



人民法院委托司法执行财产处置 参考价目的评估报告

项目名称：确定位于丽江市古城区长水路上长村溪山语一期 27
栋属丽江丽生园旅游开发有限公司所有的房地产市
场价值

- 委托人：丽江市古城区人民法院
- 估价机构：云南诚远房地产土地评估有限公司
- 注册房地产估价师：顾跃东 注册号 5320040051
冯荣英 注册号 5320020005
- 估价报告编号：云南诚远（2022）房估鉴 AF083 号
- 估价报告出具日期：2022 年 09 月 29 日

公司地址：云南省玉溪市江川区星云路 10 号

联系电话：0877-8035883



致估价委托人函

丽江市古城区人民法院：

受贵单位的委托，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规、技术标准和贵方提供的相关资料，遵循房地产估价原则，对估价对象进行了实地查勘，在查阅有关文件、产权资料的基础上完成了现时条件下可以进行的评估工作程序。

估价对象为丽江丽生园旅游开发有限公司所有的位于丽江市古城区长水路上长村溪山语一期 27 栋的房地产，用途为住宅，房屋建筑面积 157.08 平方米。估价目的：为丽江市古城区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；价值类型：市场价值；价值时点：2022 年 09 月 20 日。

本次估价的估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析有关资料的基础上，经采用比较法测算并结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点全部限制条件下的房地产市场价值为(总价、单价均保留至元)：

房地产价值：（大写）壹佰贰拾伍万柒仟捌佰玖拾柒元整

（小写）1,257,897.00 元

单价：8008 元/平方米

币种：人民币

特别提示：本估价报告自出具之日起生效，有效期一年，截止 2023 年 09 月 28 日，如过有效期，本估价报告应作相应调整或重新评估。评估的有关说明，详见以下《房地产估价报告》。

云南诚远房地产土地评估有限公司

估价机构法定代表人签字：

二〇二二年九月二十九日

目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 2 -
房地产估价结果报告.....	- 5 -
一、委托人.....	- 5 -
二、估价机构.....	- 5 -
三、估价目的.....	- 5 -
四、估价对象.....	- 5 -
五、价值时点.....	- 8 -
六、价值类型.....	- 8 -
七、估价原则.....	- 8 -
八、估价依据.....	- 9 -
九、估价方法.....	- 10 -
十、估价结果.....	- 11 -
十一、估价人员.....	- 12 -
十二、实地查勘期.....	- 12 -
十三、估价作业期.....	- 12 -
十四、估价报告应用的有效期.....	- 12 -
附 件	- 13 -
附件一：估价对象位置示意图	
附件二：估价对象照片	
附件三：估价对象权属证明	
附件四：估价委托协议书	
附件五：估价机构营业执照	
附件六：估价机构备案证书	
附件七：估价师注册证书	

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、本公司注册房地产估价师顾跃东、冯荣英已于价值时点 2022 年 09 月 20 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。

六、我们具备本估价业务所需的执业资质和相关专业估价经验。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的专职房地产估价师：

注册房地产估价师：顾跃东 注册号：5320040051 签名

注册房地产估价师：冯荣英 注册号：5320020005 签名

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、由于估价对象尚未办理不动产权登记，故本次评估所采用的权属、面积、用途等依据了委托方提供的《协助司法查封回执（CLJ20220819001）》所载情况，土地权利性质、用途、使用期限依据了丽江丽生园旅游开发有限公司大证【云（2021）古城区不动产权第 0005776 号】《不动产权证》所载情况，我们对该协助司法查封回执和《不动产权证》上记载的权属、面积、用途和土地权利性质、用途、使用期限等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托方提供的资料合法、真实、准确和完整。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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。

5、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）适当营销；（2）熟悉情况；（3）谨慎行事；（4）不受强迫；（5）公平交易。

二、未定事项假设

由于估价对象至价值时点尚未办理不动产权登记，我们无法从产权证上得知估价对象建筑结构，委托方亦未提供相关建筑结构资料，经估价人员实地调查，估价对象为钢筋混凝土结构，本次估价估价对象建筑结构以实际调查为准，仅用作本次评估，不得另作他用。

三、背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变、

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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、经估价师全面调查、了解估价对象情况并进行了实地查勘，委估对象不存在租赁、抵押（担保）情况，但至价值时点已被丽江市古城区人民法院查封。本次估价设定估价对象没有抵押（担保）、查封、租赁情况，估价测算时不考虑抵押（担保）、查封、租赁等情况对房地产价值的影响，即本次评估价值的影响因素不包括该房地产上原有的抵押（担保）、查封物权和其他优先受偿权及房地产上原有的租约限制，即无抵押（担保）、查封、租赁等权利限制下的房地产市场价值。

四、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途、规划用途一致；估价对象权属证明上的权利人一致，估价对象的名称和地址一致。假设其无不相一致情况存在。

五、依据不足假设

由于估价对象尚未办理不动产权登记，本次评估房地产权益、面积等资料来源于委托方提供的《协助司法查封回执（CLJ20220819001）》和丽江丽生园旅游开发有限公司大证【云（2021）古城区不动产权第 0005776 号】《不动产权证书》，该资料仅用于本次评估，不得另作他用。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告的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。

2、本估价报告自出具之日起生效，有效期一年，截止 2023 年 09 月 28 日，如过有效期，本估价报告应作相应调整或重新评估。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化并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。

3、本报告由云南诚远房地产土地评估有限公司负责解释。未经本评估单

位同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的第三方提供；本估价报告的全部或任何一部分内容不得用于与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何公开形式发表。

4、本估价报告须经本估价机构和本估价机构执业估价师签字（签章）方为有效估价报告，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可，不承担责任。

5、委托方如发现报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请委托方通知本公司进行更正，否则，报告误差部分及受影响部分无效。

6、本估价报告书一式叁份，无副本。任何使用本估价报告复印件的行为造成的后果与本次估价的机构和估价师无关。

房地产估价结果报告

一、委托人

委托人名称：丽江市古城区人民法院

委托人地址：丽江市古城区雪山路 410 号

联系电话：0888-5106650

二、估价机构

估价机构名称：云南诚远房地产土地评估有限公司

备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书：云建房证估字第 186 号

法定代表人：顾跃东

估价机构地址：云南省玉溪市江川区星云路 10 号

联系人：周静

联系电话：0877-8035883 13987717365 13708671688

三、估价目的

本次估价目的是：为丽江市古城区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

估价对象为丽江市古城区长水路上长村溪山语一期 27 栋的房地产，房屋建筑面积 157.08 平方米。本次估价范围包括估价对象的房屋主体、水电、国有土地使用权价值。

2、估价对象区位状况描述与分析

(1) 地理位置：估价对象位于丽江市古城区长水路上长村溪山语一期 27

栋，本幢房屋处小区东侧，东西朝向，总层数 4 层，估价对象所在层数 1-4 层。溪山语小区地处丽江市城区以西，邻长水路，距丽江市城区中心约 2000 米，地理位置一般。

(2) 道路通达度：估价对象邻长水路，以长水路为主要出行道路，周边道路无特殊交通管制、上下班高峰期无车辆拥堵状况发生，区域内已开通公交线路，出行可乘交通工具较多，出行便捷，道路通达度较好。

(3) 公共设施配套情况：估价对象所处区域内有加油站、超市、社区卫生院、饭店等，其公共配套设施、生活配套服务设施完善度一般，社区成熟度一般。

(4) 周围环境状况：估价对象周边多为民房，区域内绿化一般，环境质量较好，人口密度较高，治安状况较好，人文景观较好。

(5) 停车便利度：估价对象规划有较多地上车位，建成后能满足小区住户的基本停车需求，停车便捷度较高。

(6) 基础设施：至价值时点，基础设施达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水及场地平整）。

3、估价对象实物状况描述与分析

(1) 土地实物状况描述与分析

坐落	丽江市古城区长水路上长村溪山语一期 27 栋		
四至	东：至本宗地界址线止，邻其他宗地；南：至本宗地界址线止，邻长水路；西：至本宗地界址线止，邻长水路；北：至本宗地界址线止，邻其他宗地。		
面积 (m ²)	--	用途	城镇住宅用地
使用期限	2021 年 11 月 16 日起 2091 年 11 月 15 日止		
形状	规则		
地形地势	地势有一定坡度，坡度 < 5%		
地质情况	地质为粘土类，地基承载力较好，地质、水文条件较好		
开发程度	至价值时点，基础设施达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水）		

(2) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象名称及坐落		丽江市古城区长水路上长村溪山语一期 27 栋		
建筑面积 (m ²)		157.08	建筑结构	钢筋混凝土结构
总楼层		4 层	所在楼层	1-4 层
用途		住宅	层高	标准层高
竣工时间		尚未竣工	空间布局	布局合理
朝向		东西	采光	两面采光
设施设备	水电	暗设	交通	步梯一部
	管道天然气	无	消防	无
	宽带	无	有线电视	无
	使用及维护状况	尚未开始使用, 维护情况一般		
	完损状态	尚未竣工		
	物业管理	无		
备注				

(3) 估价对象装修状况描述与分析

估价对象设计为联排别墅, 至价值时点尚未竣工, 房屋主体已完工, 还未装修, 门窗尚未安装, 小区内道路及配套设施尚未完善。(委估对象照片见附件)

4、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的权属资料, 估价对象权益状况描述与分析见下表。

估价对象权益状况描述与分析

估价对象坐落	丽江市古城区长水路上长村溪山语一期 27 栋		
房产权益状况			
不动产权证	--		
权利人	丽江丽生园旅游开发有限公司	共有情况	--
用途	住宅	房屋建筑面积 (m ²)	157.08
权属清晰情况	清晰	抵押(担保)物权情况	--
查封等情况	已查封	租赁或占用情况	--
土地权益状况			
不动产权证	--		
土地使用期限	2021 年 11 月 16 日起 2091 年 11 月 15 日止		
土地权利人	丽江丽生园旅游开发有限公司	所有权	国家
土地使用权类型	出让	用途	城镇住宅用地
土地使用权管制	无	分摊土地使用权面积 (m ²)	--
其他限制权利状况	已被丽江市古城区人民法院查封		
他项权利状况	--		
拖欠费情况	--		

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》，本次评估价值时点确定为实地查勘之日 2022 年 09 月 20 日。

六、价值类型

本报告中房地产价值类型为市场价值。市场价值是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。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：评估报告中的评估价值应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：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：评估价值应为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：评估价值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应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

八、估价依据

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部、云南省、丽江市人民政府及其有关部门颁布的法律法规和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、《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 32 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行；2009 年 8 月 27 日第二次修正；2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 1987 年 1 月 1 日起施行；2004 年 8 月 28 日第二次修正；2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《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）；

4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

5、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

6、《司法鉴定程序通则》修订版（司法部令第 132 号）；

7、《云南省司法鉴定管理条例》；

8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知，法办{2018}273 号文件；

9、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

- 10、《中华人民共和国最高人民法院司法解释》法释{2018}15号文件；
- 11、《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》；
- 12、委托方提供的（2022）云0702执1762号价格评估委托书、《协助司法查封回执（CLJ20220819001）》和【云（2021）古城区不动产权第0005776号】《不动产权证》复印件及其他相关资料；
- 13、估价人员实地踏勘、收集整理资料；
- 14、估价机构及估价人员掌握的其他信息资料；
- 15、当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

九、估价方法

通用的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边及同区域的同类房地产市场情况进行调查之后，根据《房地产估价规范》遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，结合当地市场发育状况和估价对象的具体特点以及估价目的，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为采用比较法对估价对象进行房地产价值评估较为适宜。

1、估价方法适用性分析

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；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；成本法适用于评估可独立开发建设的整体房地产价值、未完工的在建工程房地产价值，对于很少发生交易而限制比较法运用，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评估项目，很少发生交易的房地产和不具有经济收益或潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于规划条件明确，具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等除成本法以外的方法求取的房地产。

2、估价方法选用分析

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	选取一定数量的可比实例，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的方法。	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。
是否选取	选取	不选取	不选取	不选取
估价方法选择与不选择理由	估价对象用途为住宅，同一供需圈内同类房地产的交易实例较多，可以找到较多符合条件的可比实例，具备采用比较法估价的条件，故可采用比较法估价。	估价对象用途为住宅，虽存在一定的潜在收益，但由于其收益难以量化，故不宜采用收益法进行评估。	估价对象用途为住宅，目前用途明确，根据区位条件及土地使用权情况再开发可能性较小，因此不宜选用假设开发法。	估价对象用途为住宅，房屋建成成本包含小区内公共配套设施，无法对单幢住宅进行建筑成本测算。故不宜采用成本法估价。

十、估价结果

本次估价的估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析有关资料的基础上，经采用比较法测算并结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点全部限制条件下的房地产市场价值为(总价、单价均保留至元):

房地产价值：（大写）壹佰贰拾伍万柒仟捌佰玖拾柒元整

（小写）1,257,897.00 元

单价：8008 元/平方米

币种：人民币

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾跃东	5320040051		2022年09月29日
冯荣英	5320020005		2022年09月29日

十二、实地查勘期

2022年09月20日~2022年09月20日

十三、估价作业期

2022年09月20日~2022年09月29日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告自出具之日起生效，有效期一年，截止2023年09月28日，如过有效期，本估价报告应作相应调整或重新评估。

云南诚远房地产土地评估有限公司

估价机构法定代表人签字：

二〇二二年九月二十九日

附件

附件一：估价对象位置示意图

附件二：估价对象照片

附件三：估价对象权属证明

附件四：估价委托协议书

附件五：估价机构营业执照

附件六：估价机构备案证书

附件七：估价师注册证书

注：以上均为复印件