

# 房地产估价报告

云驰佳房估字【2021】第【KM023】号



估价项目名称：丽江市玉龙县朝阳居小区 3 幢 2 单元 501 号住宅房地产  
市场价值评估

估价委托人：丽江市古城区人民法院

委托书编号：（2020）云 0702 执恢 183 号

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）

蔡亿君（注册号：5320170022）

估价报告出具日期：2021 年 01 月 20 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赵志方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，在充分考虑影响住宅房地产价值的各项因素的基础上，按照必要的估价程序，运用比较法，对位于丽江市玉龙县朝阳居小区 3 幢 2 单元 501 号住宅房地产于现状利用条件下的市场价值进行了评估。

### 1、估价对象：

位于丽江市玉龙县朝阳居小区 3 幢 2 单元 501 号住宅，房屋所有权人为：曾洪志；房屋共有情况：单独所有，房产证号：S20150605，建筑结构：钢混结构，建筑面积：74.55 m<sup>2</sup>及其应分摊国有建设用地使用权面积；估价对象现处于抵押、查封状态。

2、估价目的：为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

3、价值时点：2020 年 12 月 09 日。

4、估价依据：《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《物权法》、《资产评估法》、《城镇土地估价规程》、《司法鉴定程序通则》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：比较法。

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：（详见估价结果一览表）

市场价值评估单价：6855 元/m<sup>2</sup>（取整至元）

市场价值总价：511040 元(大写人民币：伍拾壹万壹仟零肆拾元整)（取整至元）

### 估价结果一览表

估价对象名称 (或座落)	房屋产权证号	房屋产权人	所在层数 /总层数	结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 值(元)
丽江市玉龙县朝阳居小区3幢2单元501号	S20150605	曾洪志	5/6	钢混	住宅	74.55	6855	511040
<b>估价对象房地产财产范围</b>		房屋及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等共用设施的使用权)，不包括非房地产成分。						

估价结果基本情况如本函“附表：估价结果一览表”所示。欲了解本估价项目的详细情况和合理解释估价结果，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：

二〇二一年一月二十日

附：玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》：

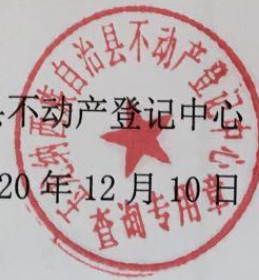
## 不动产登记查询结果

经在玉龙县房管系统（不含商品房合同备案）、玉龙县不动产登记系统中查询，查询结果如下：

玉龙县朝阳居小区3幢2单元501号，房产证号：S20150605。  
建筑结构：钢筋混凝土结构。建筑面积：74.55平方米。该不动产由曾洪志单独所有。该不动产在抵押，在查封。

玉龙纳西族自治县不动产登记中心

2020年12月10日



## 目 录

第一部分 估价师声明 .....	6
第二部分 估价假设和限制条件 .....	8
第三部分 房地产估价结果报告 .....	15
一、估价委托人 .....	15
二、房地产估价机构 .....	15
三、估价目的 .....	15
四、估价对象 .....	15
五、价值时点 .....	18
六、价值类型 .....	18
七、估价原则 .....	19
八、估价依据 .....	19
九、估价方法 .....	22
十、估价结果 .....	24
十一、注册房地产估价师 .....	25
十二、实地查勘期 .....	25
十三、估价作业期 .....	25
第四部分 附件 .....	26
一、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》 .....	26
二、玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》 .....	26
三、《国有土地使用证》复印件 .....	26
四、估价对象房地产位置图 .....	26
五、估价对象房地产相关照片 .....	26
六、房地产估价机构营业执照复印件 .....	26
七、房地产估价机构备案证书复印件 .....	26
八、注册房地产估价师估价注册证书复印件 .....	26

## 第一部分 估价师声明

为了提醒估价报告使用者恰当、准确地使用本估价报告，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、蔡亿君特作如下郑重声明。

一、注册房地产估价师在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；

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，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助(含相关专业意见)，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；

三、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；

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、估价人员已于 2020 年 12 月 09 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《司法鉴定程序通则》(2016 年 3 月 2 日中华人民共和国司法部令第 132 号)、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

七、本次估价对象评估范围及领勘地址按《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》、《国有土地使用证》、玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》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及领勘地址不相一致造成的评估失误，本公司不承担责任。

八、本次评估经现场勘查估价对象处于查封状态，提请报告使用者注意，若因该情况造成的一切损失，本公司不承担责任。

九、本次评估估价对象的座落、所有权、面积等产权信息以估价委托人提供的《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》、《国有土地使用证》、玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》上所列示的信息为准。

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		2021年01月20日
蔡亿君	5320170022		2021年01月20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(估价对象重要性价值影响因素判断、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。谨请估价报告使用者对下述“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《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》,本次房地产估价服务于“为人民法院确定司法拍卖(变卖)提供房地产市场价格参考依据”。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《房地产估价报告》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合法性、真实性、准确性、完整性假设。

注册房地产估价师已就估价对象房地产权属向有权管理部门核实。对无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且向有权管理部门予



以核实的其他鉴定材料，假定其合法、真实、准确、完整。

## (二) 交易假设

依据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》、《国有土地使用证》玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》及实际现场勘查，估价对象未进行任何产权交易信息登记，故交易假设成立。

## (三) 交易时间——价值时点的设定

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，一般应以委托日期作为价值时点，根据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（2020）云 0702 执恢 183 号委托期限为 2020 年 12 月 09 日，故本次估价以委托日期 2020 年 12 月 09 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 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承担的一切税费、可能存在的水费、电费等欠费均由原产权人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担其应缴纳部分。

此外，估价结果同时满足下列市场假设条件：A、适当营销；B、熟悉情况；C、谨慎行事；D、不受强迫；E、公平交易；F、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；G、既不过于乐观又不过于保守；H、最高最佳利用；I、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

估价对象房地产结构及其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分是否存在内部隐患(包括原材料是否具有潜在危险性)应由估价委托人委托专业机构对该等事项进行评定，注册房地产估价师仅对实地查勘日估价对象房地产外观与维护管理作一般性现场查看，无理由怀疑估价对象房地产存在安全、使用隐患。此次估价假定估价对象房地产能正常安全使用。

#### (七) 估价对象房地产规模假设

遵循合法原则，估价对象房地产房屋建筑面积以玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》上所列示的建筑面积为准。

#### (八) 有关估价对象房地产最高最佳使用的一般假设

遵循合法原则，估价对象房地产最高最佳利用系按玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》记载用途持续利用。

#### (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《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》委托评估事项，遵守《中华人民共和国物权法》第 182 条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 32 条，以及《房地产估价规范》5.4.2 的规定，设定估价对象房地产财产范围为房屋及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等共用设施的使用权)，不包含非房地产成分。

## 二、未定事项假设

(一) 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然

力和其他不可抗力对估价结果的影响。

（二）本次估价《国有土地使用证》、玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2010年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，本次估价以估价对象实际查勘情况为前提，提请报告使用者注意。

### 三、背离事实假设

遵循《房地产估价规范》5.4.2“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”的规定，设定在价值时点，估价对象房地产无查封、抵押权利限制。

### 四、不相一致假设

估价委托人提供的《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》估价对象记载地址为：丽江市玉龙县朝阳居小区3幢2单元501号；玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》估价对象记载地址为：丽江市玉龙县朝阳居小区3幢2单元501号；《国有土地使用证》记载地址为：丽江市玉龙县朝阳居小区3-2-601号；估价对象地址存在不相一致的情况，经估价人员向估价委托人、申请人落实并实地调查及现场勘察，估价对象实际地址为：丽江市玉龙县朝阳居小区3幢2单元501号。

### 五、依据不足假设

1、因估价对象使用过程中欠费情况不明，遵循司法拍卖的市场交易惯例，估价对象房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税费、可能存在的水费、电费、物业服务费等欠费均由原产权人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担其应缴纳部分。

2、因无法与被执行人取得联系，无法进入估价对象室内进行现堪，

我们无法确认该房屋装修状况及户型，经估价人员实地调查、向相关人员咨询及法院提供的房屋信息，本次评估设定估价对象房屋装修状况为“毛坯房”；户型为：二室二厅一厨一卫。

## 六、本《房地产估价报告》使用限制

(一) 本《房地产估价报告》仅公允反映估价对象房地产在价值时点2020年12月09日的市场价值，为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不得用于其他任何目的和用途。

(二) 本《房地产估价报告》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《房地产估价报告》的义务。未经本估价机构书面同意，本《房地产估价报告》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》的规定，在同时满足下述前提条件的情形下，本《房地产估价报告》使用期限自报告出具日2021年01月20日起至2022年01月19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《房地产估价报告》的相关假设和限制条件。

(四) 本《房地产估价报告》一式肆份，其中本估价机构存档壹份，叁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《房地产估价报告》盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

### (五) 其他特殊使用提示

其他特殊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，

**报告使用人应客观考虑下列事项提示对估价结论的影响。**

1、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特殊利益关系，估价人员在评估过程中恪守职业规范。

2、遵守相关法律、法规和评估准则，对估价对象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《房地产估价报告》是估价委托人和相关当事人的责任。

3、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、合法性和完整性承担责任。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、有效性和完整性的责任。

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

5、本《房地产估价报告》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。

6、本《房地产估价报告》是根据估价委托人、相关当事人及有权管理部门提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、合法性、有效性、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《房地产估价报告》不一致的评估结论。

7、本《房地产估价报告》是在委托评估的房地产权属明确与估价目

的不相抵触的前提下确定的房地产市场价格，本《房地产估价报告》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不承担责任，同时本估价结果失效。

8、本《房地产估价报告》有效期内，本估价机构及注册房地产估价师不承担诉讼当事人提供新证据对估价结果影响的责任。

9、报告使用人应当正确理解评估意见。评估意见不等同于估价对象可实现价格，评估意见不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10、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。

11、估价结果系EXCEL表连续计算得出，本《房地产估价报告》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，对本次估价服务事项不产生实质性的影响。

12、本《房地产估价报告》可能存在的笔误、颠倒等编辑制作中的失误或瑕疵，若经报告使用人指出，本评估机构可重新制作《房地产估价报告》。

**以上特殊使用提示事项，提请报告使用人予以关注。**

## 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：自 2019 年 04 月 19 日至 2022 年 04 月 19 日

电话：0871-63165691

### 三、估价目的

为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

根据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》、《国有土地使用证》、玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》，确定估价对象位于丽江市玉龙县朝阳居小区 3 幢 2 单元 501 号，建筑面积为 74.55 m<sup>2</sup>；财产范围包括估价对象房屋及占用范围内的国有建设用地使用权（含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权），不包含非房地产成分。

#### （二）估价对象基本状况

根据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》、《国有土地使用证》、玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》：

估价对象位于丽江市玉龙县朝阳居小区 3 幢 2 单元 501 号，房屋所

产权证号：S20150605；房屋所有权人为：曾洪志，房屋共有情况：单独所有；建筑面积为 74.55 m<sup>2</sup>，结构为钢混，总层数为 6 层，所在层数为 5 层，用途为住宅，建成时间为 2010 年。

### （三）土地基本状况

根据估价委托人提供的玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《国有土地使用证》，证号为：玉国用（2015）第000964号，土地使用权人：曾洪志；座落：丽江市玉龙县朝阳居小区3-2-601号；地号：530721101205GB08535；地类（用途）：城镇单一住宅用地；使用权类型：出让；终止日期：2078年12月17日；使用权面积（分摊面积）：13.7m<sup>2</sup>。

### （四）建筑物状况

1. 位置：丽江市玉龙县朝阳居小区 3 幢 2 单元 501 号；
2. 建筑层数：建筑物总层数 6 层，估价对象位于第 5 层；
3. 建筑结构：建筑物整体为钢混结构；
4. 建筑规模：建筑面积 74.55 m<sup>2</sup>；
5. 平面布局：经实际查勘，估价对象户型为：2 室 2 厅 1 厨 1 卫；
6. 建筑物朝向：南北向；
7. 装饰装修：  
外观部分：外观为涂料；  
室内部分：  
客厅及餐厅：地面为水泥地坪，顶为水泥砂浆，墙面为水泥砂浆；  
卧室：地面为水泥地坪，墙面为水泥砂浆，顶为水泥砂浆；  
厨房：地面为水泥地坪，墙面为水泥砂浆，顶为水泥砂浆；  
卫生间：地面为水泥地坪，墙面为水泥砂浆，顶为水泥砂浆。
8. 设备设施：供水：暗装；供电：暗装；通讯：电话线路，宽带、无线信号。



9. 维护状况：外部设施设备维护状况良好。

10. 完损状况：根据估价人员现场勘查，物业外部装修和外部设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房。

11. 估价对象现处于抵押、查封状态，房屋现状为空置。

### （五）估价对象区位状况描述与分析

估价对象位于丽江市玉龙县朝阳居小区 3 幢 2 单元 501 号，所处地理位置较好，交通条件较便捷，生活条件良好。小区内绿化率一般，周边商业氛围良好。

#### 1、位置状况

估价对象为丽江市玉龙县朝阳居小区，位于玉龙广场旁，距丽江千古情景区约 2 公里，东临龙翔路，西临聚鑫路，南临夏禾路，北至文笔路。地理位置较好。

#### 2、交通状况

朝阳居小区临城市主干道文笔路、龙翔路、夏禾路道路通达度较好。周边有天籁雅筑、玉龙县政府公交站台，有 4 路、16 火车站专路、4 火车站专路等公交车经过，公共交通便捷度较便捷。

#### 3、商业服务配套设施

小区周边约 1 公里范围内超市及、便利店有：铭玺源超市、百佳超市、邻嘉生活超市（夏禾路店）、京东便利店、顺东批发部、玉龙电商超市、吉福平价超市等；餐馆有：101CAFE 素食西餐厅、拉错博塞私厨、安晓闲蛙趣、重庆鲜面馆、龙潮领鲜一家烤鱼等；银行有：中国建设银行 ATM、云南玉龙农村商业银行股份有限公司营业部 ATM、中国农业银行（玉龙县支行）、云南省农村信用社等；酒店有：丽江朝阳居精品电梯公寓、丽江篱苑客栈、丽江两居高端度假公寓、丽江夏禾驿站、丽江玉和苑度假公寓等。综上，估价对象所在区域正处于发展阶段，配套设施

缺乏，商业氛围良好。

#### 4、环境状况

小区周边土地利用类型多为住宅用地及商业用地；周边分布学校数量适中，人文环境良好；区域内绿化率适中，自然环境良好。

#### 5、基础设施及公共服务配套设施

小区周边公共服务配套设施齐全，学校有：五台希望小学、文笔学校、丽江市玉龙纳西族自治县田家炳民族中学、玉龙县玉龙中学、玉龙县第一中学、玉龙县职业高级中学等；医院有：玉龙县人民医院（新院区）、爱康医院、丽江市玉龙纳西族自治县玉林医院、丽江妇女儿童医院等；公园有：玉龙广场、世界记忆遗产公园、文笔公园、宝华寺公园、蛇山公园、文华公园、丽江王府等。区域内基础设施配套建设完善，达到“六通一平”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气，宗地红线内场地平整）的开发程度，水、电、气、通讯、宽带等管网均已接通，保障率高。

综上所述，估价对象地理位置良好，综合交通条件好，商业氛围良好，自然环境良好，外部配套设施状况齐全度齐全。整体区位条件良好。

### 五、价值时点

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，一般应以委托日期作为价值时点，根据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（2020）云 0702 执恢 183 号委托期限为 2020 年 12 月 09 日，故本次估价以委托日期 2020 年 12 月 09 日，作为本次房地产评估的价值时点。

### 六、价值类型

依据《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》，本次房地产估价服务于“为人民法院确定司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据”。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条的规定，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、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号)；
- 2、《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》(法释[2009]16号)；
- 3、《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》(法释[2004]16号)；
- 4、《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(法发[2004]5号)；
- 5、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(法释[2005]14号)；
- 6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(已于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，现予公布，自2005年1月1日起施行)；
- 7、《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)；
- 8、《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)；

9、《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）；

10、《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）；

11、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行）；

12、《中华人民共和国合同法》（1999年3月15日中华人民共和国主席令（九届第15号））；

13、《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)；

14、《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)；

15、《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)；

16、《房地产估价机构管理办法》(2015 年 05 月 04 日住房和城乡建设部令第 24 号修正)。

## (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)。

## (三)估价委托人提供的估价所需资料

1、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》；

2、玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》；

3、《国有土地使用证》。

## (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、估价对象实地查勘记录；

2、估价对象所处区域类似房地产租售调查资料。

## 九、估价方法

### (一)估价方法及其定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法。估价方法通常包括：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；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；假设开发法适用于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、收益法等方法求取，后续开发成本、税费及应得利润能够可靠计量的房地产。

结合估价对象的特点和现状，分析估价委托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，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，现阶段与本报告估价对象类似的房地产交易案例较多，估价房地产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房地产市场的状况，体现出一部分房地产在当前时期的价值，通过对这些实例的各项因素（包括交易日期、交易情况、区域因素、个别因素、权益状况等）加以修正应可以得出估价对象当前时期的价值。估价对象为住宅，经实地勘查目前为已查封状态。综上所述，故确定采用比较法对估价对象进行评估。

## （二）估价测算的简要内容——估价技术路线

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、权益状况、区位状况、实物状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

具体步骤如下：

### ①选取可比实例

选取可比实例时应符合下列要求(与待估房地产比较)A、用途相同 B、属于正常交易 C、房地产状况各因素相近 D、估价期日接近 E、统一价格基础

②进行市场状况、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况等因素修正

③求取估价对象比准价格

## 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格因素，选用比较法，确定估价对象房地产于价值时点 2020 年 12 月 09 日的市场价值为：

市场价值评估单价：6855 元/m<sup>2</sup>（取整至元）

市场价值总价：511040 元(大写人民币：伍拾壹万壹仟零肆拾元整)（取整至元）

### 估价结果一览表

估价对象名称 (或座落)	房屋所有权证号	房屋所有权人	所在层数 /总层数	结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价值 (元)
丽江市玉龙县朝阳居小区 3 幢 2 单元 501 号	S20150605	曾洪志	5/6	钢混	住宅	74.55	6855	511040
<b>估价对象房地产财产范围</b>		房屋及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等共用设施的使用权)，不包括非房地产成分。						



## 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		2021年01月20日
蔡亿君	5320170022		2021年01月20日

## 十二、实地查勘期

2020年12月09日。

## 十三、估价作业期

2020年12月09日至2021年01月20日。

云南驰佳房地产土地评估有限公司

二〇二一年一月二十日

## 第四部分 附件

- 一、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》；
- 二、玉龙纳西族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果》；
- 三、《国有土地使用证》复印件；
- 四、估价对象房地产位置图；
- 五、估价对象房地产相关照片；
- 六、房地产估价机构营业执照复印件；
- 七、房地产估价机构备案证书复印件；
- 八、注册房地产估价师估价注册证书复印件。