间	精装修，房间地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶为石膏板吊顶；卫生间为地面铺地砖，瓷砖墙面，石膏板吊顶。	东西向	实地查勘日，估价对象作为公寓使用，房屋维护保养较好。	
合 计							693.96					

3、土地实物状况

根据相关当事人提供的《国有土地使用证》，土地座落于古城区束河街道开文、龙泉社区，土地使用权人为丽江雪山投资有限责任公司。地类（用途）为商业用地，土地使用权面积为 88584.30 m²（其中独用面积：88584.30 m²）。宗地东至雪域金沙家园，南至东康小道，西至东阳路，北至蔷薇路。宗地形状规则，地质条件良好，地形地势平坦。现状为商业服务及车位共用宗地。宗地开发程度达到“五通一平”（通供水、通排水、通电、通讯、通路，宗地红线内场地平整）；宗地地上建有建筑物且建筑物持续使用中，不具备单独再开发条件。

4、估价对象权益状况

（1）房屋权益状况：

价值时点，估价对象房地产所属项目已办理取得《国有土地使用证》（丽国用（2013）第 4962 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 2013-21 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 2013-550 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：533200201404080101；533200201405300201；533200201604250101）、《商品房预售许可证明》（预许丽房字（2014-3）号；预许丽房字（2014-8）号；预许丽房字（2016-5）号）、《建设工程竣工验收备案表》（备案号：2016-007#；2016-008#；2016-020#），尚未办理取得《不动产权证书》。经估价人员到相关有权管理部门查询，未查询到估价对象抵押登记、查封情况。根据估价委托人提供的《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》、相关当事人提供的由丽江朝阳房产测绘有限公司出具的《房屋分户平面图》所示信息及估价人员实地查勘的情况，房屋权益状况如下所示：

序号	估价对象名称（或座落）	建设单位	所在层数/总层数	房屋结构	规划用途	竣工时间	测绘建筑面积（m ² ）	使用及维护状况	抵押、查封情况

涉执房地产处置司法评估报告

1	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)9-5栋	丽江雪山投资有限责任公司	1-2/2	钢混结构	商业	2016年	274.09	实地查勘日,估价对象为闲置,房屋维护保养较好。	经估价人员到相关有权管理部门查询,未查询到估价对象抵押登记、查封情况。根据《房地产估价规范》5.4.2条及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第十三条的有关规定,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,本次评估设定在价值时点,估价对象房地产无查封、抵押权利限制,设定估价对象无债权债务。
2	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋101号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	36.80	实地查勘日,估价对象作为仓库使用,堆放杂物,房屋维护保养较好。	
3	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋102号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	28.83	实地查勘日,估价对象作为仓库使用,堆放杂物,房屋维护保养较好。	
4	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋103号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	31.57	实地查勘日,估价对象作为仓库使用,堆放杂物,房屋维护保养较好。	
5	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋201号(实际为13-5栋203号)	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	30.77	实地查勘日,估价对象作为办公室使用,房屋维护保养较好。	
6	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	28.10	实地查勘日,估价对象作为办公室使用,房屋维护保养较好。	
7	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋203号(实际为13-5栋201号)	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	38.77	实地查勘日,估价对象作为办公室使用,房屋维护保养较好。	
8	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋101号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	38.38	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。	
9	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋102号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	29.19	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。	

涉执房地产处置司法评估报告

10	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋201号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	32.33	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。
11	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	28.49	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。
12	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-1栋201号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	30.80	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。
13	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-1栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	27.45	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。
14	丽江市古城区束河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-1栋203号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	38.39	实地查勘日,估价对象作为公寓使用,房屋维护保养较好。
合 计							693.96	

(2) 土地权益状况:

根据相关当事人提供的《国有土地使用证》，国有土地使用证号：丽国用（2013）第4962号；土地使用权人：丽江雪山投资有限责任公司；座落：古城区束河街道开文、龙泉社区；地号：DB-01-31-4；图号：2979.00-498.00；地类（用途）：商业用地；使用权类型：出让；终止日期：2052年08月19日；使用权面积：88584.30 m²（其中独用面积：88584.30 m²）。至价值时点，该宗地未办理分宗土地使用证，即未对相应的房屋建筑物进行土地面积的分摊，提请报告使用者注意。

五、价值时点

依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条的有关规定，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，评估委

托书对价值时点未作约定，本次评估以实地查勘完成之日 2022 年 05 月 13 日作为本次房地产评估的价值时点。

六、价值类型

依据《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》〔（2022）云 0702 执 52 号、198 号、212 号、314 号、528 号、588 号、1002 号〕，本次房地产估价服务于“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）第十一条的规定，本次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、《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）；

2、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

3、《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）；

4、《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）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；

8、《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）；

9、《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）；

10、《中华人民共和国契税法》（2021 年 9 月 1 日实施）；

11、《中华人民共和国印花税法暂行条例》（1988 年 8 月 6 日中华人民共和国国务院令第 11 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》修订）；

12、《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》；（财税字[1988]第 255 号）；

13、《财政部国家税务总局关于印花税法若干政策的通知》；（财税[2006]162 号）；

14、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 138 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》修订）；

15、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号）；

16、《国家税务总局云南省税务局关于土地增值税征管若干事项的公告》（国家税务总局云南省税务局公告 2020 年第 7 号）；

17、最高人民法院关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知（法〔2012〕151 号）；

18、《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）；

19、《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规[2016]2559 号）；

20、《关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79 号）；

21、《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省契税法具体适用税率和免征或者减征办法的决定》（云南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议于 2021 年 7 月 29 日审议通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）。

（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)；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

(三) 估价委托人及相关当事人提供的估价所需资料

- 1、《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》；
- 2、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证明》、《建设工程竣工验收备案表》复印件；
- 3、丽江朝阳房产测绘有限公司出具的估价对象《房屋分户平面图》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、估价对象实地查勘鉴证表、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、估价对象所处区域类似房地产建造成本资料。

九、估价方法

(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格或价值所采用的方法。根据《房地产估价规范》，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、标准价调整法。

估价人员根据估价对象的特点、现有资料、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 13-5 栋 101 号、102 号、103 号、201 号、202 号、203 号、15-9 栋 101 号、102 号、201 号、202 号及 15-1 栋 201 号、202 号、203 号共 13 套商业房地产，可以作为公寓使用，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商业房地产的市场状况，体现出一部分商业房地产在当前时期的价格或价值，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 9-5 栋为独立商业房地产，同区域内有一定的租赁市场，经估价人员实际调查了解，同类商业房地产的现实收益或客观收益在一定程度上能够较为客观量化其未来净收益，可以准确客观地反映当前商业房地产的市场状况，因此本次宜采用收益法对估价对象 9-5 栋商业房地产进行评估。

（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。估价对象为商业房地产，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商业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。

（5）标准价调整法：该方法是对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法，适用于大量相似的房地产批量估价。结合估价对象的特点和现状，故本次适宜采用标准价调整法进行评估。根据实地查勘的情况，本次评估将从估价对象中设定一宗委

估房地产作为标准房地产，设定的标准房地产采用比较法对其进行市场价值评估，其它估价对象在标准房地产价值的基础上利用有关调整系数进行价值调整。

综上所述，遵照国家标准《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定，结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人、相关当事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，本次确定采用标准价调整法（其中设定的标准房地产采用比较法进行测算，其它估价对象在标准房地产价值的基础上利用有关调整系数进行价值调整）对估价对象 13-5 栋 101 号、102 号、103 号、201 号、202 号、203 号、15-9 栋 101 号、102 号、201 号、202 号及 15-1 栋 201 号、202 号、203 号共 13 套商业房地产进行市场价值评估；确定采用收益法对估价对象 9-5 栋商业房地产进行市场价值评估。

2、估价方法定义

（1）收益法：是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数，把未来收益转换为价值得到估价对象的价值或价格。

（2）标准价调整法：该方法是对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。

（3）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

1、收益法

未来各年净收益按照某个固定比率递增：

$$\text{计算公式： } V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：

V ——估价对象收益价值；是指采用收益法测算出的估价对象的价值或价格；

A ——净收益；是指有关收入减去费用后归因于估价对象的收益；

Y ——资本化率；是指将估价对象未来各年的净收益转换为估价对象价值或价格的折现率；

g ——递增比率；是指未来各年净收益逐年递增的固定比率；

n ——收益期；是指预计在正常市场和运营状况下估价对象未来可获取净收益的时间，即自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益时止的时间。

此公式的假设前提是：

- ①净收益在未来 n 年收益期内按照固定比率 g 递增；
- ②资本化率为 Y , 且 Y 不等于 0；
- ③收益期为有限年 n 。

具体步骤如下：

- (1) 测算估价对象未来第一年客观租赁净收益（期末惯例）；
- (2) 估价对象租赁变化趋势分析（租金增长率）；
- (3) 估算估价对象租赁报酬率；
- (4) 估价对象收益期限的确定；
- (5) 确定估价对象收益价值。

2、标准价调整法

具体步骤如下：

- (1) 确定批量估价区域和估价对象；

- (2) 对房地产进行分组；
- (3) 确定标准房地产；
- (4) 测算标准价；
- (5) 确定有关调整系数；
- (6) 计算各宗被估价房地产价值或价格。

3、比较法

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值因素，运用收益法、标准价调整法（其中设定的标准房地产采用比较法进行测算），确定估价对象房地产于价值时点 2022 年 05 月 13 日现状利用条件下的市场价值为人民币：（详见估价结果明细一览表）

评估总价：¥9951622 元（大写人民币：玖佰玖拾伍万壹仟陆佰贰拾贰元整）（取整至元）。

估价结果明细一览表

序号	估价对象名称（或座落）	建设单位	所在层数/总层数	房屋结构	规划用途	竣工时间	测绘建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
1	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）9-5 栋	丽江雪山投资有限责任公司	1-2/2	钢混结构	商业	2016 年	274.09	13551	3714194
2	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5 栋 101 号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016 年	36.80	13187	485282
3	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5 栋 102 号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016 年	28.83	13187	380181
4	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5 栋 103 号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016 年	31.57	13187	416314
5	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇（备案名：艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期）13-5 栋 201 号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016 年	30.77	13623	419180

涉执房地产处置司法评估报告

6	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	28.10	13623	382806
7	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)13-5栋203号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	38.77	13623	528164
8	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋101号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	38.38	21511	825592
9	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋102号	丽江雪山投资有限责任公司	1/2	钢混结构	商业	2016年	29.19	21511	627906
10	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋201号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	32.33	13794	445960
11	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-9栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	28.49	13794	392991
12	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-1栋201号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	30.80	13794	424855
13	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-1栋202号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	27.45	13794	378645
14	丽江市古城区东河街道开文、龙泉社区雪山艺术小镇(备案名:艺莲坊亚洲青年艺术创作社区一期)15-1栋203号	丽江雪山投资有限责任公司	2/2	钢混结构	商业	2016年	38.39	13794	529552
合计							693.96		9951622
估价对象房地产财产范围		估价对象房屋及其独用或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、消防等共用设施的使用权及室内装饰装修和配套房屋使用功能存在且不可分割的设施设备,不含室内可移动物品、非房地产成分及债权债务。							

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		2022年06月09日
杨德寿	5320040034		2022年06月09日

十二、实地查勘期

2022年05月13日。

十三、估价作业期

2022年05月12日至2022年06月09日，即自受理评估委托之日起至评估报告出具之日止。

云南驰佳房地产土地评估有限公司

二〇二二年六月九日

第四部分 附件

- 一、《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》；
- 二、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证明》、《建设工程竣工验收备案表》及由丽江朝阳房产测绘有限公司出具的估价对象《房屋分户平面图》复印件；
- 三、估价对象区位图；
- 四、估价对象实地查勘照片；
- 五、房地产估价机构营业执照复印件；
- 六、房地产估价机构备案证书复印件；
- 七、注册房地产估价师估价注册证书复印件。