

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓属邱赞梅单独所有的 14 套住宅用房、属邱赞容和周玉红共同共有的 9 套住宅用房，共计 23 套住宅用房及其占用范围内的土地使用权市场价值评估

估价委托人：丽江市古城区人民法院

房地产估价机构：曲靖金正房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：杨永慧 注册号：5320170014

李在达 注册号：5320180012

估价报告出具日期：2022 年 5 月 30 日

估价报告编号：曲金房估(2022)(估)字第 SF-0018 号

(共二册 第二册)

曲靖金正房地产土地评估有限公司

地址：云南省曲靖市麒麟区平安路东侧、环南路北侧天然居二期 16 幢第 4 层
F4 号 电话：(0874) 3133966

ADD: No. F4, 4th Floor, 16 Natural Residences Phase II Building on the
East Side of Ping'an Road and North Side of Huannan Road, Qilin
District, Qujing City, Yunnan Province TEL: (0874) 3133966

致估价委托人函

丽江市古城区人民法院：

受贵院的委托，本公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对位于丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓属邱赞梅单独所有的 14 套住宅用房、属邱赞容和周玉红共同共有的 9 套住宅用房，共计 23 套住宅用房及其占用范围内的土地使用权市场价值进行评估。

价值时点：2022 年 5 月 7 日

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，遵照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘，结合注册房地产估价师经验以及影响房地产市场价格因素，选用收益法和比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象满足估价假设和限制条件，于价值时点可能实现的市场价值为：

人民币 10695205 元 大写：人民币壹仟零陆拾玖万伍仟贰佰零伍元整（取值至个位）

详见 P22~P23 估价结果明细表。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设及限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，详见《房地产估价结果报告》、《房地产估价技术报告》。

特此函告！

特别提示：

1. 估价结果为房地产市场价格，是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。
2. 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不一致。
3. 成交价格与处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需要缴纳的相关税费。

4. 估价中无法考虑实地查勘之后，处置完毕之前，因不可抗力，人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

5. 处置时应考虑是否拖欠水电费、物业费等相关费用。

曲靖金正房地产土地评估有限公司

法定代表人：李树菊

2022年5月30日

目 录

目 录.....	4
估 价 师 声 明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人:	10
(二) 房地产估价机构:	10
(三) 估价目的:	10
(四) 估价对象:	10
(五) 价值时点:	19
(六) 价值类型:	19
(七) 估价原则:	19
(八) 估价依据:	20
(九) 估价方法:	21
(十) 估价结果:	21
(十一) 注册房地产估价师:	23
(十二) 实地查勘期:	23
(十三) 估价作业期:	23
房地产估价技术报告.....	24
一、估价对象区位状况描述与分析.....	24
二、估价对象实物状况描述与分析.....	25
三、市场背景描述与分析.....	32
四、最高最佳利用分析.....	35
五、估价方法适用性分析.....	36
六、估价测算过程.....	37
七、估价结果确定.....	54
附 件.....	57

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经说明的估价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。
- 4、我们对本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。
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、参与本次估价的注册房地产估价师李在达已于 2022 年 5 月 7 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行检视的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨永慧	5320170014		
李在达	5320180012		

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、我们已对房屋安全、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。

3、我们未对证载房屋建筑面积及土地使用权面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象实际建筑面积及土地使用权面积与相应的权属证书记载面积相当。

4、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：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

5、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、水电气费等及其滞纳金。

6、遵循司法拍卖惯例，司法拍卖交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的税费均由买受人承担。

二、未定事项假设

估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、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

等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

三、背离事实假设

1、本次估价服务于司法强制拍卖，不考虑估价对象可能存在的被查封、租赁及其他可能的优先受偿权等权利限定性瑕疵影响。

2、估价对象虽然实际存在租约，但权利人及委托人未能提供租赁合同，基于本次估价目的，故在本次估价中不考虑租约的影响。

四、依据不足假设

1、估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件。本次估价假定《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件与原件相符、真实、合法、有效。

2、估价对象 3（A3F-02 号）、4（A3F-03 号）、8（B4F-01 号）、9（B4F-03 号）、11（B4F-11 号）、12（B5F-08 号）、14（C6F-01 号）、16（A2F-04 号）、18（A2F-07）、21（A2F-12 号）、22（A2F-14 号）、23（A2F-15 号）现堪时承租人均未到达现场，估价人员未能进入室内现堪，根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当，本次评估以其室内装修及户型与产权方陪同现勘人员描述相符为假设前提，如不相符，则估价结果应作相应的调整。

五、不相一致假设

估价对象实际存在抵押、租赁等其他项权利，根据估价目的，本次评估不考虑抵押、租赁、查封等因素影响。

六、估价报告使用限制

1、估价结果为房地产市场价格，是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。

2、估价结果含建筑物价值、分摊土地使用权价值、室内装饰装修价值，不

含室内可移动物品及其他债权债务。

3、本估价报告按照既定的目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

4、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需要重新估价。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定形成摘要向估价委托人提供。

6、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（估价对象重要性价值影响因素判断、量化）过程，客观上无法考虑影响估价对象价格实现的所有因素。本次估价根据估价目的遵循相关法律规定以及房地产估价的技术原则，结合委托估价方提供、协助查询的资料，以及估价师掌握的、现场查勘补充搜集的估价资料，形成本次估价前提条件和假设条件，结论并予以采信，且构成估价结果的合理性基础。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，相关当事人应合理理解并恰当使用本估价报告与估价结果。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

七、其他需要说明的事项

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需要缴纳的相关税费。

3、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为损坏

等因素对估价对象造成的意外损害。

4、处置时应考虑是否拖欠水电费等相关费用。

5、本报告的“评估结论”是指在本报告所列明的评估目的、价值类型、评估方法和评估假设前提下，提出的价值意见，是对 2022 年 5 月 7 日这一价值时点所评估房屋价值的客观反映，本公司对这价值时点以后房屋价值发生的重大变化不负责任。

6、估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算，并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见，超出了估价师的执业范围，估价报告中对估价对象法律权属状况的陈述，不代表估价师对估价对象的法律权属提供保证，对估价对象法律权属的界定或发表意见，以有权管理部门（如产权登记部门）或具有相应专业能力的人士（如律师）履行必要的法律程序后进行。

7、本估价报告中价值测算相关中间及最终结论的货币单位均已在报告中注明。如报告陈述过程中出现数字的微小误差，系 EXCEL 计算保留小数位数不同、或 EXCEL 测算路径及保留小数位数与报告陈述不同引起，对本次估价服务事项不产生实质性的影响。

8、本报告中采用的货币单位为人民币。

房地产估价结果报告

（一）估价委托人：

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：曲靖金正房地产土地评估有限公司

法定代表人：李树菊

住所：云南省曲靖市麒麟区平安路东侧、环南路北侧天然居二期 16 幢第 4 层 F4 号

房地产资质等级：贰级

证书编号：云建房证估字第 94 号

房产资质有效期限：2021 年 10 月 26 日至 2024 年 10 月 26 日

土地备案时间：2019 年 03 月 29 日

备案机构：云南省自然资源厅

备案号：2019530015

（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：

1、估价对象范围：

本次评估的对象为丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 23 套住宅用房，含建筑物价值、应分摊土地使用权价值及室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。总建筑面积为 1947.79 m²，分摊的土地使用权总面积为 322.12 m²。

2、估价对象基本情况：

估价对象为位于丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓的 23 套住宅用房（房屋所有权、土地使用权等具体信息详见估价对象实物状况描述部分），

房屋竣工时间为 2007 年。

3、估价对象区位状况描述与分析

1)、位置状况描述:

坐落: 丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓;

方位: 估价对象位于丽江市古城区象山西路 35 号, 东临丽江公路管理总段工程队、南临象山西路、西临丽江市建设工程质量检测中心、北临丽江建筑公司职工宿舍;

与重要场所距离: 距古城区人民政府约 2.3 公里, 距古城区人民医院约 1.3 公里, 距古城区福慧学校约 1.3 公里, 距香江集贸市场约 1.3 公里, 距丽江古城景区约 3.8 公里;

临街(路)状况: A 幢、C 幢不临街; B 幢一面临街, 临象山西路;

朝向: A 幢、C 幢朝向为东西向, B 幢朝向为南北向;

楼层: 房屋总层数 8 层, 估价对象 1-14 位于 2 层、3 层、4 层、5 层、6 层, 估价对象 15-23 均位于 2 层;

2)、交通状况描述:

道路状况: 估价对象所在区域有象山路、中济路、西安路、雪山路等交通主干道, 道路通达度高;

出入可利用的交通工具: 估价对象附近有 9 路、10 路公交车站台, 有大量出租车经过, 出行方便;

交通管制: 该区域属于城市城区地带, 附近主要为住宅区及商业区, 较少有交通管制;

停车方便程度: 该区域车流量较大, 有地面停车位, 小区设有地下停车场, 停车方便程度高;

3)、环境状况描述:

自然环境: 周围无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等, 卫生状况良好, 自然环境较好;

人文环境: 周边有锦苑公寓、龙泉花园、景观小区、玉泉花园、四季家园、

香江花园等住宅小区，居住人群较多，人流量较大，治安状况良好，人文环境较好；

景观：周边有城市绿地景观、城市街景，景观较好；

4)、外部配套设施：

基础设施：区域内基础设施完备度较高，达到“五通”（通上下水、通电、通信、通路），基础设施保障率较高；

公共服务设施：所在区域分布有古城仁兴医院、古城区人民医院、人和康复医院等医疗卫生机构；有丽江市贝乐迪幼儿园、黄山完小、古城区福慧学校等教育机构；有农信社、农业银行、建设银行等金融机构，公共服务配套设施完善。

综合分析，估价对象位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施等较好，整体来看，估价对象处于成熟的城市住宅区，区域位置较好，对房地产价值有正面影响。

4、估价对象实物状况：

1) 土地实物状况描述：

估价对象所在宗地坐落于丽江市古城区象山西路 35 号，宗地总体形状呈不规则多边形，东临丽江公路管理总段工程队、南临象山西路、西临丽江市建设工程质量检测中心、北临丽江建筑公司职工宿舍。地势平坦，土地开发程度达到红线外“六通”（通路、通电、通供水、通排水、通信、通燃气）。

分摊土地使用权总面积为 322.12 m²，地类（用途）为城镇单一住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2075 年 03 月 11 日，截止价值时点，剩余使用年限为 52.84 年。

2) 建筑物实物状况描述：

经实地查勘，估价对象整体呈“凹”字形，外墙刷外墙涂料，配备有 2 部电梯、4 部消防步梯。

纳入本次评估范围的房地产为 2 层、3 层、4 层、5 层、6 层住宅用房，总建筑面积为 1947.79 m²。房屋层高约 4.9 米，室内布局均为酒店式公寓，户型

和室内装饰装修情况详见下表:

序号	房屋所有权人	坐落	规划用途	结构	所在层/总层	建筑面积(m ²)	户型、室内装饰装修
1	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-01号	住宅	框架	2/8	116.37	复式,一室一厅一厨一卫一阳台。室内装饰装修:入户为套装木门,客厅地面铺地砖,内墙及顶面刷乳胶漆,卧室地面铺木地板;卫生间门为合金玻璃门,地面铺防滑地砖,墙面墙砖至顶,塑扣板吊顶。
2	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-02号	住宅	框架	2/8	104.77	复式,一室一厅一厨一卫一阳台。室内装饰装修:入户为防盗门,客厅地面铺地砖,内墙及顶面刷乳胶漆,卧室地面铺木地板;卫生间门为合金玻璃门,地面铺防滑地砖,墙面墙砖至顶,塑扣板吊顶。
3	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A3F-02号	住宅	框架	3/8	122.90	该房屋已出租,现堪时承租人未到达现场,未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍,其户型为复式结构、室内已进行装修,装修档次与已入户的房屋大致相当。
4	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A3F-03号	住宅	框架	3/8	89.10	该房屋已出租,现堪时承租人未到达现场,未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍,其户型为复式结构、室内已进行装修,装修档次与已入户的房屋大致相当。
5	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A4F-13号	住宅	框架	4/8	66.73	复式,一室一厅一厨一卫。室内装饰装修:入户为套装木门,客厅地面铺地砖,内墙及顶面刷乳胶漆,卧室地面铺木地板;卫生间门为合金玻璃门,地面铺防滑地砖,墙面墙砖至顶,塑扣板吊顶。
6	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A5F-13号	住宅	框架	5/8	66.73	复式,一室一厅一厨一卫。室内装饰装修:入户为套装木门,客厅地面铺地砖,内墙及顶面刷乳胶漆,卧室地面铺木地板;卫生间门为合金玻璃门,地面铺防滑地砖,墙面墙砖至顶,塑扣板吊顶。
7	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓B2F-09号	住宅	框架	2/8	80.75	复式,一室一厅一厨一卫一阳台。室内装饰装修:入户为防盗门,客厅地面铺地砖,内墙及顶面刷乳胶漆,卧室地面铺木地板;卫生间门为合金玻璃门,地面铺防滑地砖,墙面墙砖至顶,塑扣板吊顶。
8	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓B4F-01号	住宅	框架	4/8	135.91	该房屋已出租,现堪时承租人未到达现场,未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍,其户型为复式结构、室内已进行装修,装修档次与已入户的房屋大致相当。
9	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓B4F-03号	住宅	框架	4/8	75.42	该房屋已出租,现堪时承租人未到达现场,未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍,其户型为复式结构、室内已进行装修,装修档次与已入户的房屋大致相当。

10	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓B4F-09号	住宅	框架	4/8	73.70	复式，一室一厅一厨一卫两阳台。室内装饰装修：入户为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面贴墙纸，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
11	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓B4F-11号	住宅	框架	4/8	79.05	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
12	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓B5F-08号	住宅	框架	5/8	75.42	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
13	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓B5F-09号	住宅	框架	5/8	73.70	复式，一室一厅一厨一卫两阳台。室内装饰装修：入户门为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面刷乳胶漆，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
14	邱赞梅	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓C6F-01号	住宅	框架	6/8	48.69	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
15	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-03号	住宅	框架	2/8	89.10	复式，一室一厅一厨一卫。室内装饰装修：入户为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面刷乳胶漆，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
16	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-04号	住宅	框架	2/8	89.10	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
17	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-06号	住宅	框架	2/8	77.13	复式，一室一厅一厨一卫。室内装饰装修：入户为防盗门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面贴墙纸，卧室铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
18	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-07号	住宅	框架	2/8	77.13	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
19	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-10号	住宅	框架	2/8	77.13	复式，一室一厅一厨一卫两阳台。室内装饰装修：入户为防盗门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面贴墙纸，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。

20	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-11号	住宅	框架	2/8	78.82	复式，一室一厅一厨一卫两阳台。室内装饰装修：入户为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面贴墙纸，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
21	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-12号	住宅	框架	2/8	77.13	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
22	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-14号	住宅	框架	2/8	77.13	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
23	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-15号	住宅	框架	2/8	95.88	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。

3) 权益状况:

1) 合法权利人:

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象 1-14 房屋所有权人均为邱赞梅，估价对象 15-23 房屋所有权人均为邱赞容、周玉红。

2) 权属来源:

权利人因购买房产取得房屋所有权和土地使用权。

3) 权益状况:

估价对象办理了《国有土地使用证》，土地所有权为国有，使用权类型为出让，权属具体情况见下表:

序号	土地使用权人	座落	国有土地使用证号	地号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)
1	邱赞梅	古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-01号	丽国用(2013)第1001号	0A-01-52S-A2F-01	城镇单一住宅用地	出让	19.24
2	邱赞梅	古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-02号	丽国用(2013)第1002号	0A-01-52S-A2F-02	城镇单一住宅用地	出让	17.33
3	邱赞梅	古城区象山西路35号阳光100公寓A3F-02号	丽国用(2013)第1003号	0A-01-52S-A3F-02	城镇单一住宅用地	出让	20.32

4	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A3F-03号	丽国用(2013)第 1004号	0A-01-52S-A3F-03	城镇单一 住宅用地	出让	14.73
5	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A4F-13号	丽国用(2013)第 1005号	0A-01-52S-A4F-13	城镇单一 住宅用地	出让	11.04
6	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A5F-13号	丽国用(2013)第 1006号	0A-01-52S-A5F-13	城镇单一 住宅用地	出让	11.04
7	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B2F-09号	丽国用(2013)第 1013号	0A-01-52S-B2F-09	城镇单一 住宅用地	出让	13.35
8	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B4F-01号	丽国用(2013)第 1007号	0A-01-52S-B4F-01	城镇单一 住宅用地	出让	22.48
9	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B4F-03号	丽国用(2013)第 1008号	0A-01-52S-B4F-03	城镇单一 住宅用地	出让	12.47
10	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B4F-09号	丽国用(2013)第 1009号	0A-01-52S-B4F-09	城镇单一 住宅用地	出让	12.19
11	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B4F-11号	丽国用(2013)第 1010号	0A-01-52S-B4F-11	城镇单一 住宅用地	出让	13.07
12	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B5F-08号	丽国用(2013)第 1011号	0A-01-52S-B5F-08	城镇单一 住宅用地	出让	12.47
13	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B5F-09号	丽国用(2013)第 1012号	0A-01-52S-B5F-09	城镇单一 住宅用地	出让	12.19
14	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓C6F-01号	丽国用(2012)第 1033号	0A-01-52S-C6F-01	城镇单一 住宅用地	出让	8.05
15	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-03号	丽国用(2010)第 0432号	0A-01-52S-A2F-03	城镇单一 住宅用地	出让	14.73
16	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-04号	丽国用(2010)第 0433号	0A-01-52S-A2F-04	城镇单一 住宅用地	出让	14.73
17	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-06号	丽国用(2010)第 0434号	0A-01-52S-A2F-06	城镇单一 住宅用地	出让	12.76

18	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-07号	丽国用(2010)第 0435号	0A-01-52S-A2F-07	城镇单一 住宅用地	出让	12.76
19	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-10号	丽国用(2010)第 0439号	0A-01-52S-A2F-10	城镇单一 住宅用地	出让	12.76
20	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-11号	丽国用(2010)第 0436号	0A-01-52S-A2F-11	城镇单一 住宅用地	出让	13.03
21	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-12号	丽国用(2010)第 0440号	0A-01-52S-A2F-12	城镇单一 住宅用地	出让	12.76
22	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-14号	丽国用(2010)第 0441号	0A-01-52S-A2F-14	城镇单一 住宅用地	出让	12.76
23	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-15号	丽国用(2010)第 0438号	0A-01-52S-A2F-15	城镇单一 住宅用地	出让	15.86

4) 建筑物权益状况:

估价对象已办理《房屋所有权证》，权属具体情况见下表:

序号	房屋所有 权人	房屋所有权证号	坐落	规划用 途	结构	所在层/ 总层	建筑面积 (m ²)
1	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第0034542号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A2F-01号	住宅	框架	2/8	116.37
2	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第0034544号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A2F-02号	住宅	框架	2/8	104.77
3	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第0034537号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A3F-02号	住宅	框架	3/8	122.90
4	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第34539号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A3F-03号	住宅	框架	3/8	89.10
5	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第0034538号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A4F-13号	住宅	框架	4/8	66.73
6	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第0034532号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A5F-13号	住宅	框架	5/8	66.73
7	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第0034533号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓B2F-09号	住宅	框架	2/8	80.75

8	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034534 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-01 号	住宅	框架	4/8	135.91
9	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034541 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-03 号	住宅	框架	4/8	75.42
10	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034545 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-09 号	住宅	框架	4/8	73.70
11	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034535 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-11 号	住宅	框架	4/8	79.05
12	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034543 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B5F-08 号	住宅	框架	5/8	75.42
13	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034540 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B5F-09 号	住宅	框架	5/8	73.70
14	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034536 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 C6F-01 号	住宅	框架	6/8	48.69
15	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019791 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-03 号	住宅	框架	2/8	89.10
16	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019795 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-04 号	住宅	框架	2/8	89.10
17	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019794 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-06 号	住宅	框架	2/8	77.13
18	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019793 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-07 号	住宅	框架	2/8	77.13
19	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019789 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-10 号	住宅	框架	2/8	77.13
20	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019790 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-11 号	住宅	框架	2/8	78.82
21	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019787 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-12 号	住宅	框架	2/8	77.13

22	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019788 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-14 号	住宅	框架	2/8	77.13
23	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019792 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-15 号	住宅	框架	2/8	95.88

他项权利状况：该房屋及其占用范围内的土地使用权已抵押，抵押权人为丽江古城富滇村镇银行股份有限公司，截止价值时点，抵押登记尚未解除。

(五) 价值时点：

以完成实地查勘之日作为本次估价价值时点，即 2022 年 5 月 7 日

(六) 价值类型：

估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素。

(七) 估价原则：

本次估价遵循独立、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。

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

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。应以估价对象的合法权益为前提进行，包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳利用原则：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。

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偏差在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

5、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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在

不同时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

（八）估价依据：

1、法律、法规和政策性文件

（1）《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表决通过，自2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年8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《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正）；

（4）《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。2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令 46号公布）。

2、技术标准、规程、规范

（1）《人民法院委托评估工作规范》；

（2）《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》；

（3）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

（4）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》；

（5）中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；

（6）中房学〔2021〕37号《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

4、委托人提供的相关资料

(1) 云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书（（2022）云 0702 执恢 116 号、（2022）云 0702 执 478 号）；

(2) 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件；

(3) 云南省丽江市古城区人民法院执行裁定书（（2022）云0702执恢116号之一）；

(4) 丽江市古城区人民法院执行裁定书（（2022）云0702执478号之二）；

(5) 《房屋信息查询摘抄表》；

5、注册房地产估价师调查收集的相关资料；

6、注册房地产估价师现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

（九）估价方法：

根据房地产估价师现场查勘及收集的相关资料，我们拟采用收益法和比较法作为本次估价对象房地产价值测算的方法。

收益法——是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。具体地说，它是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值或价格的方法。

本次估价选用报酬资本化法的持有加转售模式。其原理公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

比较法基本路线：选取与估价对象相类似的成交实例，将其与估价对象进行比较，经过修正、调整后得到估价对象的比准价格。即：

比准价格=实例交易价格×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（区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）

（十）估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分

析有关资料的基础上，采用科学合理的估价方法，结合注册房地产估价师经验与对影响估价对象价格诸多因素的分析，经评估，确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值为：

人民币 10695205 元 大写：人民币壹仟零陆拾玖万伍仟贰佰零伍元整（取值至个位）

房地产估价结果明细表

序号	房屋所有权人	坐落	规划用途	结构	所在层/总层	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	总价 (元)
1	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A2F-01号	住宅	框架	2/8	116.37	5383	626420
2	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A2F-02号	住宅	框架	2/8	104.77	5383	563977
3	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A3F-02号	住宅	框架	3/8	122.90	5411	665012
4	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A3F-03号	住宅	框架	3/8	89.10	5466	487021
5	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A4F-13号	住宅	框架	4/8	66.73	5549	370285
6	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A5F-13号	住宅	框架	5/8	66.73	5577	372153
7	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B2F-09号	住宅	框架	2/8	80.75	5436	438957
8	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B4F-01号	住宅	框架	4/8	135.91	5547	753893
9	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B4F-03号	住宅	框架	4/8	75.42	5660	426877
10	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B4F-09号	住宅	框架	4/8	73.70	5547	408814
11	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B4F-11号	住宅	框架	4/8	79.05	5547	438490
12	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B5F-08号	住宅	框架	5/8	75.42	5575	420467
13	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B5F-09号	住宅	框架	5/8	73.70	5575	410878
14	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓C6F-01号	住宅	框架	6/8	48.69	5549	270181
15	邱赞容、周玉红	象山西路35号阳光100公寓A2F-03号	住宅	框架	2/8	89.10	5438	484526

16	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓A2F-04号	住宅	框架	2/8	89.10	5438	484526
17	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓A2F-06号	住宅	框架	2/8	77.13	5493	423675
18	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓A2F-07号	住宅	框架	2/8	77.13	5493	423675
19	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓A2F-10号	住宅	框架	2/8	77.13	5493	423675
20	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓A2F-11号	住宅	框架	2/8	78.82	5493	432958
21	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓A2F-12号	住宅	框架	2/8	77.13	5493	423675
22	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓A2F-14号	住宅	框架	2/8	77.13	5493	423675
23	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓A2F-15号	住宅	框架	2/8	95.88	5438	521395
合计	--	--	--	--	--	1947.79	--	10695205

(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
杨永慧	5320170014		
李在达	5320180012		

(十二) 实地查勘期:

2022年5月7日至2022年5月7日

(十三) 估价作业期:

2022年5月7日至2022年5月30日

房地产估价技术报告

一、估价对象区位状况描述与分析

1)、位置状况描述:

坐落: 丽江市丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓;

方位: 估价对象位于丽江市古城区象山西路 35 号, 东临丽江公路管理总段工程队、南临象山西路、西临丽江市建设工程质量检测中心、北临丽江建筑公司职工宿舍;

与重要场所距离: 距古城区人民政府约 2.3 公里, 距古城区人民医院约 1.3 公里, 距古城区福慧学校约 1.3 公里, 距香江集贸市场约 1.3 公里, 距丽江古城景区约 3.8 公里;

临街(路)状况: A 幢、C 幢不临街; B 幢一面临街, 临象山西路;

朝向: A 幢、C 幢朝向为东西向, B 幢朝向为南北向;

楼层: 房屋总层数 8 层, 估价对象 1-14 位于 2 层、3 层、4 层、5 层、6 层, 估价对象 15-23 均位于 2 层;

2)、交通状况描述:

道路状况: 估价对象所在区域有象山路、中济路、西安路、雪山路等交通主次干道, 道路通达度高;

出入可利用的交通工具: 估价对象附近有 9 路、10 路公交车站台, 有大量出租车经过, 出行方便;

交通管制: 该区域属于城市城区地带, 附近主要为住宅区及商业区, 较少有交通管制;

停车方便程度: 该区域车流量较大, 有地面停车位, 小区设有地下停车场, 停车方便程度高;

3)、环境状况描述:

自然环境: 周围无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等, 卫生状况良好, 自然环境较好;

人文环境：周边有锦苑公寓、龙泉花园、景观小区、玉泉花园、四季家园、香江花园等住宅小区，居住人群较多，人流量较大，治安状况良好，人文环境较好；

景观：周边有城市绿地景观、城市街景，景观较好；

4)、外部配套设施：

基础设施：区域内基础设施完备度较高，达到“五通”（通上下水、通电、通信、通路），基础设施保障率较高；

公共服务设施：所在区域分布有古城仁兴医院、古城区人民医院、人和康复医院等医疗卫生机构；有丽江市贝乐迪幼儿园、黄山完小、古城区福慧学校等教育机构；有农信社、农业银行、建设银行等金融机构，公共服务配套设施完善。

综合分析，估价对象位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施等较好，整体来看，估价对象处于成熟的城市住宅区，区域位置较好，对房地产价值有正面影响。

二、估价对象实物状况描述与分析

1) 土地实物状况描述：

估价对象所在宗地坐落于丽江市古城区象山西路 35 号，宗地总体形状呈不规则多边形，东临丽江公路管理总段工程队、南临象山西路、西临丽江市建设工程质量检测中心、北临丽江建筑公司职工宿舍。地势平坦，土地开发程度达到红线外“六通”（通路、通电、通供水、通排水、通信、通燃气）。

分摊土地使用权总面积为 322.12 m²，地类（用途）为城镇单一住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2075 年 03 月 11 日，截止价值时点，剩余使用年限为 52.84 年。

2) 建筑物实物状况描述：

经实地查勘，估价对象整体呈“凹”字形，外墙刷外墙涂料，配备有 2 部电梯、4 部消防步梯。

纳入本次评估范围的房地产为 2 层、3 层、4 层、5 层、6 层住宅用房，总建筑面积为 1947.79 m²。房屋层高约 4.9 米，室内布局均为酒店式公寓，户型和室内装饰装修情况详见下表：

序号	房屋所有权人	坐落	规划用途	结构	所在层/总层	建筑面积(m ²)	户型、室内装饰装修
1	邱赞梅	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-01 号	住宅	框架	2/8	116.37	复式，一室一厅一厨一卫一阳台。室内装饰装修：入户为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面刷乳胶漆，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
2	邱赞梅	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-02 号	住宅	框架	2/8	104.77	复式，一室一厅一厨一卫一阳台。室内装饰装修：入户为防盗门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面刷乳胶漆，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
3	邱赞梅	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A3F-02 号	住宅	框架	3/8	122.90	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
4	邱赞梅	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A3F-03 号	住宅	框架	3/8	89.10	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
5	邱赞梅	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A4F-13 号	住宅	框架	4/8	66.73	复式，一室一厅一厨一卫。室内装饰装修：入户为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面刷乳胶漆，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
6	邱赞梅	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A5F-13 号	住宅	框架	5/8	66.73	复式，一室一厅一厨一卫。室内装饰装修：入户为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面刷乳胶漆，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
7	邱赞梅	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B2F-09 号	住宅	框架	2/8	80.75	复式，一室一厅一厨一卫一阳台。室内装饰装修：入户为防盗门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面刷乳胶漆，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
8	邱赞梅	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-01 号	住宅	框架	4/8	135.91	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。

9	邱赞梅	丽江市古城区 象山西路 35 号 阳光 100 公寓 B4F-03 号	住宅	框架	4/8	75.42	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
10	邱赞梅	丽江市古城区 象山西路 35 号 阳光 100 公寓 B4F-09 号	住宅	框架	4/8	73.70	复式，一室一厅一厨一卫两阳台。室内装饰装修：入户为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面贴墙纸，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
11	邱赞梅	丽江市古城区 象山西路 35 号 阳光 100 公寓 B4F-11 号	住宅	框架	4/8	79.05	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
12	邱赞梅	丽江市古城区 象山西路 35 号 阳光 100 公寓 B5F-08 号	住宅	框架	5/8	75.42	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
13	邱赞梅	丽江市古城区 象山西路 35 号 阳光 100 公寓 B5F-09 号	住宅	框架	5/8	73.70	复式，一室一厅一厨一卫两阳台。室内装饰装修：入户门为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面刷乳胶漆，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
14	邱赞梅	丽江市古城区 象山西路 35 号 阳光 100 公寓 C6F-01 号	住宅	框架	6/8	48.69	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
15	邱赞容、 周玉红	丽江市古城区 象山西路 35 号 阳光 100 公寓 A2F-03 号	住宅	框架	2/8	89.10	复式，一室一厅一厨一卫。室内装饰装修：入户为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面刷乳胶漆，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
16	邱赞容、 周玉红	丽江市古城区 象山西路 35 号 阳光 100 公寓 A2F-04 号	住宅	框架	2/8	89.10	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
17	邱赞容、 周玉红	丽江市古城区 象山西路 35 号 阳光 100 公寓 A2F-06 号	住宅	框架	2/8	77.13	复式，一室一厅一厨一卫。室内装饰装修：入户为防盗门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面贴墙纸，卧室铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
18	邱赞容、 周玉红	丽江市古城区 象山西路 35 号 阳光 100 公寓 A2F-07 号	住宅	框架	2/8	77.13	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。

19	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-10号	住宅	框架	2/8	77.13	复式，一室一厅一厨一卫两阳台。室内装饰装修：入户为防盗门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面贴墙纸，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
20	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-11号	住宅	框架	2/8	78.82	复式，一室一厅一厨一卫两阳台。室内装饰装修：入户为套装木门，客厅地面铺地砖，内墙及顶面贴墙纸，卧室地面铺木地板；卫生间门为合金玻璃门，地面铺防滑地砖，墙面墙砖至顶，塑扣板吊顶。
21	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-12号	住宅	框架	2/8	77.13	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
22	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-14号	住宅	框架	2/8	77.13	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。
23	邱赞容、周玉红	丽江市古城区象山西路35号阳光100公寓A2F-15号	住宅	框架	2/8	95.88	该房屋已出租，现堪时承租人未到达现场，未能入户。根据产权方陪同现勘人员介绍，其户型为复式结构、室内已进行装修，装修档次与已入户的房屋大致相当。

3) 权益状况:

1) 合法权利人:

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象 1-14 房屋所有权人均 为邱赞梅，估价对象 15-23 房屋所有权人均 为邱赞容、周玉红。

2) 权属来源:

权利人因购买房产取得房屋所有权和土地使用权。

3) 土地权益状况:

估价对象办理了《国有土地使用证》，土地所有权为国有，使用权类型为 出让，权属具体情况见下表:

序号	土地使 用人	座落	国有土地使用证 号	地号	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面 积 (m²)
1	邱赞梅	古城区象山西路 35 号阳光 100 公 寓 A2F-01 号	丽国用 (2013) 第 1001 号	0A-01-52S-A2F-01	城镇单一 住宅用地	出让	19.24

2	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-02号	丽国用(2013)第 1002号	0A-01-52S-A2F-02	城镇单一 住宅用地	出让	17.33
3	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A3F-02号	丽国用(2013)第 1003号	0A-01-52S-A3F-02	城镇单一 住宅用地	出让	20.32
4	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A3F-03号	丽国用(2013)第 1004号	0A-01-52S-A3F-03	城镇单一 住宅用地	出让	14.73
5	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A4F-13号	丽国用(2013)第 1005号	0A-01-52S-A4F-13	城镇单一 住宅用地	出让	11.04
6	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A5F-13号	丽国用(2013)第 1006号	0A-01-52S-A5F-13	城镇单一 住宅用地	出让	11.04
7	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B2F-09号	丽国用(2013)第 1013号	0A-01-52S-B2F-09	城镇单一 住宅用地	出让	13.35
8	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B4F-01号	丽国用(2013)第 1007号	0A-01-52S-B4F-01	城镇单一 住宅用地	出让	22.48
9	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B4F-03号	丽国用(2013)第 1008号	0A-01-52S-B4F-03	城镇单一 住宅用地	出让	12.47
10	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B4F-09号	丽国用(2013)第 1009号	0A-01-52S-B4F-09	城镇单一 住宅用地	出让	12.19
11	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B4F-11号	丽国用(2013)第 1010号	0A-01-52S-B4F-11	城镇单一 住宅用地	出让	13.07
12	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B5F-08号	丽国用(2013)第 1011号	0A-01-52S-B5F-08	城镇单一 住宅用地	出让	12.47
13	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓B5F-09号	丽国用(2013)第 1012号	0A-01-52S-B5F-09	城镇单一 住宅用地	出让	12.19
14	邱赞梅	古城区象山西路 35号阳光100公 寓C6F-01号	丽国用(2012)第 1033号	0A-01-52S-C6F-01	城镇单一 住宅用地	出让	8.05
15	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-03号	丽国用(2010)第 0432号	0A-01-52S-A2F-03	城镇单一 住宅用地	出让	14.73

16	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-04号	丽国用(2010)第 0433号	0A-01-52S-A2F-04	城镇单一 住宅用地	出让	14.73
17	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-06号	丽国用(2010)第 0434号	0A-01-52S-A2F-06	城镇单一 住宅用地	出让	12.76
18	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-07号	丽国用(2010)第 0435号	0A-01-52S-A2F-07	城镇单一 住宅用地	出让	12.76
19	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-10号	丽国用(2010)第 0439号	0A-01-52S-A2F-10	城镇单一 住宅用地	出让	12.76
20	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-11号	丽国用(2010)第 0436号	0A-01-52S-A2F-11	城镇单一 住宅用地	出让	13.03
21	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-12号	丽国用(2010)第 0440号	0A-01-52S-A2F-12	城镇单一 住宅用地	出让	12.76
22	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-14号	丽国用(2010)第 0441号	0A-01-52S-A2F-14	城镇单一 住宅用地	出让	12.76
23	邱赞容	古城区象山西路 35号阳光100公 寓A2F-15号	丽国用(2010)第 0438号	0A-01-52S-A2F-15	城镇单一 住宅用地	出让	15.86

4) 建筑物权益状况:

估价对象已办理《房屋所有权证》，权属具体情况见下表:

序号	房屋所有 权人	房屋所有权证号	坐落	规划用 途	结构	所在层/ 总层	建筑面积 (m ²)
1	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第0034542号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A2F-01号	住宅	框架	2/8	116.37
2	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第0034544号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A2F-02号	住宅	框架	2/8	104.77
3	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第0034537号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A3F-02号	住宅	框架	3/8	122.90
4	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第34539号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A3F-03号	住宅	框架	3/8	89.10
5	邱赞梅	丽江市房权证古城 字第0034538号	丽江市古城区象山 西路35号阳光100 公寓A4F-13号	住宅	框架	4/8	66.73

6	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034532 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A5F-13 号	住宅	框架	5/8	66.73
7	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034533 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B2F-09 号	住宅	框架	2/8	80.75
8	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034534 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-01 号	住宅	框架	4/8	135.91
9	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034541 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-03 号	住宅	框架	4/8	75.42
10	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034545 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-09 号	住宅	框架	4/8	73.70
11	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034535 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-11 号	住宅	框架	4/8	79.05
12	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034543 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B5F-08 号	住宅	框架	5/8	75.42
13	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034540 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B5F-09 号	住宅	框架	5/8	73.70
14	邱赞梅	丽江市房权证古城字第 0034536 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 C6F-01 号	住宅	框架	6/8	48.69
15	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019791 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-03 号	住宅	框架	2/8	89.10
16	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019795 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-04 号	住宅	框架	2/8	89.10
17	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019794 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-06 号	住宅	框架	2/8	77.13
18	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019793 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-07 号	住宅	框架	2/8	77.13
19	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019789 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-10 号	住宅	框架	2/8	77.13

20	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019790 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-11 号	住宅	框架	2/8	78.82
21	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019787 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-12 号	住宅	框架	2/8	77.13
22	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019788 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-14 号	住宅	框架	2/8	77.13
23	邱赞容、周玉红	丽江市房权证古城字第 0019792 号	丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-15 号	住宅	框架	2/8	95.88

他项权利状况：该房屋及其占用范围内的土地使用权已抵押，抵押权人为丽江古城富滇村镇银行股份有限公司，截止价值时点，抵押登记尚未解除。

三、市场背景描述与分析

（一）丽江市基本概况

丽江，云南省地级市，位于云南省西北部，滇川藏三省区交界处。

丽江市位于青藏高原向云贵高原过渡地带，滇川藏大三角区域，金沙江中游，云南省西北部，地处东经 99° 23′ ~101° 31′ 、北纬 25° 59′ ~27° 56′ 之间，东部及东北部与四川省攀枝花市、凉山彝族自治州毗邻，南部与大理白族自治州剑川、鹤庆、宾川三县及楚雄彝族自治州大姚、永仁两县相连或隔江相望，西部与怒江傈僳族自治州兰坪县及迪庆藏族自治州维西县接壤，西北部与迪庆藏族自治州香格里拉市隔金沙江相望。

丽江具有悠久的历史，是滇西北政治经济文化中心，是汉唐时代通往西藏和印度、尼泊尔等地的“南方丝绸之路”和“茶马古道”上的重要物资集散地。

丽江市总面积 20600 平方公里，辖古城区、玉龙纳西族自治县、永胜县、华坪县、宁蒗彝族自治县，共有 69 个乡(镇) 446 个村民委员会，总人口 120 多万人。丽江自古就是一个多民族聚居的地方，共有 12 个世居民族，其中纳西族 23.37 万人，彝族 20.14 万人，傈僳族 10.62 万人。其中纳西族占古城区及玉龙县（即原丽江县）总人口的 57.7%。

丽江地处横断山脉三江并流区域，地形地貌复杂、山川壮丽，民族众多、历史悠久、文化灿烂，生物多样性和文化多样性交相辉映，自然景观和人文景观相得益彰，形成禀赋高、组合性好、独具特色的旅游资源。丽江拥有世界文化遗产丽江古城、世界自然遗产三江并流、世界记忆遗产纳西东巴古籍文献三大世界遗产，是全国唯一同时拥有三项世界遗产的地级市。是国际知名旅游城市，是国家历史文化名城、中国优秀旅游城市，先后成功创建为国家园林城市、国家卫生城市、国家节水型城市。目前，全市共有旅游风景点 104 处，其中国家 A 级景区 19 家（其中 5A 级 2 家、4A 级 7 家、3A 级 4 家、2A 级 5 家，1A 级 1 家）。最具代表性的有：二山、一城、一湖、一江、一文化、一风情。

“二山”即玉龙雪山和老君山。玉龙雪山是国家级风景名胜区、国家 5A 级景区、省级自然保护区和旅游开发区，景区面积约 2.63 万公顷。“一城”即丽江古城，始建于宋末元初，距今已有 800 多年历史。古城总面积约 5.39 平方公里，是我国保存最为完整，最具纳西族风格的古代城镇。1986 年被列为国家级历史文化名城，1997 年 12 月 4 日被联合国教科文组织世界遗产委员会列入“世界文化遗产”名录，2011 年 7 月被评为“国家 5A 级景区”。“一湖”即泸沽湖，位于丽江市宁蒗县与四川省盐源县交界处，是云南省九大高原湖泊之一，目前还保持着国家 I 类水质标准，被誉为“高原明珠”。“一江”即金沙江。金沙江流经丽江 651 公里，占金沙江总长的 1/4、占长江总长的 1/10，拥有独特的立体地貌、立体气候、立体物产、立体人文景观，最具代表性的景点有长江第一湾、虎跳峡和宝山石头城，目前正努力建设成为金沙江绿色经济走廊和国际性高山峡谷旅游区。“一文化”即纳西东巴文化，包括世界上“唯一活着的象形文字”——东巴文、蜚声中外的纳西古乐和东巴绘画以及独特的建筑艺术和宗教文化，纳西东巴古籍文献已于 2003 年 8 月 30 日被列入“世界记忆遗产”名录。“一风情”即泸沽湖“女儿国”摩梭人风情。其婚姻家庭仍保存着“男不娶，女不嫁”的走婚习俗，为人类母系社会婚姻形态的最后领地，被称为“人

类母系文化最后一片净土”。

丽江市境内动植物资源种类繁多，有动植物 1.3 万多种，是全国著名的动植物保护基地之一，被世界保护联盟（IUCN）确定为中国横断山区全球 25 个生物多样性热点地区之一。境内有国家 I 级重点保护野生动物滇金丝猴、云豹、林麝等，国家 I 级重点保护野生植物喜马拉雅红豆杉、高寒水韭、玉龙蕨等珍稀物种。全市森林覆盖率 72.14%，是全国天然林保护重点区域之一。在国际上以丽江山水、地名命名的植物新种和变种上百种，丽江因此被冠以“高山植物王国”和“药材之乡”。

丽江市水能资源丰富，境内河流水系分属两大流域、三大水系，即长江流域的金沙江水系、雅砻江水系和澜沧江流域水系，共有金沙江、雅砻江、澜沧江二级及其以上支流 93 条，其中流域面积在 200 平方千米及以上的河流有 21 条。全市水资源总量 499.85 亿立方米，水能资源理论蕴藏量 1.14 亿千瓦。金沙江流经丽江境内 615 千米河段规划有“一库八级”（龙盘、两家人、梨园、阿海、金安桥、龙开口、鲁地拉、观音岩）8 个大型水电站，其中 6 个电站已并网发电，总装机容量 2096 万千瓦，年均发电量 883 亿千瓦时，是全国规划中最大的水电“西电东送”基地之一。

（二）丽江市经济发展状况

丽江市立足优势特色资源，努力打造健康生活目的地、绿色食品、绿色能源“三张牌”。坚持旅游先导战略，建设旅游支柱产业，带动经济社会发展。近年来，通过旅游革命行动和智慧旅游引领旅游业转型升级，努力打造一流世界级旅游目的地和健康生活目的地，目前年接待游客已突破 5000 万人次。基础设施建设实现新突破，全市公路通车总里程突破 1 万公里，高速公路通车里程达 341 公里，县县高速、乡乡油路正在变成现实；大丽铁路完成提速升级，丽江步入“动车时代”；丽江机场通航城市达 86 个，已成为西南地区第五大、云南第二大航空港，宁蒗泸沽湖机场通航能力持续提升。

2021 年经济保持平稳健康发展。地区生产总值从 2017 年的 375.7 亿元增加到 2021 年的 570.5 亿元，年均增长 8%；固定资产投资累计完成 1537 亿元，年均增长 16.7%；社会消费品零售总额年均增长 4.8%；地方一般公共预算收入年均增长 3.2%；城乡常住居民人均可支配收入年均分别增长 7.4%、9.7%。

2022 年一季度丽江市地区生产总值 134.07 亿元，同比增速 4.5%。其中：第一产业同比增速 4.8%，第二产业同比增速 6.1%，第三产业同比增速 3.6%。规模以上工业增加值同比增速 6.3%；固定资产投资同比增速 20.4%，其中，房地产开发投资增速-2.7%。社会消费品零售总额同比增速 4.8%；批发业销售额同比增速 21.9%；零售业销售额同比增速 7.8%；住宿业营业额同比增速 6.1%；餐饮业营业额同比增速 6.0%。

（三）丽江市房地产市场状况

第一季度，全市固定资产投资同比增长 20.4%。分产业看，第一产业投资同比增长 61.6%，第二产业投资增长 130.2%，第三产业投资增长 6.2%。分领域看，工业投资增长 130.2%。其中，电力生产和供应增长 144%，基础设施投资增长 20.7%（其中，交通投资下降 5.9%，水利投资增长 64.7%，教育投资增长 87.4%，卫生投资下降 16.2%，生态保护投资下降 65.9%；房地产投资下降 2.7%，商品房销售面积下降 4.5%）。全市施工项目 403 个，施工项目增长 42.5%，其中，本年新开工增长 54.5%。

第一季度，全市服务业增加值同比增长 3.6%。分行业看，交通运输、仓储和邮政业增加值增长 27.6%，批发和零售业增长 4.9%，住宿和餐饮业增长 1.1%，金融业增长 4.1%，房地产业增长 1.3%，租赁和商务服务业下降 23.1%，文化、体育和娱乐业下降 24.2%，居民服务、修理和其他服务业下降 3.9%。

总体来看，第一季度全市经济运行实现平稳开局。但国际国内不确定因素增多，经济下行压力仍然较大。

四、最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据估价委托人提供的相关产权资料并结合现场查勘，对估价对象的区位状况、实物状况进行分析，结合目前市场状况，估价对象所在区域对住宅（公寓）需求较大，因此，在满足合法原则的前提下继续按规划用途使用最为有效。

五、估价方法适用性分析

根据估价目的及估价对象的状况，应分别采用不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产估价；收益法适用于收益性房地产的估价；成本法一般适用可独立开发的整体房地产估价，在不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下通常采用成本法估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。

1. 未选用的估价方法

①不采用成本法测算的理由：成本法一般适用于可以假设重新开发的房地产或正在建设的房地产以及计划开发建设的房地产，同时在不宜采用其他估价方法进行估价的情况下通常采用成本法估价。估价对象作为成熟住宅区的住房，其成本与价格关联性弱，故不采用成本法。

②不采用假设开发法的理由：假设开发法适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、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。估价对象作为已建成的存量房地产，不具备再开发的潜力，故不采用假设开发法进行估价。

2. 选用的估价方法

①采用收益法的理由：根据房地产估价师现场查勘及收集的相关资料，估价对象位于丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓，用途为住宅，同类物业的客观租金可以通过区域内类似用房调查获得，因此我们采用收益法作为估价对象房地产价值测算的方法。

②采用比较法的理由：估价对象所在区域同类房地产交易较为活跃，近期内可以收集到足够数量的可比实例，适宜采用比较法评估。

3. 估价技术路线

分别采用收益法、比较法进行估价，并根据两种方法的特点和测算结果的可信程度及差异程度，综合确定估价结果。

六、估价测算过程

本次评估选取丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A4F-13 号作为本次评估的基准房，先采用收益法和比较法求取基准房的单价，再与余下的估价对象进行差异修正（分别进行楼层、面积、朝向、临街/噪音因素修正），最终得到估价对象 1-23 的单价。

一、收益法测算估价对象市场价值：

运用收益法进行估价时，具体程序为：

- (1) 选择具体估价方法；
- (2) 测算收益期或持有期；
- (3) 测算未来收益；
- (4) 确定报酬率；
- (5) 计算收益价值；

(一) 选择具体估价方法

本次估价选用报酬资本化法的持有加转售模式。其原理公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

实际测算过程中采用：

$$V=A/(Y_i-g) \{1- [(1+g)/(1+Y_i)]^t\} +V_t / (1+Y_t)^t$$

式中：

V——收益价值

A——持有期期间收益

V_t ——期末转售收益

g——持有期期间收益变动率

Y_i ——持有期的报酬率

Y_t ——期末报酬率

t——持有期

（二）测算持有期

通过对市场上投资者对类似房地产持有期的调查，典型的持有期一般为 5-10 年。目前租赁合同签订情况，类似房屋一般 1-5 年一签，综合考虑本次估价持有期按 5 年来计。

（三）测算未来收益

A、年有效毛收入

1、估价对象位于丽江市丽江市古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓，处于成熟的城市住宅区，区域位置较好。估价对象房屋均为酒店式公寓，其收益可以通过区域内同类型房屋的出租收益来求取。根据调查，区域内估价对象同类型房屋的平均租金约为 12-16 元/平方米/月，本次评估取 14.5 元/平方米/月作为估价对象于价值时点的月租金。

2、空置率

在租赁过程中，客观存在有空置期，估价对象虽然实际存在租约，但权利人未能提供租赁合同，故在本次估价中不考虑租约的影响，空置期按照类似物业租赁的社会客观来考虑，根据对类似物业的调查，综合考虑估价对象空置期为

28天。

3、年有效毛租金收入=年租金收入×(1-空置率)

4、保证金、押金利息收入

据注册房地产估价师调查，目前该区域同类房屋租赁保证金、押金为一个月租金，利率取价值时点一年期存款利率1.5%。

B、年营运费用

1、年管理费

指对房屋进行必要管理所需的费用。根据调查，管理费一般为房屋重置成本的0.08%到0.12%之间，本次估价按0.1%计取。

2、租赁税费

根据价值时点执行的相关规定，包括房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、租赁手续费等。

其中，增值税按年有效毛收入的5%计取；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按增值税的7%、3%、2%计取。个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，可暂减按4%的税率征收个人房产税。

根据《关于取消和暂停征收一批行政事业性收费有关问题的通知》（财税〔2015〕102号），房屋租赁手续费取消。

3、年维修费

根据调查，年维修费用按房屋重置成本的0.5%计取。估价对象维护保养情况良好，本次估价年维修费按房屋重置费用的0.5%计取，估价对象房屋重置费用的一般水平为1600元/m²。

4、年保险费

根据调查，年保险费一般为房屋重置成本的0.06%到0.1%之间，本次估价按0.08%计取。

C、年净收益

年净收益=年有效毛租金收入-（年运营费用+年相关税费）

（四）确定报酬率

A、持有期的报酬率的确定

报酬率采用累加法来求取。累加法是以安全利率加上风险调整值作为报酬率。即将报酬率视为无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或极小风险的投资回报率。综合确定安全利率以一年期存款利率1.5%计。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。估价对象位于丽江市古城区象山西路35号，周围商圈成熟度较好，风险相对处于中低档，根据对类似物业投资者调查，类似物业风险报酬率在4%-8%，本次估价风险调整值取5.5%。

报酬率=无风险投资回报率+风险投资回报率

=1.5%+5.5%

=7%

B、期末报酬率的确定

报酬率采用累加法来求取。累加法是以正常投资回报率加上风险调整值作为报酬率。即将报酬率视为无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或极小风险的投资回报率。综合确定安全利率以一年期存款利率1.5%计。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。估价对象位于丽江市古城区象山西路35号，周围商圈成熟度较好，风险相对处于中低档，根据对类似物业

投资者调查，类似物业风险报酬率在4%-8%，本次估价考虑到未来风险变化等，风险调整值取6%。

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{正常投资回报率} + \text{风险投资回报率} \\ &= 1.5\% + 6\% \\ &= 7.5\% \end{aligned}$$

(五) 计算收益价值

A、持有期房屋租金变动率

根据估价人员对类似房屋历史价格变动情况的统计分析，确定持有期估价对象租金年涨幅为 1%。

B、持有期房屋价格变动率

根据估价人员对类似房屋历史价格变动情况的统计分析，确定租赁期估价对象价格年环比涨幅为 4.5%。

C、期末转售税费

根据价值时点的相关规定，期末转售税费为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及转让手续费，增值税以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5%征收率计算应纳税额；城市维护建设税：按照增值税的 7%；教育费附加（3%）；地方教育费附加（2%）；交易手续费已取消。

序号	项目	收益价格测算	备注
1	建筑面积 (m ²)	66.73	
2	房屋建筑物重置成本(元/m ²)	1600	估价对象建筑结构为框架，综合确定重置成本取 1600.00 元
3	估价时点月租金(元/月/m ²)	14.50	详见租金的确定过程
4	估价时点年租金(元/年/m ²)	174	月租金×12

5	空置率 (%)	7.67	在房屋租赁过程中，客观上存在空置率，根据估价人员的市场调查，确定其空置期为 28 天。
6	押金收益 (元/年/m ²)	0.22	押金一般按一个月租金计取，利率以一年期存款利率 1.5% 计取。
7	年有效毛租金收入 (元/年/m ²)	160.87	年租金收入 × (1 - 空置率) + 保证金、押金利息收入
8	房产税 (元/年/m ²)	6.43	个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，可暂减按 4% 的税率征收个人房产税
9	增值税 (元/年/m ²)	7.66	依据关于全面推开营业税改征增值税试点的通知财税 (2016) 36 号文件确定按 5% 征收率计算
10	城市维护建设税 (元/年/m ²)	0.54	
	其中，城市维护建设税税率	7.00%	
11	教育费附加 (元/年/m ²)	0.23	
	其中，教育费附加费率	3.00%	
12	地方教育费附加 (元/年/m ²)	0.15	
	其中，教育费附加费率	2.00%	
13	房屋财产保险费-综合险 (元/年/m ²)	1.28	根据调查，年保险费一般为房屋重置成本的 0.06% 到 0.1% 之间，本次估价按 0.08% 计取
14	房屋维修费 (元/年/m ²)	8	根据调查，年维修费用按房屋重置成本的 0.5% 计取。
15	房屋管理费 (元/年/m ²)	1.6	根据调查，房屋管理费一般为房屋重置成本的 0.08% 到 0.12% 之间，本次估价按 0.1% 计取
16	房屋租赁手续费 (元/年/m ²)	0	根据《关于取消和暂停征收一批行政事业性收费有关问题的通知》(财税[2015]102 号)，房屋租赁手续费取消
17	年营运费用 (元/年/m ²)	25.89	8+9+10+11+12+13+14+15+16
18	年净收益 (元/年/m ²)	134.98	年有效毛租金收入 - 年营运费用
19	持有期的报酬率 Y _i (%)	7%	详见“报酬率的确定”
20	期末报酬率 Y _t (%)	7.5%	详见“报酬率的确定”
21	估价对象持有期 t (年)	5	详见“持有期的确定”
22	持有期房屋租金变动率 g (%)	1%	详见“持有期房屋租金变动率确定”

23	持有期房屋价格变动率 p (%) 环比	4.5%	详见“持有期房屋价格变动率确定”	
24	期末转售税费	$(V_t - V) / (1+5\%) * 5\% * (1+12\%)$		
24.1	其中, 增值税	$(V_t - V) / (1+5\%) * 5\%$	依据关于全面推开营业税改征增值税试点的通知财税(2016)36号文件确定按5%征收率计算	
24.2	其中, 城市维护建设税	$(V_t - V) / (1+5\%) * 5\% * 7\%$	城市维护建设税税率 7%	7.00%
24.3	其中, 教育费附加	$(V_t - V) / (1+5\%) * 5\% * 3\%$	教育费附加费率 3%	3.00%
24.4	其中, 地方教育费附加	$(V_t - V) / (1+5\%) * 5\% * 2\%$	地方教育费附加费率 2%	2.00%
24.5	其中, 交易手续费	0	根据《关于取消和暂停征收一批行政事业性收费有关问题的通知》(财税[2015]102号), 住房交易手续费取消	
25	收益价值-单价 (元/㎡)	3996	$V = A / (Y_i - g) \{ 1 - ((1+g) / (1+Y_i))^t \} + \{ V(1+p)^t - (V(1+p)^t - V) / (1+5\%) * 5\% * (1+12\%) \} / (1+Y_t)^t$	

二、比较法测算估价对象市场价值:

比较法是根据经济学替代原理, 将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照, 从已经发生了交易的类似房地产的已知价格, 修正、调整得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比较法计算公式:

估价对象价格=实例交易价格×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(实物状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数)

(一) 选取可比实例

根据《房地产估价规范》对可比实例选取的规定, 估价人员从收集及了解的交易实例中选取了三个可比实例。可比实例基本情况如下表所示。

估价对象与可比实例基本信息表

因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落	象山西路 35 号阳光 100 公寓 A4F-13 号	香江花园	香江花园二期	香江花园二期

总价(元)	待估	280000	276000	306000
交易时点	2022/5/7	2022/1/14	2022/2/26	2022/3/10
交易类型	——	一次性付款	一次性付款	一次性付款
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式	买卖	买卖	买卖	买卖
建筑面积(m ²)	66.73	43.6	43.6	43.6
所在层数/总层数	4/8	4/4	4/4	4/4
权利性质	完整产权	完整产权	完整产权	完整产权
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
档 次	公寓式住宅	公寓式住宅	公寓式住宅	公寓式住宅
装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	中档装修
建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
空间布局	复式, 1室1厅1厨1卫, 布局规则	复式, 1室1厅1厨1卫1阳台, 布局规则	复式, 1室1厅1厨1卫1阳台, 布局规则	复式, 1室1厅1厨1卫1阳台, 布局规则
朝向	东西	南北	南北	南北
竣工时间	2007年	2012年	2012年	2012年
采光	较好	较好	较好	较好
小区环境	一般	较好	较好	较好
层高	约4.9m	约5m	约5m	约5m
设施设备	供水、排水、消防、小区智能化管理	供水、排水、消防、小区智能化管理	供水、排水、消防、小区智能化管理	供水、排水、消防、小区智能化管理
交易税费负担	产生的税费均有买受人承担	产生的税费均有买受人承担	产生的税费均有买受人承担	产生的税费均有买受人承担

(二) 建立价格比较基础

建立价格比较基础, 是为了可比实例与估价对象之间的价格口径一致、形式相同、相互可比, 为后续的有关比较、修正和调整建立共同的基础。一般包括: A、统一财产范围; B、统一付款方式; C、统一税费负担; D、统一计价单位。

根据委托人提供的估价对象资料, 结合估价人员的实地查看, 在价值时点, 估价对象与可比实例价格内涵如下表所示。

成交价格内涵一览表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
财 是否带有债权债务	无	无	无	无

产 范 围	是否含有非房地产成分	无	无	无	无
	房地产实物范围	单纯的房地产	单纯的房地产	单纯的房地产	单纯的房地产
付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
价 格 单 位	价格表示方式	总价	总价	总价	总价
	币种/货币单位	人民币/元	人民币/元	人民币/元	人民币/元
	面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
	面积单位	平方米	平方米	平方米	平方米

1、统一财产范围

估价对象、可比实例均未带有债权债务、不包含非房地产成分、房地产实物范围与估价对象相同，故不需要进行统一财产范围处理。

2、统一付款方式

统一付款方式是将可比实例不是在成交日期一次性付清的价格，调整为在成交日期一次性付清的价格。具体方法是通过折现的计算。

以在成交日期一次性付清为基准，可比实例在成交日期付款方式均为一次性付清，不需要进行统一付款方式处理。

3、统一税费负担

遵循司法拍卖惯例，司法拍卖交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的税费均由买受人承担。故我们以此为基准，把可比实例调整到该税费负担下的价格。经对选取的可比实例进行调查了解，所选取的可比实例成交价格均为买受人承担所有税费后的价格。故本次估价不做调整。

4、统一计价单位

(1) 统一价格表示单位

各可比实例成交价格均以总价作为价格表示单位，本次估价需要进行统一

价格表示单位换算处理，统一采用单价。

因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
总价（元）	——	280000	276000	306000
建筑面积（m ² ）	66.73	43.6	43.6	43.6
单价（元/m ² ）	——	6422	6330	7018

(2) 统一币种和货币单位

以“人民币/元”为基准，估价对象、可比实例价格表示币种和货币单位均为“人民币/元”，不需要进行统一币种和货币单位的处理。

(3) 统一面积内涵

估价对象、可比实例价格对应面积内涵均为建筑面积，不需要进行统一面积内涵处理。

(4) 统一面积单位

以平方米为基准，估价对象、可比实例价格对应面积内涵均为平方米，不需要进行统一面积单位处理。

5、建立比较基准后可比实例价格(单位：人民币元/平方米)如下表所示。

建立比较基准后可比实例价格一览表

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基准后可比实例价格	6422	6330	7018

(三) 交易情况修正——交易情况修正系数的确定

交易情况修正，是将可比实例的实际而可能是不正常的成交价格，修正为正常市场价格。估价人员调查了解的可比实例交易情况如下表所示。

可比实例交易情况一览表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C

特殊交易方式			
被迫出售或被迫购买的交易	无	无	无
是否存在利害关系人之间的交易	无	无	无
是否存在交易双方或一方对交易对象或市场行情缺乏了解	无	无	无
人为哄抬价格的交易	无	无	无
是否存在交易双方或某一方对其有偏好	无	无	无
是否存在相邻房地产的合并的交易	无	无	无
是否存在特殊交易方式	无	无	无
是否存在受迷信影响	无	无	无
交易情况调查结论	交易情况正常	交易情况正常	交易情况正常

依据上述交易情况调查结论，本次估价不需要进行交易情况修正，即交易情况修正系数为 1。

(四) 市场状况修正——市场状况调整系数的确定

市场状况修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点时的价格。鉴于可比实例成交日距价值时点较近，期间市场状况较为平稳，故不进行市场状况修正，即市场状况调整系数为 1。

(五) 房地产状况调整

进行房地产状况调整，是把可比实例房地产在其自身状况下的价格，调整为在估价对象房地产状况下的价格。房地产状况调整分为区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。估价人员知晓，不同使用性质的房地产，影响其价格的房地产自身因素不尽相同，应针对估价对象这类房地产的使用性质，确定对其价格有影响的各种房地产自身因素。

1、编制房地产状况（条件）说明表

估价对象为住宅房地产，估价人员针对估价对象这类房地产的使用性质，结合对估价对象与可比实例实际情况的调查了解，确定对其价格有影响的区域

状况因素项目及条件如下表所示。

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
坐落	象山西路 35 号 阳光 100 公寓 A4F-13 号	香江花园	香江花园二期	香江花园二期	
单价 (元/m ²)	待估	6422	6330	7018	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易时点	2022/5/7	2022/1/14	2022/2/26	2022/3/10	
区位状况	交通状况	便捷	便捷	便捷	
	外部配套设施	完善	完善	完善	
	离市中心距离	近	近	近	
	环境质量	较好	较好	较好	
	房屋朝向	较好	好	好	
	小区环境	一般	较好	较好	
	景观	较好	较好	较好	
	所在层/总层	较好	一般	一般	
实物状况	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	
	建筑面积 (m ²)	66.73	43.6	43.6	
	空间布局	合理	合理	合理	
	装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	中档装修
	层高	合理	合理	合理	
	物业管理	较好	较好	较好	
	成新度	7.5 成	8.5 成	8.5 成	
	设施设备	完善	完善	完善	
	噪音	安静	安静	安静	
	采光	较好	较好	较好	
权益状况	用益物权	无	无	无	
	担保物权	无	无	无	
	租赁及占用	无	无	无	
	查封	无	无	无	
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	

2、编制房地产状况调整系数表

根据估价对象与可比实例各因素具体情况，以估价对象的房地产状况为基准(将其在每种因素方面的分数定为 100 分)，将可比实例的区位状况、实物状况、权益状况与估价对象的区位状况、实物状况、权益状况逐个因素进行比较、

评分，编制房地产状况（条件）指数、确定房地产状况（条件）修正系数。

（1）区位状况：

A、交通状况：分为便捷、比较便捷、一般、较不便捷、不便捷四个等级，以估价对象交通便捷度为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

B、外部配套设施：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等及基础设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象公共配套及基础设施为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

C、离区中心距离：分为近、较近、较远、远四个等级，以估价对象离区中心距离为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

D、环境质量：分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象房屋朝向为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

E、房屋朝向：分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象房屋朝向为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

F、小区环境：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，修正±3%。

G、景观：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象距小区主景观距离为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

H、所在层/总层：分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

（2）实物状况：

A、建筑结构：建筑结构大类结构分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、简易结构，选取可比案例应与估价对象建筑结构相同（大类建筑结构），本次估价可比案例与估价对象建筑结构相同，故不作调整。

B、建筑面积：分为面积适中、面积稍大（稍小）、面积较大（较小）、面积太大（太小）四个等级，以估价对象建筑面积为基准（100%），相差一个等级，修正±1%~2%。

C、空间布局：分为合理、一般、不合理三个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

D、装饰装修：分为高档装修、中档装修、普通装修、简单装修、毛坯等五个等级，以估价对象装饰装为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

E、层高：分为合理、一般、不合理三个等级，以估价对象层高为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

F、物业管理：根据有无物业管理及维护保养程度分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象物业管理为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

G、成新度：分为完好房（8-10成）、基本完好房（6-8成，不含8成）、一般损坏房（4-6成，不含6成）、严重损坏房及危房（3成以下）四个等级，以估价对象成新度为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

H、设施设备：分为完善、较完善、一般、较差、不完善等五个等级，以估价对象设备设施为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

I、噪音：分为有大、较大、较小、安静四个等级，以估价对象噪音影响为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

J、采光：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级，修正±2%。

（3）、权益状况：

A、用益物权设立情况：本次估价选取的三个可比实例与估价对象均没有设立用益物权的情况，故不作修正。

B、担保物权设立情况：基于本次估价服务于司法强制拍卖，不考虑抵押担保情况，故不作修正。

C、租赁及占用情况：基于本次估价服务于司法强制拍卖，不考虑租赁情况，故不作修正。

D、查封等形式限制权力情况：基于本次估价服务于司法强制拍卖，不考虑查封情况，故不作修正。

E、权属清晰情况：本次估价选取的三个可比实例与估价对象权属状况均清晰，故不作修正。

房地产状况调整系数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落		象山西路 35 号阳光 100 公寓 A4F-13 号	香江花园	香江花园二期	香江花园二期
成交价格		待估	6422	6330	7018
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位状况	交通状况	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	离市中心距离	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	房屋朝向	100	102	102	102
	小区环境	100	103	103	103
	景观	100	100	100	100
	所在层/总层	100	98	98	98
小计		—	0.9713	0.9713	0.9713
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	99	99	99
	空间布局	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	102
	层高	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	成新度	100	102	102	102
	设施设备	100	100	100	100
	噪音	100	100	100	100

	采光	100	100	100	100
	小计	—	0.9903	0.9903	0.9709
权益状况	用益物权	100	100	100	100
	担保物权	100	100	100	100
	租赁及占用	100	100	100	100
	查封	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
	小计	—	1	1	1

(六) 求取比准价格

估价对象价格=实例交易价格×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（实物状况调整系数、区位状况调整系数、权益状况调整系数）

成交价格（元/m ² 建筑面积）	6422	6330	7018
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况修正	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况修正	0.9713	0.9713	0.9713
实物状况修正	0.9903	0.9903	0.9709
权益状况修正	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格（元/m ² ）	6177	6089	6618
最终比准单价（元/m ² ）	6295		

上述两种方法测算结果存在一定的差异，比较法与收益法从不同的角度反应了估价对象的价值。收益法主要是从房地产的收益能力来反应估价对象的价值；比较法从市场选取成交实例，通过调整得出估价对象的比准价格，其贴近市场，现实性好。收益法是基于其未来预期收益价值，虽然区域内同类房地产有出租的现象，但丽江作为省内著名的旅游城市，其经济不可避免地受当前疫情影响，估价对象在寻求承租人时，因租赁市场目标客户减少，空置期较长，故本次估价采用加权平均法赋予比较法 70%的权重，赋予收益法 30%的权重来确定本次估价结果。

评估方法	评估结果（元/平方米）	权重	最终结果（元/平方米）
比较法	6295	70%	5605
收益法	3996	30%	

估价对象 1-23 楼层、面积、朝向、临街/噪音因素修正，其楼层修正系数按照小高层电梯房的楼层修正确定，如下所示：

层次	1	2	3	4	5	6	7-(顶层-1)	顶层
系数	97.5	98	98.5	99	99.5	100	100+(n-6)×0.2	100+[(n-6)×0.2]-1

通过修正，得出估价对象 1-23 的评估单价，具体见下表：

坐落	所在层/ 总层	建筑面积 (m ²)	基准楼层单 价(元)	楼层 修正	面积 修正	朝向 修正	噪音 修正	评估单价 (元/m ²)
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-01 号	2/8	116.37	5605	0.980	0.98	1.00	1.00	5383
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-02 号	2/8	104.77	5605	0.980	0.98	1.00	1.00	5383
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A3F-02 号	3/8	122.90	5605	0.985	0.98	1.00	1.00	5411
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A3F-03 号	3/8	89.10	5605	0.985	0.99	1.00	1.00	5466
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A4F-13 号	4/8	66.73	5605	0.990	1.00	1.00	1.00	5549
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A5F-13 号	5/8	66.73	5605	0.995	1.00	1.00	1.00	5577
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B2F-09 号	2/8	80.75	5605	0.980	0.99	1.02	0.98	5436
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-01 号	4/8	135.91	5605	0.990	0.98	1.02	1.00	5547
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-03 号	4/8	75.42	5605	0.990	1.00	1.02	1.00	5660
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-09 号	4/8	73.70	5605	0.990	1.00	1.02	0.98	5547
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B4F-11 号	4/8	79.05	5605	0.990	1.00	1.02	0.98	5547
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B5F-08 号	5/8	75.42	5605	0.995	1.00	1.02	0.98	5575

古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 B5F-09 号	5/8	73.70	5605	0.995	1.00	1.02	0.98	5575
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 C6F-01 号	6/8	48.69	5605	1.000	0.99	1.00	1.00	5549
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-03 号	2/8	89.10	5605	0.980	0.99	1.00	1.00	5438
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-04 号	2/8	89.10	5605	0.980	0.99	1.00	1.00	5438
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-06 号	2/8	77.13	5605	0.980	1.00	1.00	1.00	5493
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-07 号	2/8	77.13	5605	0.980	1.00	1.00	1.00	5493
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-10 号	2/8	77.13	5605	0.980	1.00	1.00	1.00	5493
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-11 号	2/8	78.82	5605	0.980	1.00	1.00	1.00	5493
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-12 号	2/8	77.13	5605	0.980	1.00	1.00	1.00	5493
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-14 号	2/8	77.13	5605	0.980	1.00	1.00	1.00	5493
古城区象山西路 35 号阳光 100 公寓 A2F-15 号	2/8	95.88	5605	0.980	0.99	1.00	1.00	5438

七、估价结果确定

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析有关资料的基础上，采用科学合理的估价方法，结合注册房地产估价师经验与对影响估价对象价格诸多因素的分析，经评估，确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值为：

人民币 10695205 元 大写：人民币壹仟零陆拾玖万伍仟贰佰零伍元整（取值至个位）

序号	房屋所有权人	坐落	规划用途	结构	所在层/总层	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	总价 (元)
1	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A2F-01号	住宅	框架	2/8	116.37	5383	626420
2	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A2F-02号	住宅	框架	2/8	104.77	5383	563977
3	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A3F-02号	住宅	框架	3/8	122.90	5411	665012
4	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A3F-03号	住宅	框架	3/8	89.10	5466	487021
5	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A4F-13号	住宅	框架	4/8	66.73	5549	370285
6	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓A5F-13号	住宅	框架	5/8	66.73	5577	372153
7	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B2F-09号	住宅	框架	2/8	80.75	5436	438957
8	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B4F-01号	住宅	框架	4/8	135.91	5547	753893
9	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B4F-03号	住宅	框架	4/8	75.42	5660	426877
10	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B4F-09号	住宅	框架	4/8	73.70	5547	408814
11	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B4F-11号	住宅	框架	4/8	79.05	5547	438490
12	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B5F-08号	住宅	框架	5/8	75.42	5575	420467
13	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓B5F-09号	住宅	框架	5/8	73.70	5575	410878
14	邱赞梅	象山西路35号阳光100公寓C6F-01号	住宅	框架	6/8	48.69	5549	270181
15	邱赞容、周玉红	象山西路35号阳光100公寓A2F-03号	住宅	框架	2/8	89.10	5438	484526
16	邱赞容、周玉红	象山西路35号阳光100公寓A2F-04号	住宅	框架	2/8	89.10	5438	484526
17	邱赞容、周玉红	象山西路35号阳光100公寓A2F-06号	住宅	框架	2/8	77.13	5493	423675
18	邱赞容、周玉红	象山西路35号阳光100公寓A2F-07号	住宅	框架	2/8	77.13	5493	423675
19	邱赞容、周玉红	象山西路35号阳光100公寓A2F-10号	住宅	框架	2/8	77.13	5493	423675

20	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓 A2F-11号	住宅	框架	2/8	78.82	5493	432958
21	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓 A2F-12号	住宅	框架	2/8	77.13	5493	423675
22	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓 A2F-14号	住宅	框架	2/8	77.13	5493	423675
23	邱赞容、 周玉红	象山西路35号阳光 100公寓 A2F-15号	住宅	框架	2/8	95.88	5438	521395
合计	--	--	--	--	--	1947.79	--	10695205

附 件

- 1、估价对象部分照片
- 2、估价对象位置示意图
- 3、云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书（（2022）云0702执恢116号、（2022）云0702执478号）复印件
- 4、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件
- 5、云南省丽江市古城区人民法院执行裁定书（（2022）云0702执恢116号之一）复印件
- 6、丽江市古城区人民法院执行裁定书（（2022）云0702执478号之二）复印件
- 7、《房屋信息查询摘抄表》复印件
- 8、房地产估价机构备案证书复印件
- 9、房地产估价机构营业执照（正、副本）复印件
- 10、注册房地产估价师注册证书复印件