

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云南 房估 国泰 [2022]字第 0322 号

估价项目名称：赵李文、王琳名下位于丽江市古城区吉鑫苑鑫园 5 栋
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

估价机构：云南国泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李富情 注册号：5320090008

尹元平 注册号：5320200022

估价报告出具日期：2022 年 09 月 16 日

致 估 价 委 托 人 函

丽江市古城区人民法院：

受贵单位的委托，我公司本着客观、公正、科学、合法、独立的原则，对赵李文、王琳名下位于丽江市古城区吉鑫苑鑫园5栋住宅房地产（建筑面积：280.36 m²）进行了市场价值评估。

1、价值时点：为2022年08月23日，为对评估对象实地查勘之日。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值类型：市场价值，即房地产市场价值是指估价对象经过适当营销后，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。

4、估价方法：比较法。

5、估价结果：

在整个估价过程中，根据估价目的，遵循估价原则，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信息的基础上，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定本次估价对象房地产于价值时点的市场价值为（人民币）：**¥210.55 万元**（大写：人民币贰佰壹拾万零伍仟伍佰元整），详见《房地产评估结果明细表》。

云南国泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十六日

房地产评估结果明细表

序号	产权证号	所有人	房屋坐落	所在层数 /总层数	结构	设计 用途	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万 元)
1	丽江市房权证古城 字第 0039031 号	赵李 文、王 琳	丽江市古城区 吉鑫苑鑫园 5 栋	1-3/3	钢混	住宅	280.36	7510	210.55
合计							280.36	/	210.55

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会使用。

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会使用。

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丽江市古城区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，可以提请丽江市古城区人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！欲全面了解本估价项目

情况，请见《房地产评估结果明细表》、《估价结果报告》。

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 价值依据.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	18
(十四) 估价报告应用的有效期.....	18
四、附件.....	19

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、本估价报告中的分析、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。

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。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）、《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

6、我们具备执行本次估价业务的专业胜任能力和执业经验，没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

7、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。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李富情	5320090008		2022年09月16日
尹元平	5320200022		2022年09月16日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象房地产权属证明等估价资料合法性、真实性、准确性、完整性假设

依据《房地产估价机构管理办法》第30条的规定，“委托人应如实向房地产估价机构提供估价所必需的资料，并对其所提供资料的真实性负责。”本次评估对于估价对象权属证明资料，以估价委托人提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》及丽江市古城区不动产登记中心出具的《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记信息核实记录表》等记载为依据，估价人员对委托人、丽江市古城区不动产登记中心提供的有关资料进行了必要的审慎检查，未发现异常情况。本次评估无理由怀疑所提供的情况和资料的合法性、真实性、准确性和完整性，假定其合法、真实、准确、完整。

2、交易假设

根据估价对象《国有土地使用证》、《房屋所有权证》及《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记信息核实记录表》记载，估价对象权属清晰无异议，不属于行政法规规定不得处置的房地产，无理由怀疑估价对象房地产过户存在法律障碍，交易假设成立。

3、交易条件--市场条件的设定

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定，遵循市场交易惯例，估价结果满足下述市场假设前提条件：

估价对象交易同时满足下列市场假设条件：①不考虑估价对象房地产可能的他项权利及查封等权利限制；②遵循市场交易惯例，估价对象房地产交易过程中所涉及的税费均由买卖双方各自承担；③适当营销；④熟悉情况；⑤谨慎行事；⑥不受强迫；⑦公平交易；⑧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；⑨最高最佳利用；⑩继续利用（持续经营）

4、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。

5、估价对象房地产正常安全使用假设

注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。依据现场一般性查看，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，本次估价假定估价对象建筑设计符合国家有关设计规范、工程质量不存在安全隐患，能正常安全使用。

6、注册房地产估价师到相关部门咨询，未收集到估价对象欠缴相关税费的资料。且丽江市古城区人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二)未定事项假设

本次评估无未定事项，故无未定事项假设。

(三)背离实际情况假设

1、根据丽江市古城区不动产登记中心出具的《房屋信息查询摘抄表》及估价委托人提供的《房屋所有权证》等资料记载，截止价值时点，估价对象已设立抵押，且被执法机关查封。此次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故此次涉执房地产处置司法评估结果未考虑估价对象被查封、原有担保物权和其他优先受偿权对其价值的影响。

2、估价对象实地查勘之日为出租状态，根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》，租赁期限为 20 年，自 2013 年 03 月 10 日至 2033 年 03 月 09 日。丽江市古城区人民法院未书面说明是否将租赁权、用益物权及占有使用情况除去后拍卖或者变卖，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，即估价时未考虑该因素对评估结果的影响。

（四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及丽江市古城区不动产登记中心出具的《房屋信息查询摘抄表》记载，估价对象座落为丽江市古城区吉鑫苑鑫园 5 栋，至价值时点，根据注册房地产估价师现场勘查估价对象实际座落为丽江市古城区吉鑫苑鑫园 4 栋，座落存在不一致，根据估价的合法性原则，此次评估以注册房地产估价师实地查勘所在座落为准进行评估。

（五）依据不足假设

1、委托人提供的《房屋所有权证》及丽江市古城区不动产登记中心出具的《房屋信息查询摘抄表》中未记载建筑物的建成年份，估价申请执行人、被执行人均未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象建成于 2012 年左右。本次估价对象的建成年份以实地查勘调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（六）本报告使用的限制条件

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，不作他用。

2、本次涉执房地产处置司法评估结果采用交易税费由转让人和买受人按国家相关法律法规的规定各自承担方式确定。

3、丽江市古城区人民法院未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师

费等财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次涉执房地产处置司法评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

4、本次评估结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人或使用人不自愿配合交付因素的不利影响。

5、本次评估结果为估价对象不可分割处置的结果。

6、本次评估实地查勘工作由评估人员在申请执行人、承租人的陪同下共同对位于丽江市古城区吉鑫苑鑫园 5 栋房地产（建筑面积：280.36 平方米，用途：住宅）进行实地查勘、拍照，申请执行人、承租人对评估机构勘验记录无异议及补充，确认签字并形成评估基础资料。

7、本评估报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终评估结论的准确性。

8、本估价报告应用的有效期为自报告出具之日起一年内有效。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；超过一年，需重新进行估价。

9、本估价报告的“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告（仅作为估价机构的存档和有关部门审阅备案使用）”和“附件”构成完整的估价报告，我们不对任何割裂使用的行为负责，否则由此引起的后果与本房地产评估机构及执行本次估价业务的注册房地产估价师无关；本报告涂改、换页、复印均无效。

10、本估价报告及估价结论仅供估价委托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，本房地产评估机构及执行本次估价业务的注册房地产估价师没有向其他任何第三方解释本估价报告及估价结论的义务。未征得本房地产评估机构书面同意，本估价报告的全部内容或部分及任何参考资料不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。法律、法规规定以及本次估价相关当事方另有约定的除外。

11、本报告由云南国泰房地产土地资产评估有限公司负责解释。

12、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。

三、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

名称：云南国泰房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市盘龙区万宏国际小区 9 幢 706 号

统一社会信用代码：91530723568834112C

法定代表人：李富情

资质等级：贰级

资质证书编号：云建房证估字第 167 号

电话（传真）：（0871）63395516

（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、估价对象范围界定

本次估价对象为赵李文、王琳所有，位于丽江市古城区吉鑫苑鑫园 5 栋住宅房地产（建筑面积：280.36 m²）。本次估价范围是建筑物及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权房地合一价值（含公共配套设施使用权、绿化景观、装饰装修），不包括该房地产涉及的可移动家具家电、债权债务等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象土地基本状况及分析

根据委托人提供的《国有土地使用证》及丽江市古城区不动产登记中心查询的《土地登记信息核实记录表》，估价对象土地基本状况为：

项 目	估价对象所使用的土地情况
使用权面积 (m ²)	105.84 m ²
座落	古城区吉鑫苑鑫园 5 栋
地类 (用途)	城镇单一住宅用地
使用权类型	出让
终止日期	2072 年 05 月 08 日
四至	东西临内部道路，南北临鑫园小区
形状	规则
开发程度	宗地外“六通”(通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气)宗地内已开发建设
地势	平坦
地质水文状况	良好
规划限制条件	无特殊限制
估价对象土地基本状况分析	估价对象所使用建设用地形状规则、基础设施完善、周边公用设施齐备。土地基本状况尚可。

(2) 估价对象建筑物实物状况及分析

估价对象坐落		丽江市古城区吉鑫苑鑫园 5 栋		
建筑面积 (m ²)	280.36 m ²	建筑结构	钢混	
所在层/总层数	1-3/3	朝向	西南	
房屋类型	住宅			
户型设计	房屋为五室一厅一厨两卫，带阳台和车库			
外墙面	涂料			
院大门	防盗双开门			
入户门	防盗门			
装修情况	一层：客厅地面铺地砖，墙面刷涂料及贴墙纸，顶面为吊顶；厨房地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶面刷乳胶漆；车库大门为卷帘门，地面为水泥地面，墙面及顶面刷乳胶漆；二层：主卧地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶面吊顶；次卧及书房地面铺木地板，墙面及顶面刷乳胶漆；三层：主卧地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶面吊顶；次卧地面铺木地板，墙面及顶面刷乳胶漆；卫生间：地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶面吊顶；楼梯：为木质楼梯，墙面及顶面刷乳胶漆。			
设施 设备	水电	水电暗设	电梯	无
	层高	1 层约 3.1 米 2 层、3 层约 2.8 米	其他配套	水、电、消防、安防等
使用与	竣工时间	2012 年	成新率	八成新

维护	维护与保养	维护、保养状况较好	使用状况	出租
环境概况	自然环境、景观、人文环境较好。			

(3) 估价对象权益状况描述及分析

至价值时点，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》及丽江市古城区不动产登记中心出具的《房屋信息查询摘抄表》、《土地登记信息核实记录表》等资料记载，估价对象权益状况及查封情况如下：

土地权益状况			
坐落	古城区吉鑫苑鑫园 5 栋		
土地证号	丽国用（2013）第 5633 号	土地使用权人	赵李文
地号	0C-04-309	使用权类型/地类用途	出让/城镇单一住宅用地
终止日期	2072 年 05 月 08 日	使用权面积（m ² ）	105.84
建筑物权益状况			
房屋所有权证号	丽江市房权证古城字第 0039031 号		
房屋所有权人	赵李文		
房屋共有人	王琳		
共有情况	按份共有（赵李文 50%、王琳 50%）		
房屋坐落	丽江市古城区吉鑫苑鑫园 5 栋		
规划用途	住宅	所在层/总层数	1-3/3
建筑面积（m ² ）	280.36	建筑结构	钢混
出租或占有情况	出租	其他特殊情况	无
抵押他项权利	详见《房屋他项权证书》（证号：丽江市房他证古城字第 35313 号）、《土地他项权证书》（证号：古地他项（2014）第 1399 号）、《房屋信息查询摘抄表》（编号：LJ40550）		
查封情况	是否查封	查封	
	查封机关	详见《房屋信息查询摘抄表》（编号：LJ40550）	
	查封文号	详见《房屋信息查询摘抄表》（编号：LJ40550）	
	查封期限	详见《房屋信息查询摘抄表》（编号：LJ40550）	

(4) 估价对象区位状况描述与分析

项 目	内 容	
位置状况描述	坐落	丽江市古城区吉鑫苑鑫园 5 栋
	距重要设施、场所距离	距离所在地的（医院、学校、行政服务中心等）重要设施多数在 2 公里以内。

	临街状况	不临街
	所在层数/总层数	1-3/3
交通状况描述	可利用交通工具	公交车、自驾车及出租车
	主要交通道路	香格里拉大道
	交通管制	无
	停车方便程度	住宅配备停车位，基本能满足需要
外部配套设施状况	基础设施	通给水、通排水、通电、通路、通讯、通气
	公共设施	学校：金色摇篮幼儿园、金太阳双语幼儿园、象山幼儿园、古城区福慧学校、丽江文汇希望小学等； 银行：中国建设银行、中国农业银行（香格里拉大道支行）、中国邮政储蓄银行（丽江市香格里拉大道支行）等； 商业：丽龙生活超市、旺润隆超市、丽客隆超市； 医疗：古城仁兴医院、古城区人民医院等； 交通：10路、5路a、5路b、9路a、9路b、11路等多条公交车通过。
区位状况分析	基础配套设施及公共配套设施完善，自然环境较好，与区域发展规划相协调，鉴于估价对象所在区域有一定的区位优势，区位状况有利于估价对象房地产价值的稳定性。	

（五）价值时点

根据估价目的，以现场查勘之日为价值时点，即2022年08月23日。

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

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。

（七）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

遵循独立客观公正原则，应站在中立的立场上实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人的干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

遵循合法原则，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。依法判定的估价对象权益包括合法产权、合法使用、合法处分及其他方面。在合法产权方面，应以房地产权属证和有关合同为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等使用管制为依据；在合法处分方面，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，评估出的价值应符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，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，它是某一时点上的价格。同一房地产在不同时间通常会有不同的价值。

4、替代原则

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品

或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求。即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产（即同类型具有替代可能的房地产）的价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、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。在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模和档次。

（八）估价依据

1、本次评估所依据的有关法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国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）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国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于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 《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）；

(6) 最高人民法院《有关民事诉讼证据的若干规定》（2001 年 12 月 6 日最高人民法院审判委员会第 1201 次会议通过，2002 年 4 月 1 日起施行）；

(7) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 第 132 号，2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

(8) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处理参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号，2018 年 9 月 1 日施行）；

(9) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）；

(10) 《云南省司法鉴定管理条例》（云南省第十二届人民代表大会常务委员会公告（第 50 号），自 2017 年 1 月 1 日起施行）；

(11) 其他涉及评估行为规定的法律法规及相关政策规定。

2、本次估价采用的技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），2015 年 12 月 01 日起实施；

(2) 《房地产评估基本术语》（GB/T50899-2013），2014 年 02 月 01 日起实施；

(3) 《自然资源分等定级通则 (TD/T 1060-2021)》 (中华人民共和国自然资源部发布, 自 2021 年 06 月 01 日实施);

(4) 《自然资源价格评估通则 (TD/T 1061-2021)》 (中华人民共和国自然资源部发布, 自 2021 年 06 月 01 日实施);

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见 (试行)》 (中房学 (2021) 37 号)。

3、估价委托方提供的有关资料

(1) 丽江市古城区人民法院价格评估委托书;

(2) 委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》、《房屋他项权证书》。

4、注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握和搜集的其他相关资料

(1) 丽江市古城区不动产登记中心出具的《房屋信息查询摘抄表》、《房屋分户平面图》、《国有土地使用证》、《土地登记信息核实记录表》。

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料。

(九) 估价方法

1、估价适用性分析及理由

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定, 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等, 常用的估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种主要的估价方法。

(1) 估价方法适用性分析

评估目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
------	-----------------------

可选估价方法	估价方法定义	是否选取
比较法	比较法是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。	选取
收益法	收益法是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。	不选取
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧得到的估价对象价值或价格的方法。	不选取
假设开发法	假设开发法是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。	不选取

(2) 估价方法选择理由

估价方法	估价方法选取理由
比较法	比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期，存在着较多类似的房地产交易。估价对象为住宅，项目所属区域类似物业市场较活跃，较容易收集类似的房地产交易实例，因此本次估价适宜选用比较法。
收益法	收益法适用的条件是有收益或潜在收益的房地产。估价对象规划用途为住宅，其实际用途为住宅，是存在收益或有潜在收益的房地产，但目前住宅房地产市场租售比失衡，租金不能准确的反映估价对象正常市场价值，故本次估价不宜选用收益法。
成本法	成本法适用于新开发土地和新建房地产以及在建工程的估价，也适用于很少发生交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，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。本次估价对象为较高价值住宅房地产，其与房地产成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确的反映房地产的实际市场价值，故本次估价不宜选用成本法。
假设开发法	假设开发法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、收益法等方法求取的待开发房地产。估价对象作为土地开发利用成熟区域的已开发完成的房地产，且由于目前房地产市场状况受政策影响较大，未来房地产市场前景不明朗，房地产拆除并重新开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润都难以准确预测，故本次估价不宜选用假设开发法。

2、估价技术路线

比较法是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。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比

较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整），以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

具体估价时，根据委托估价房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）等方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

计算公式为：

案例修正后单价=可比实例单价×交易情况修正系数×市场状况调整（交易日期修正）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

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用比较法，以进行实地查勘的 2022 年 08 月 23 日为价值时点，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析，确定本次估价对象房地产于价值时点的市场价值为（人民币）：**¥210.55 万元（大写：人民币贰佰壹拾万零伍仟伍佰元整）**，详见《房地产评估结果明细表》。

房地产评估结果明细表

序号	产权证号	所有人	房屋坐落	所在层数/总层数	结构	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	丽江市房权证古城字第 0039031 号	赵李文、王琳	丽江市古城区吉鑫苑鑫园 5 栋	1-3/3	钢混	住宅	280.36	7510	210.55
合计							280.36	/	210.55

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李富情	5320090008		2022年09月16日
尹元平	5320200022		2022年09月16日

(十二) 实地查勘期

实地查勘日期为 2022 年 08 月 23 日。

(十三) 估价作业期

自 2022 年 08 月 23 日起至 2022 年 09 月 16 日止。

(十四) 估价报告应用的有效期

估价报告使用期限自报告提交之日起原则上为一年（即 2022 年 09 月 16 日至 2023 年 09 月 15 日），但是估价对象状况和房地产市场状况变化很大或超出报告有效期时，不得使用本报告，需要重新评估。

云南国泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月十六日

四、附件

- (一) 丽江市古城区人民法院价格评估委托书
- (二) 估价对象区位图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 权属资料
- (五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价注册证书复印件