

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：云亿房评字（2022）司第 003 号



估价项目名称：丽江市古城区香格里拉大道 299 号农行小区紫金坊 66107  
号房地产市场价格评估

估价委托方：云南省丽江市古城区人民法院

房地产估价机构：云南亿和房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：杜 高（注册号：5320170035）

刘嘉阳（注册号：4420170037）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十八日

# 致估价委托人函

云南省丽江市古城区人民法院：

承蒙贵单位的委托，我公司对位于丽江市古城区香格里拉大道 299 号农行小区紫金坊 66107 号房地产进行了市场价值评估。

根据丽江市古城区不动产登记中心提供的《房屋信息查询摘抄表（编号：LJ38160）》《国有土地使用证》记载：

本次估价对象坐落为丽江市古城区香格里拉大道 299 号农行小区紫金坊 66107 号，包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，以及房屋内部装修。房屋所有权人为王红梅，房屋共有人为王红梅、腾铮，土地使用权人为王红梅。估价对象房产证号为 0016826，共有权证号为共 025455、共 025456，建筑面积为 267.28 平方米。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**为注册房地产估价师完成实地查勘之日，即二〇二二年四月二十五日。

**价值类型：**市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013），对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料，全面分析影响房地产市场价值因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定估价对象于价值时点的估价结果为人民币：

**评估总价 RMB：3477847 元**

**大写：叁佰肆拾柒万柒仟捌佰肆拾柒元整**

**详见《评估结果明细表》**

评估结果明细表

房屋坐落	房产证号	所有人	用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
丽江市古城区 香格里拉大道 299号农行小 区紫金坊 66107号	0016826	王红梅	住宅	1-3/3	267.28	13012	3477847

**特别提示：**委托方在使用本报告时，务必请注意本评估结果报告中的估价假设和限制条件，需认真阅读本评估报告的全部内容。

云南亿和房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月二十八日

# 目录

第一部分	估价师声明	- 4 -
第二部分	估价假设和限制条件	- 5 -
第三部分	估价结果报告	- 7 -
	一、估价委托方	- 7 -
	二、房地产估价机构	- 7 -
	三、估价目的	- 7 -
	四、估价对象	- 7 -
	五、价值时点	- 9 -
	六、价值类型	- 10 -
	七、估价原则	- 10 -
	八、估价依据	- 10 -
	九、估价方法	- 11 -
	十、估价结果	- 12 -
	十一、注册房地产估价师	- 13 -
	十二、实地查勘期	- 13 -
	十三、估价作业期	- 13 -
第四部分	附件	- 14 -
	一、《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》[（2021）云 0702 执恢 454 号] 复印件；	- 14 -
	二、估价对象位置图；	- 14 -
	三、估价对象部分照片；	- 14 -
	四、《房屋信息查询摘抄表（编号：LJ38160）》《国有土地使用证》复印件；	- 14 -
	五、估价机构《企业法人营业执照》复印件；	- 14 -
	六、估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件；	- 14 -
	七、《注册房地产估价师注册证书》复印件。	- 14 -

## 第一部分 估价师声明

### 我们郑重声明：

1、 我们在本次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、 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公证的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、 注册房地产估价师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。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。

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/T 50899-2013】、《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）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、 注册房地产估价师具备执行本次估价业务的专业胜任能力和执业经验，没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6、 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。因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、 本估价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。

8、 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，报告解释权为云南亿和房地产土地资产评估有限公司。

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

- （1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- （2）本次估价以估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让为前提。
- （3）本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。
- （4）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- （5）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- （6）本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权、债务情况、租赁权、用益物权等情况对估价结果的影响。
- （7）本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用、欠缴税金及相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- （8）本次估价对象的权属情况根据丽江市古城区不动产登记中心提供的《房屋信息查询摘抄表（编号：LJ38160）》及《国有土地使用证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- （9）我公司派注册房地产估价师杜高于 2022 年 04 月 25 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。注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、质量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。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。除另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- （10）本次估价值时点为 2022 年 04 月 25 日，实地查勘日期为 2022 年 04 月 25 日，价值时点与实地查勘日期一致。

### 2. 未定事项假设

- 1、估价对象《房屋信息查询摘抄表（编号：LJ38160）》中未记载估价对象房屋的建成年份，估价委托方亦未提供相关建成年份资料。经注册房地产估价师

实地调查，丽江市古城区香格里拉大道299号农行小区紫金坊66107号建成年代约为2008年，本次估价房屋建成年代以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

### 3. 背离事实假设

依据注册房地产估价师现场调查，估价对象房产存在被执法查封、抵押等因素，但此次评估为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估中未考虑查封、抵押等因素对评估价值的影响，提请报告使用者注意。

### 4. 不相一致假设

无不相一致假设。

### 5. 依据不足假设

《房屋信息查询摘抄表（编号：LJ38160）》中未记载设计用途，经我公司注册房地产估价师现场调查，估价对象实际用途为住宅，本次评估以实际用途住宅为依据，提请报告使用者注意。

### 6. 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

（2）估价报告使用者为估价委托方、当事人、利害关系人。

（3）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（4）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即2022年04月28日至2023年04月27日。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（5）本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托方

云南省丽江市古城区人民法院

### 二、房地产估价机构

受托估价机构：云南亿和房地产土地资产评估有限公司

估价机构住所：云南省昆明市盘龙区火车北站天宇广场 D 幢 1606 号

评估资质等级：贰级

法定代表人：杜高

资格证书编号：云建房证估字第 146 号

统一社会信用代码：91530102686196086U

有效期限：自 2021 年 02 月 04 日至 2024 年 02 月 04 日

联系电话：杜高 15887216896

### 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

根据丽江市古城区不动产登记中心提供的《房屋信息查询摘抄表（编号：LJ38160）》，本次估价对象为丽江市古城区香格里拉大道 299 号农行小区紫金坊 66107 号房地产，本次估价范围包括丽江市古城区香格里拉大道 299 号农行小区紫金坊 66107 号房地产的所有权及所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，以及房屋内部装修，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

#### 1. 估价对象区位状况

估价对象	丽江市古城区香格里拉大道 299 号农行小区紫金坊 66107 号
所处区位	估价对象位于丽江市古城区香格里拉大道 299 号农行小区紫金坊小区
地理位置	估价对象位于丽江市古城区香格里拉大道，其所在区域四至为：东临香格里拉大道，南临清溪路，西临规划道路，北临雪山纳里。
交通状况	道路通达度：估价对象周边主要道路有香格里拉大道、清溪路等交通主次干道，道路通达度较好；



	<p>交通便捷度：估价对象周边有6路、11路等公交车停靠；区域内公共交通十分便捷；</p> <p>交通管制情况：估价对象区域周边无交通管制；</p> <p>停车方便度：该小区停车较方便。</p>
外部配套设施状况	<p>基础设施：区域内土地开发程度达到六通一平（通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气、宗地红线内场地平整），基础设施完善。</p> <p>公共服务设施：估价对象周边有滇缅玉石城、丽江天晖城智慧农贸市场等商业区；有云南省农村信用社、中国工商银行ATM等银行网点；还分布有清溪公园、丽江市体育场、中国移动（玉泉路营业厅）、中国电信（玉泉路营业厅）等配套设施，生活配套服务设施较完善，社区成熟度较高。</p> <p>教育医疗机构：估价对象周边有古城区文荣学校、丽江市少年业余体育学校、中央民族大学附属中学丽江实验学校、古城民康中医医院、丽江市古城区西安街道社区卫生服务中心等教育系统、医疗机构。</p>
周围环境状况	<p>估价对象周边无污染的工业企业，环境优美、整洁，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，自然环境较好；区域周边分布有和业家园、天域阳光·祥瑞苑、丽江官房花园别墅等多个住宅区，人口密集度较好，治安状况良好，居住氛围较好，人文环境较好；估价对象周边有滇缅玉石城、丽江天晖城智慧农贸市场等商业区，人流量较好，估价对象所在小区内建筑物楼间距适中，通风、采光较好，小区环境好，整体景观环境好。估价对象周边人流量较好，商服繁华度为较好。</p>
所处楼幢	66107号
所在楼层/总楼层	1-3层/3层
朝向	南北

## 2. 估价对象权益状况

建筑物权益状况			
估价对象	丽江市古城区香格里拉大道299号农行小区紫金坊66107号		
产权证号	0016826	共有权证号	共025455、共025456
房屋所有权人	王红梅	共有人	王红梅、腾铮
设计用途	-	实际用途	住宅
租赁或占用情况	自用	拖欠税费情况	无
查封情况	已查封	权属清晰情况	清晰
城市规划限制	无		
土地权益状况			
国有土地使用证号	丽国用（2009）第187号		
土地使用权人	王红梅		
使用权类型	出让	地类（用途）	城镇单一住宅用地
地号	0A-05-86		
终止日期	2072年03月01日		

使用权面积	226.24 m <sup>2</sup>
城市规划限制	无

### 3. 估价对象实物状况

#### （1）建筑物实物状况

估价对象坐落	丽江市古城区香格里拉大道299号农行小区紫金坊66107号			
总建筑面积m <sup>2</sup>	267.28 m <sup>2</sup>	建筑结构	-	
房屋总层数	3层	所在层数	1-3层	
设计用途	-	实际用途	住宅	
层高（米）	约3米			
装饰装修	外墙	乳胶漆	内墙	乳胶漆
	门窗	入户门：双开铁门 窗：塑钢窗		
	在价值时点未能进行室内进行现场勘查。			
设备设施	水电	暗设	电梯	无
	天然气	有	消防	有
使用与维护	建成年代	2008年	成新度	8成
	使用状况	自用		
	维护与保养	有正常维护，使用状况良好		
	完损状况	基础稳固无沉降情况，地面、门窗无破损，墙面无掉皮，现状良好，使用正常。		
	物业管理	较好		
备注	—			

#### （2）土地实物状况

估价对象所占土地已办理了《国有土地使用证》，证号为丽国用（2009）第187号，土地座落于古城区香格里拉大道延伸线紫金坊，土地使用权面积为226.24 m<sup>2</sup>，土地使用终止日期为2072年03月01日。土地形状较规则，四至：东临香格里拉大道，南临清溪路，西临规划道路，北临雪山纳里，周围环境较好、景观较好，基础设施完备程度为完善，土地开发程度为“六通一平”（通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气，宗地红线内场地平整），地势平坦，地质为土质坚硬、适合开发，水文状况为水源丰富、水文状况较好，无规划限制条件，利用现状为地上已建有建筑物。

## 五、价值时点

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015，为注册房地产估价师完成实地查勘之日，即二〇二二年四月二十五日。

## 六、价值类型

本报告评估价值为市场价值。

市场价值为估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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

报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

**独立、客观、公正原则：**要求估价机构和注册房地产估价师具有完全独立性，从客观实际出发，公平正直的进行估价；

**合法原则：**估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑规格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价；

**价值时点原则：**房地产市场是不断变化的，同一宗房地产在不同时间往往会有不同的价格，价值与时间密不可分，估价通常是求取估价对象在某一特定时间的价值；

**替代原则：**根据经济学原理，同一市场上效用相同的商品价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。在评估房地产价格时，可以运用效用相近且已知价格的房地产，与待估房地产进行比较，对其差别加以适当的修正，从而确定待估房地产的价值；

**最高最佳使用原则：**估价结果应是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

## 八、估价依据

### 1、 本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《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，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》（中华人民共和国主席令第七十二号，根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（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第二次修正，自2019年4月23日起施行）；

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

（6）《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）；

（7）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

（8）《云南省司法鉴定管理条例》（第50号）。

## 2、本次估价采用的技术规程

（1）中华人民共和国国家标准《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。

## 3、估价委托方、丽江市古城区不动产登记中心提供的有关资料

（1）《云南省丽江市古城区人民法院价格评估委托书》〔（2021）云0702执恢454号〕原件；

（2）《房屋信息查询摘抄表（编号：LJ38160）》《国有土地使用证》复印件；

## 4、估价机构和注册房地产估价师现场勘查及调查了解所掌获的有关资料。

# 九、估价方法

## 1、评估方法的选用

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

在确定估价方法时，我们以下考虑：

（1） 估价对象实际用途为住宅，周边类似房地产市场交易案例较多，适于采用比较法；

（2） 估价对象实际用途为住宅，对于住宅而言，虽可以自由对外出租，但租金水平较低，用租金测算的收益价值与市场水平严重脱节，与市场实际价值水平不相匹配，故不宜采用收益法；

（3） 近几年，丽江市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平；

（4） 估价对象为已建成使用物业，且符合最高最佳使用，无法采用假设开发法进行估价。

## 2、 估价方法的定义和公式

比较法技术路线：比较法是根据经济学替代原理，选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法公式：

①估价对象评估总价=估价对象评估单价×估价对象建筑面积

②估价对象评估单价=各可比实例比准价格之和÷可比实例数

③比准价格=可比实例单价×总调整系数

④总调整系数=交易情况修正系数×交易日期调整系数×权益状况调整系数×区域因素调整系数×实物因素调整系数

## 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，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用比较法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的估价结果为人民币：

**评估总价 RMB：3477847 元**

**大写：叁佰肆拾柒万柒仟捌佰肆拾柒元整**

**详见《评估结果明细表》**

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杜嵩	5320170035		2022年04月28日
刘嘉阳	4420170037		2022年04月28日

### 十二、实地查勘期

开始于二〇二二年四月二十五日，完成于二〇二二年四月二十五日

### 十三、估价作业期

开始于二〇二二年四月二十五日，完成于二〇二二年四月二十八日

云南亿和房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月二十八日

## 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》〔（2021）云 0702 执恢454 号〕复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象部分照片；
- 四、《房屋信息查询摘抄表（编号：LJ38160）》《国有土地使用证》复印件；
- 五、估价机构《企业法人营业执照》复印件；
- 六、估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件；
- 七、《注册房地产估价师注册证书》复印件。