

涉执房地产处置司法评估报告

云南瑞正司法评估字（2022）A0DJ080043 号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据所涉及的
冷松、杨立兰名下位于玉龙县湖畔家园小区 225 幢 225
号房地产市场价格评估

估价委托方：丽江市古城区人民法院

估价机构：云南瑞正房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：唐兴辉（注册号：2220110057）

邹 微（注册号：5320200070）

价值时点：2022 年 08 月 17 日

估价作业日期：2022 年 08 月 17 日至 2022 年 08 月 26 日

估价报告出具日期：2022 年 08 月 26 日

致估价委托人函

丽江市古城区人民法院：

受贵院的委托，我公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法对纳入本次评估范围的房地产进行了市场价格评估。评估内容及结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于玉龙县湖畔家园小区 225 幢 225 号房地产，权利人为冷松、杨立兰，产权证号：云（2020）玉龙县不动产权第 0001605 号，建筑面积为 265.38 平方米，建筑物共 3 层，估价对象所在层为第 1-3 层。

评估财产的范围包括房屋建筑物及其占用的土地使用权的价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值以及估价对象区域内共用的基础设施使用权和公共配套设施设备使用权价值，不包括家具、家电等可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。

价值时点：2022年08月17日。

价值类型：市场价格，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的市场状况条件下自愿进行交易的金额。

估价方法：市场法。

估价结果：本估价机构依据估价委托人提供的作为估价基础的相关资料，根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则和估价依据，按照估价程序，在实施现场查勘、实物拍照、收集资料、市场调查与询证后，采用公认的、适宜的房地产估价方法，

本着“独立、客观、公正”的原则，在认真分析评估基础资料及深入市场调查的基础上，结合注册房地产估价师经验判断与对影响房地产市场价格因素的分析，在满足本估价报告中已说明的估价假设和限制条件下，经过评估测算，最终确定估价对象在满足本报告价值类型及价值内涵设定条件下，估价对象于价值时点 2022 年 08 月 17 日的市场价格为：**¥226.90 万元（人民币大写：贰佰贰拾陆万玖仟元整，取整至佰位）**，评估单价为：¥8,550.00 元/平方米；

详见：估价结果明细表。

估价结果明细表

币种：人民币

房屋坐落	产权证号	权利人	用途	所在楼层/总层数	建筑结构	建筑面积(m ²)	市场价值	
							单价(元/m ²)	总价(万元)
玉龙县湖畔家园小区 225 幢 225 号	云(2020)玉龙县不动产权第 0001605 号	冷松 杨立兰	住宅	1-3/3	混合结构	265.38	8,550.00	226.90
合计						265.38	-	226.90

备注：估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权面积为 131.70 m²（独用）

特别提示：

1、本报告评估价值由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格，以及估价对象区域内共用的基础设施使用权价值、公共配套设施设备使用权价值、客观合理的估价对象房屋室内外装饰装修价值、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。评估过程中不考虑估价对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对估价对象价值造成的影响。评估价值不包括估价对象被迫转让或案件执行过程中所发生或应缴纳的税、费以及处置过程中所发生或应缴纳的拖欠物业

管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用和款项，不包括家具家电等可移动的动产部分的价值。

2、本估价报告仅用于为估价委托人拍卖参考需要提供拟进行司法拍卖的房地产市场价格参考意见时使用，不得用于其他用途。当用于其他用途时，本报告自行失效。

3、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。

4、本估价报告使用的有效期原则上为出具估价报告之日起一年，请估价委托人在一年有效期内使用，超过有效期时，不能直接使用本估价结论，应当重新进行评估。

5、本估价报告需经本估价机构加盖行政公章、法定代表人签字或盖章以及承办该项评估业务的并在本估价机构进行专职执业注册的两名以上（含两名）的注册房地产估价师本人签名、注明签名日期并加盖注册房地产估价师执业印章后方能生效。

评估报告和评估结果使用的特别提示：

1、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；

2、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；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在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；

5、当事人、利害关系人收到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；当事人、利害关系人对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。

云南瑞正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年08月26日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价程序	13
十、估价方法	16
十一、估价结果	17
十二、注册房地产估价师	18
十三、实地查勘期	19
十四、估价作业期	19
十五、估价报告的使用期	19
附 件	错误! 未定义书签。
1、评估委托书	错误! 未定义书签。
2、相关产权证明资料	错误! 未定义书签。
3、估价对象区位图	错误! 未定义书签。
4、估价对象实地查勘部分照片	错误! 未定义书签。
5、估价机构营业执照复印件	错误! 未定义书签。
6、房地产估价机构备案证书	错误! 未定义书签。
7、房地产估价师注册证书（复印件）	错误! 未定义书签。
8、估价机构信息变更情况说明	错误! 未定义书签。

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明和陈述是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、我们在本估价报告中对“估价结果的合理性以及对估价技术路线的选择，估价方法的选用，估价程序、估价依据、估价原则的运用，估价基础数据的收集、估价参数的选取，估价结论符合国家估价行业规范要求”等负责，并承担相应的法律责任。

3、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、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、本估价机构和注册房地产估价师与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。

5、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、按照《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）的要求，本估价机构注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，依法履行了估价机构的勤勉尽责、尽职调查、核查与验证义务。

7、本报告由本机构独立完成，无人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的正常交易市场。
- 2、估价对象应享有公共区域的通行权及水电等共用设施的使用权。
- 3、委托人提供了估价对象的房产登记信息等。我们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。
- 4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与产权证书记载建筑面积大体相当。
- 5、注册房地产估价师对估价对象房地产瑕疵、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瑕疵、质量安全隐患或环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以无瑕疵、房屋质量安全、无环境污染为估价假设前提。
- 6、本估价报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到估价对象房地产类型所提供的使用功能为假设前提。
- 7、本报告假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。
- 8、本报告假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。
- 9、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。
- 10、注册房地产估价师以《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》所确认的房地产法定用途评估估价对象的价值。

11、市场价格评估的价值时点为人民法院明确的时点2022年08月17日，本次估价以价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同为估价假设前提。

12、市场价格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。本次估价测算的估价对象市场价格以估价对象满足（1）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易等交易条件为估价假设前提。

13、估价对象的交易税费，按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

（二）未定事项假设

由于估价对象的权属资料未登记或载明估价对象的建成年代，根据注册房地产估价师调查了解情况，估价对象建设年代为2012年，本次评估以估价对象建设年代为2012年为合理的假设前提。

（三）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（四）背离事实假设

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）关于房地产司法拍卖估价的规定、本次估价目的以及本次估价的类型，本次评估设定以估价对象不存在租赁权、不存在被查封、不存在原有的担保物权和其他优先受偿权等影响评估价值的重大因素为假设前提。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价限制条件

1、本估价报告的估价结果为估价对象在上述已有假设条件下的进行估算后得出的估价结论，本估价结论仅作为估价委托人为本次估价目的服务。

2、本估价报告仅供人民法院司法评估委托书约定的使用者和法律、行政法规规定的报告使用者并按照本次估价目的及用途使用，其他任何机构和个人不能成为本估价报告的使用人。估价委托人或者其他合法的估价报告使用者不按照本次估价目的及用途使用估价报告的，本估价机构及其注册房地产估价师不承担造成后果和责任。

3、鉴于估价对象受影响房地产价值等诸多不确定性因素的影响，本估价报告使用的有效期约定为自出具估价报告之日起一年。

4、本估价报告有效期内如估价对象的质量、结构、用途、规模发生变化，如估价对象的实物形态、使用功能、设备安装、建筑品质或价格标准发生重大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，本估价结果需作调整或重新进行确定。

5、本估价报告由本估价机构出具，解释权为本估价机构所有。未经本估价机构和注册房地产估价师书面同意，估价报告不得向报告使用人及报告审查部门以外的任何单位及个人提供、或见诸于媒体或网络。其全部或其部分内容不得在本次约定的使用用途以外的任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式对外公开发表。但法律、行政法规规定或相关当事人另有约定的除外。

6、因估价委托人、估价利害关系人违规使用本估价报告或使用报告不当

而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：丽江市古城区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：云南瑞正房地产土地资产评估有限公司

地 址：云南省昆明市盘龙区北京路花园 11 幢 203 号

法定代表人：罗燕辉

资格等级：贰级

统一社会信用代码：91530103099093429C

证书编号：云建房证估字第 208 号

有效期限：2022 年 05 月 09 日至 2025 年 05 月 09 日

电 话：0871-65896860

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、估价对象财产范围

估价对象为玉龙县湖畔家园小区 225 幢 225 号房地产。评估财产的范围包括房屋建筑物及其占用的土地使用权的价值、房屋客观合理的室内外装饰装修价值、依附于该不动产上不可分割、不可移动的附属设施价值以及估价对象区域内共用的基础设施使用权和公共配套设施设备使用权价值，不包括家具、家电等可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。

2、估价对象区位状况

估价对象		玉龙县湖畔家园小区 225 幢 225 号房地产
1、位置状况	坐落	玉龙县湖畔家园小区 225 幢 225 号
	方位	玉龙县文笔路
	与重要场所（设施）距离	距离玉龙县人民医院约 430 米，距离一颗童心幼儿园约 500 米，距离中心商贸城约 900 米，距离漾江河滨公园约 40 米等。
	临街（路）状况	临近文笔路。
	朝向	所在建筑物为南北朝向。
	楼幢、楼层	225 幢 225 号，1-3 层。
2、交通状况	道路状况	所临文笔路，有单独的人行道，路面状况良好，道路两旁景观较好，交通流量一般。估价对象所在片区内主要道路还有夏禾路，交通便利且较为通畅。
	出入可利用的交通工具	出行方式可选择自驾车及公交车，途经并停靠该站点的公交车有：24 路 A、24 路 B 等，出行较便利。
	交通管制情况	对机动车和人行道均不存在交通管制
	停车方便程度	道路边可停放车辆且小区周边有停车场，估价对象所在片区内的停车方便程度较好。
3、环境状况	自然环境和景观	所在区域内房地产类型以住宅为主，为住宅集中分布区域，自然环境一般，无空气、水、辐射、固体废物等污染情况，噪声影响较小，治安环境、环境卫生一般。
	人文环境	所在的片区是为居住区，所在地区的居民职业素质一般、治安状况一般。
4、基础配套设施状况及公共服务配套设施状况	外部基础设施	评估对象道路、供水、排水（雨水、污水）、供电等设备设施较完备，在现勘时点可进行正常使用，维修及保养情况较好。
	外部公共服务设施	评估对象附近有邻嘉生活超市（瑶海苑店）等；医疗卫生设施有玉龙县人民医院等；演艺中心：宋城千古情演艺中心；市场：中心商贸城等；估价对象所在片区外部公共服务设施较完备。

3、估价对象实物状况

(1) 估价对象建筑物实物状况

估价对象	玉龙县湖畔家园小区 225 幢 225 号房地产
坐落	玉龙县湖畔家园小区 225 幢 225 号
用途	住宅
建筑面积 (m ²)	265.38
建筑结构	混合结构
朝向	南北朝向
通风采光	较好
所在层/总楼层	1-3/3
层高 (m)	约 3.0 米
设施设备	水、电等
建设年代	约为 2012 年
成新率	80%
使用及维护状况	在实地查勘日的实际状况为较好，建筑物维护状况良好。
完损状况	基本完好房

(2) 估价对象土地实物状况

估价对象	玉龙县湖畔家园小区 225 幢 225 号房地产
坐落	玉龙县湖畔家园小区 225 幢 225 号
用途	城镇住宅用地
土地开发程度	五通一平
形状	规则
地形	高原山地地形
地势	平坦
地质	无地质沉降现象
土地利用状况	已建成住宅房地产

(3) 估价对象建筑物室内外装修情况:

装修项目	客厅	卧室	厨房	卫生间
顶面	造型吊顶	刷白、吊顶	扣板吊顶	扣板吊顶
内墙面	刷白	刷白、墙纸	瓷片到顶	瓷片到顶
地面	地砖	木地板	地砖	地砖
门窗	进户门为铁大门；窗为塑钢窗。			
建筑物外墙面	涂料			

4、估价对象权益状况

根据玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《房地产权登记信息》（独

幢、层、套、间房屋)》记载,估价对象房地产登记信息如下:

土地		房屋	
取证类别	/	取证类别	/
土地使用权人	冷松、杨立兰	编号	云(2020)玉龙县不动产权第0001605号
座落	玉龙县湖畔家园小区225幢225号	房屋所有权人	冷松50%、杨立兰50%
土地使用期限	2005年11月07日起2075年11月07日止	房屋坐落	玉龙县湖畔家园小区225幢225号
不动产单元号	530721101205GB13186F02250001	登记时间	2020年04月30日
地类(用途)	城镇单一住宅用地	共有情况	按份共有
使用权类型	出让	规划用途	住宅
图号	/	所在楼层/总楼层	1-3/3
独用土地面积	131.7 m ²	建筑面积	265.38 m ²

(3) 他项权利状况

经询问相关当事人,房屋产权无他项权利限制。

(4) 权利限制状况

本次估价未收集到权利限制状况。

(5) 其他权利限制状况

经询问相关当事人,经询问相关当事人无其他权利限制状况。

(6) 使用状况

在实地查勘日的使用状况为其权利人家人居住。

(7) 拖欠费情况

本次评估未查询到拖欠费情况。

(8) 物业管理水平

物业管理水平一般。

五、价值时点

2022年08月17日。人民法院委托的市场参考价评估,涉及到估价对象

的市场价格，鉴于估价对象市场价格受房地产市场状况的影响程度较大，结合最高人民法院关于《人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）及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）以及中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学【2021】37号）的规定和要求，本次评估的价值时点为委托评估函规定时点。价值时点的估价对象实物状况和财产范围与注册房地产估价师实地查勘估价对象的实物状况和财产范围相一致。

六、价值类型

人民法院委托的拟处置财产的市场参考价，其价值类型为市场价格，市场价格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。其价值内涵包括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格，以及估价对象区域内共用的基础设施使用权价值、公共配套设施设备使用权价值、客观合理的估价对象房屋室内外装饰装修价值、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。评估过程中不考虑估价对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对估价对象价值造成的影响。评估价值不包括估价对象被迫转让或案件执行过程中所发生或应缴纳的税、费以及处置过程中所发生或应缴纳的拖欠物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用和款项，不包括家具家电等可移动的动产部分的价值以及非组成房地产价值成分的价值。

七、估价原则

本次估价在遵循“独立、客观、公正”的基本原则下，结合估价目的和

对估价对象的特点还应遵循相应的估价原则，具体估价原则如下：

（一）“独立、客观、公正”原则：要求房地产估价机构和估价师站在中立的立场上，以超然独立的第三方的地位，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价格或价值。

（二）合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

（三）价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则：替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的市场价格。类似房地产是指与估价对象处于同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相近的房地产。

（五）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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使估价对象价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用必须同时符合以下四个标准：1、法律上允许；2、技术上可能；3、财务上可行；4、价值最大化。

八、估价依据

（一）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》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议 2020 年 5 月 28 日通过，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，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。）；

4、《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《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）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（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、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）；

7、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）。

（二）有关估价技术标准：

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

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）；

3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学【2021】37号）。

（三）有关行为依据：

- 1、云南省丽江市古城区人民法院《价格评估委托书》；
- 2、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及其他有关资料；
- 3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；
- 4、估价对象现场查勘记录及市场调查记录；
- 5、注册房地产估价师实地查勘、调查、收集的相关资料；
- 6、注册房地产估价师掌握和搜集的房地产市场信息相关资料。

九、估价程序

1、受理估价委托：按照人民法院评估鉴定机构选定通知书，估价委托由房地产估价机构统一受理。判断分析评估对象属性，通过对照估价资质要求，具备法定评估资格，并通过职业道德分析及估价专业胜任能力分析后，决定受理委托的应依法受理，当存在估价资质不具备、存在利害关系、专业胜任能力不足等原因的，应当向委托选定的人民法院提交书面拒绝接受委托的证明文件。

2、确定估价基本事项：根据估价委托书明确以下基本事项：估价项目、估价目的、估价范围、价值时点、估价对象、价值类型、估价假设和限制条件、估价委托人、申请（执行）人、被申请（执行）人、估价利害关系人、估价报告使用人等相关当事方及其相互关系以及具体估价项目的基本情况。

3、编制估价作业方案：估价作业方案是指为完成特定估价项目而制定的用于指导未来估价工作的计划，包括工作的主要内容、质量要求、作业步骤、

时间进度、人员安排、经费保障等。根据估价业务的性质和复杂程度制定估价计划，对拟采用的估价技术路线和估价方法进行适用性分析，对拟搜集的估价所需资料及其来源渠道做出了合理部署，对估价进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等估价业务的全过程进行合理时间安排和工作配合安排。同时，与估价委托人就估价计划的要点和重要环节进行沟通对接，协商并保障计划的实施。

4、搜集估价所需资料：注册房地产估价师根据房地产估价的有关原则和规定，充分收集与估价业务相关的信息资料：指导有关人员进行清查，填报清查申报评估明细表；收集估价所需基础资料，听取有关人员对估价项目的历史和现状介绍；与估价项目的管理人员进行交谈，了解估价项目的运营、管养状况；查验估价对象的产权证明文件等资料。注册房地产估价师结合本估价项目的实际情况，对房地产价格有普遍影响的资料、对估价对象所在区位的房地产价格有影响的资料、对相关房地产交易及成本和收益实例资料、对反映估价对象状况的资料等进行搜集，对估价所需资料进行分析和整理，并实施核查与验证。

5、实地查勘估价对象：注册房地产估价师按照估价工作计划到估价对象实地现场，亲身感受估价对象的位置、周围环境、景观的优劣，实地查勘估价对象的外观、建筑结构、装饰装修、运行设施设备等状况，并对事先收集的有关估价对象的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对估价范围内的具体估价项目进行查勘、核实及验证，对估价项目状况进行勘验、记录，同时搜集补充估价所需的其他资料，以及对估价对象及其周围环境或临路状况进行拍照或留存摄影摄像资料等。

6、选用估价方法进行测算：根据估价对象的实际状况和特点，开展市场

调研、询价工作，收集相关政策规定和市场信息资料，根据选用的估价方法，收集市场交易实例及可比实例资料，市场租金可比交易实例、租金收益资料等；按确定的估价方法及规定的计算公式，进行详细的评定估算；根据注册房地产估价师的初步估价结果，进行估价结论分析工作；确认估价工作中有没有发生评估差错、重复和漏评的情况，充分考虑和关注是否存在未能在综合评估测算结果中反映的价值或价格的影响因素，并根据估价结论分析情况，对估价结果进行修正和完善。

7、确定估价结果：注册房地产估价师根据估价结论分析情况，对估价结果进行修正和完善后，通过对所选用的不同的估价方法进行评定估算的结果进行分析判断，分析不同估价方法得出结果的差异以及原因，根据客观实际情况分别赋予权重值，并充分说明确定依据和理由，最终确定估价结果。

8、撰写估价报告：依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），按照选定的估价技术路线以及经过适用性分析后选用的估价方法撰写估价报告。

9、审核估价报告：估价报告质量审核采取一二三级交叉审核制度，注册房地产估价师逯旭出具估价报告初稿，并进行一级初审、注册房地产估价师邹微进行一级交叉审核；注册房地产估价师唐兴辉进行二级审核；注册房地产估价师罗燕辉（评估机构法定代表人）进行三级最终审核，最后经公司法定代表人批准后签发正式估价报告。

10、交付估价报告：估价报告经过承办该估价项目的两名注册房地产估价师亲笔签名、并注明签名日期、加盖房地产估价师执业注册专用章、加盖评估机构行政公章后送达估价委托人。

11、保存估价资料：完成并出具估价报告后，对有关该估价项目形成的

一切必要资料形成工作底稿，进行整理、归档，按照资产评估法及国家相关法律法规规定立卷、存入估价档案并妥善保管。

十、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的适用范围：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除比较法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

根据估价对象的权属资料、估价目的、价值类型及委托估价人对估价报告的预期用途，结合估价基础资料和注册房地产估价师实地查勘及对周边区域的市场调查，通过掌握和搜集整理得到的估价资料，通过估价技术路线制定和估价技术思路运用，本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

1、比较法

比较法是选取一定数量（至少三个以上（含三个））的可比实例，将它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。

适用范围：估价对象的同类房地产有较多交易。

计算公式：比较价值=可比实例价格×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

十一、估价结果

本估价机构依据估价委托人提供的作为估价基础的相关资料，根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及国家相关法律、法规和政策规定，根据估价目的，遵循估价原则和估价依据，按照估价程序，在实施现场查勘、实物拍照、收集资料、市场调查与询证后，采用公认的、适宜的房地产估价方法，本着“独立、客观、公正”的原则，在认真分析评估基础资料及深入市场调查的基础上，结合注册房地产估价师经验判断与对影响房地产市场价格因素的分析，在满足本估价报告中已说明的估价假设和限制条件下，经过评估测算，最终确定估价对象在满足本报告价值类型及价值内涵设定条件下，估价对象于价值时点 2022 年 08 月 17 日的市场价格为：**¥226.90 万元（人民币大写：贰佰贰拾陆万玖仟元整，取整至佰位）**，评估单价为：¥8,550.00 元/平方米。

详见：估价结果汇总表、估价结果明细表。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		市场法	权重	
玉龙县湖畔家园 小区 225 幢 225 号 房地产	总价（万元）	226.90	1.0	226.90
	单价（元/m ² ）	8,550.00	1.0	8,550.00
汇总评估价值	总值（万元）			226.90

估价结果明细表

币种：人民币

房屋坐落	产权证号	权利人	用途	所在楼层 /总层数	建筑 结构	建筑面积 (m ²)	市场价值	
							单价 (元/m ²)	总价 (万元)
玉龙县湖畔家园 小区 225 幢 225 号	云(2020)玉龙 县不动产权第 0001605 号	冷松 杨立兰	住宅	1-3/3	混合 结构	265.38	8,550.00	226.90
合计						265.38	-	226.90

备注：估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权面积为 131.70 m²（独用）。

十二、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	执业印章
唐兴辉	2220110057		
邹 微	5320200070		

十三、实地查勘期

2022年08月17日

十四、估价作业期

2022年08月17日至2022年08月26日

十五、估价报告的使用期

本估价报告的提交日期为2022年08月26日。估价报告使用期自提交估价报告之日起一年，超出报告使用期时，不得直接采用本估价结果，需重新评估。

云南瑞正房地产土地资产评估有限公司

2022年08月26日