



涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：云景房评字[2022]第11276号

估价项目名称：黄家宝、奚丽若所有的位于丽江市古城区香江路北侧、
俄古罗片区4号地块金茂雪山语231幢建筑面积合计为
734.22 m²的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：丽江市古城区人民法院

房地产估价机构：云南景天房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘天付（注册号5320200027）

李 黄（注册号5320200032）

估价报告出具日期：2022年10月21日

致估价委托人函

致函对象：丽江市古城区人民法院。

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：为黄家宝、奚丽若所有的位于丽江市古城区香江路北侧、俄古罗片区4号地块金茂雪山语231幢建筑面积合计为734.22 m²的住宅房地产。

序号	合同编号	权利人	坐落	建成年代	建筑结构	规划用途	实际用途	朝向	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)
1	合同登记号 (LP20190107 00075)	黄家宝、奚 丽若	丽江市古城区香江路 北侧、俄古罗片区4 号地块金茂雪山语 231幢	2018年	钢混	住宅	住宅	南北	-1-2层 /3层	734.22

价值时点：2022年10月26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、收益法。

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）、《关于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值因素的分析，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 10 月 26 日的市场价格评估结果如下：

评估总价值：人民币 10,641,785.00 元；大写：人民币壹仟零陆拾肆万壹仟柒佰捌拾伍元整。

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

结果 估价对象		测算结果				估价结果
		市场法	权重	收益法	权重	
丽江市古城区香江路北侧、俄古罗片区 4 号地块金茂雪山语 231 幢	总价(元)	10,641,785.00	100%	1,952,291.00	0%	10,641,785.00
	单价(元/m ²)	14,494.00		2,659.00		14,494.00
汇总评估价值(元)		总值(元)		10,641,785.00		

估价结果明细表

币种：人民币

序号	合同编号	权利人	坐落	建成年代	建筑结构	规划用途	实际用途	朝向	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	合同登记号(LP2019010700075)	黄家宝、奚丽若	丽江市古城区香江路北侧、俄古罗片区 4 号地块金茂雪山语 231 幢	2018 年	钢混	住宅	住宅	南北	-1-2 层 / 3 层	734.22	14,494.00	10,641,785.00
合计										734.22		10,641,785.00

特别提示：

- 1、以上内容摘自云景房评字[2022]第 11276 号房地产估价报告。欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读附后的房地产估价报告书全文；
- 2、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；
- 3、本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；

4、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；

5、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；

6、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；

7、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不得用于其他用途。当用于其他用途时，本报告自行失效；

8、本报告中房地产评估价格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值，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格造成的影响。评估价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；



9、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；

10、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（自2022年11月21日起至2023年11月20日止），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；

11、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；

12、本次评估对象为涉执处置的房地产，本次评估未考虑了可能存在被迫转让及处置后执行人不自愿配合交付的因素对评估结果的不利影响。

致函日期：2022年11月21日。

云南景天房地产土地资产评估有限公司（盖章）

法定代表人（签章）：

二〇二二年十一月二十一日



目 录

估价假设和限制条件	7
一、估价假设条件	7
二、估价限制条件	8
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	14
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价程序	18
十、估价方法	21
十一、估价结果	23
十二、注册房地产估价师	24
十三、实地查勘期	25
十四、估价作业期	25
附 件	26
一、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（复印件）；	26
二、《商品房买卖合同登记备案表》（复印件）；	26
三、估价对象区位图；	26
四、估价对象实地查勘照片；	26
五、估价机构营业执照副本（复印件）；	26
六、房地产估价机构备案证书（复印件）；	26
七、签名房地产估价师注册证书（复印件）。	26

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，估价技术思路的制定，估价方法的选用，估价程序、估价依据、估价原则的运用，估价参数的选取，估价结论本身符合国家法律法规以及估价行业规范要求负责，对出具的估价报告依法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、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）、中华人民共和国国家标准《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/T50291—2015）要求，注册房地产估价师刘天付对估价对象进行了实地查勘，依法履行了注册房地产估价师勤勉尽责、尽职调查、高度注意及核查验证义务。

7、本报告由本估价机构独立完成，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

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、对于估价委托人提供的权属资料及有关数据，注册房地产估价师进行了尽职检查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价以丽江市古城区房产管理所提供的《商品房买卖合同登记备案表》记载的估价对象资料的合法、真实、准确和完整为假设前提。

3、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。

4、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。

5、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。

6、人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本估价机构经过尽职调查后发现房屋目前使用状况为出租，因此评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、本次委托，人民法院未明确存在物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用和款项，本次评估未考虑评估对象欠缴的物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用和款项的影响。

8、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值以估价对象满足（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。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被丽江市古城区人民法院查封，已抵押给中国工商银行股份有限公司丽江分行，对估价对象评估所作的设定状况与估价对象的实际状况相背离，根据《关于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、本次估价目的以及本次估价的类型，本次评估不考虑估价对象存在租赁权、存在被查封、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。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

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查询资料得知，建成年代为2018年，本次评估以估价对象建成年代为2018年为合理的假设前提。

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（自 2022 年 11 月 21 日起至 2023 年 11 月 20 日止）。

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格产生明显影响时，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。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、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

估价机构名称：云南景天房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市西山区滇缅大道 689 号金泰国际二期 31 栋 805 室

法定代表人：鲁学慧

统一社会信用代码：91530302741482000J

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：云建房证估字第 48 号

备案证书有效期限：2022 年 04 月 02 日至 2025 年 04 月 02 日

备案证书发证机关：云南省住房和城乡建设厅

估价机构电话：0871-63313007

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

（一）估价对象财产范围

本次评估的估价对象财产范围为黄家宝、奚丽若所有的位于丽江市古城区香江路北侧、俄古罗片区 4 号地块金茂雪山语 231 幢建筑面积合计为 734.22 m² 的住宅房地产，但不包含室内可移动的设施设备、装饰物、相关场地等财产：

序号	合同编号	权利人	坐落	建成年 代	建筑 结构	规划 用途	实际 用途	朝 向	所在楼 层/总 楼层	建筑面 积 (m ²)
----	------	-----	----	----------	----------	----------	----------	--------	------------------	-------------------------------



1	合同登记号 (LP20190107 00075)	黄家宝、奚 丽若	丽江市古城区香江路 北侧、俄古罗片区 4 号地块金茂雪山语 231 幢	2018 年	钢混	住宅	住宅	南 北	-1-2 层 /3 层	734.22
---	--------------------------------	-------------	--	--------	----	----	----	--------	----------------	--------

(二) 估价对象基本状况描述

1、区位状况描述

(1) 所在区位

估价对象所处区位为丽江市古城区香江路北侧、俄古罗片区 4 号地块金茂雪山语 231 幢，距离丽江束河古镇 1 公里的路程以内，位于丽江市市中心，地理位置优越。

(2) 所在区位中的位置

估价对象坐落于丽江市古城区香江路北侧、俄古罗片区 4 号地块金茂雪山语 231 幢。四至（按小区四至描述）：东至玉泉路，西至柳溪小苑，南至香江路、北至玉龙县白沙中学。

(3) 外部基础配套设施

区域内城市基础配套设施齐全，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信等设备基础设施配套完善度高，维修及保养状况较好。

(4) 外部城市公共配套设施

周边城市公共配套设施齐全。包括：

① 教育服务设施

学校：中央民族大学附属中学丽江实验学校、古城区文荣学校、丽江文化旅游学院、玉龙县白沙中学等。

② 商业服务设施

商店超市：佳乐超市、永乐江超市(太和店)、嘉兴兴佳兴超市(文荣店)、

灵辉超市、雪域超市等。

宾馆酒店：途家酒店、丽江雪韵山居客栈、OYO 智享顺成大酒店、丽江官房大酒店、丽江圣雪欧鲁假日酒店等。

③ 餐饮娱乐服务设施

餐厅美食：和府火塘·纳西美食餐厅、祖母的厨房西餐厅(丽江店)、丽江金茂凯悦臻选酒店鸭炉、丽水汇原生态餐厅(金茂店)、古郎月精致料理(金茂店)等。

娱乐设施：之了探案馆、乐酷量贩 KTV、曼沙户外卡丁车滑翔伞沙滩车俱乐部、唱吧麦颂(丽江旅游学院店)、圣泉阁养生会所等。

④ 医疗服务设施

医疗医院：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。

⑤ 金融服务设施

金融银行：云南省农村信用社、中国建设银行 24 小时自助银行、丽江古城富滇村镇银行、中国农业银行 ATM(艺海院东北)等。

⑥ 能源服务设施

加油站服务设施：中国石化(云南丽江古城玉泉加油站)、中国石化(束河加油站)等。

(5) 交通状况

交通条件便捷，出行方便，主、次道路纵横交阇，道路通达度较高。周边主要道路有：玉泉路、香江路等。

(6) 周围环境

周围自然环境好，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染情况，卫生环境较好。周围人文环境较好，居民职业素质及治安状况较好。

2、实物状况描述

(1) 估价对象土地实物状况

序号	坐落	土地开发程度	用途	基础配套	形状	地势	地质	分摊土地面积 (m ²)	土地利用状况
1	丽江市古城区香江路北侧、俄古罗片区4号地块金茂雪山语231幢	五通一平	综合用地	通路、通电、通讯、通上水、通下水	较规则	平坦	无不良地质现象	——	已建成住宅房地产

(2) 估价对象建筑物实物状况

序号	坐落	实际用途	建筑结构	维护状况	设施设备	装饰装修	建成年代	所在楼层/总楼层	新旧程度	朝向	房屋完好程度	成新率	建筑面积 (m ²)	目前使用状况
1	丽江市古城区香江路北侧、俄古罗片区4号地块金茂雪山语231幢	住宅	钢混	良好	齐全	外部：外墙为青砖灰瓦，入户门为木质大门；内部：水泥地坪，墙面顶面刮白。	2018年	-1-2层/3层	较好	南北	完好	88%	734.22	作为住宅使用

3、权益状况描述

(1) 土地权属状况

根据丽江市古城区房产管理所出具的《商品房买卖合同登记备案表》，估价对象土地使用权登记信息如下：

序号	合同编号	宗地代码	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)		终止日期
							独用面积	分摊面积	
1	合同登记号(LP2019010700075)	——	——	古城区东河街道俄古罗片区	综合用地	出让	——	——	——

(2) 房屋权属状况

根据丽江市古城区房产管理所出具的《商品房买卖合同登记备案表》，估价对象房屋所有权登记信息如下：

项目	合同编号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)
1	合同登记号 (LP2019010700075)	黄家宝、 奚丽若	共同共有	丽江市古城区香江路 北侧、俄古罗片区4号 地块金茂雪山语231幢	—	市场 化商 品房	住宅	-1-2 层/3 层	734.22

4、他项权利状况

房屋已抵押，抵押机构：中国工商银行股份有限公司丽江分行。

付款方式	按揭
付款金额	3822554
付款日期	2018/4/9
贷款银行	中国工商银行股份有限公司丽江分行

5、权利限制状况

房屋已查封，查封机关：丽江市古城区人民法院。

五、价值时点

2022年10月26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，本次评估人民法院未明确价值时点，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）、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）及《关于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设定为注册房地产估价师的实地查勘之日。以保证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值，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。

估价对象其价格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。

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按法律法规规定，转让人和买受人各自承担。

本次评估，人民法院未明确财产处置费用从处置价款中扣除，本次评估结论未扣除评估费、拍卖费、诉讼费等财产处置费用。

七、估价原则

本次估价结合估价目的、价值类型及估价报告的预期用途，遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，以超然独立的第三方的地位，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或价格。

2、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。

3、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。

4、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的偏差应在合理的范围内。

5、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，包括最佳用途、规模、档次等。

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》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议通过，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》（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，1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日起施行。2007年8月30日，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》，现予公布，自公布之日起施行。根据2009年8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《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。）；

4、《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、《土地管理法实施条例》是根据《中华人民共和国土地管理法》制定的条例。2021年7月2日，国务院总理李克强签署国务院令，公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施行。

6、《中华人民共和国城乡规划法》（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）；

7、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）；

8、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）有关估价技术标准依据

- 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）有关估价行为依据

- 1、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》；
- 2、《商品房买卖合同登记备案表》；
- 3、《商品房销售合同》；
- 4、估价委托人提供的与本次估价相关的资料；
- 5、申请执行人或申请人提供或者补充提供的并经过人民法院认证过的评估所需基础资料；
- 6、注册房地产估价师实地查勘记录及市场调查记录；
- 7、房地产估价机构及注册房地产估价师市场调查、收集、整理的相关资料；
- 8、房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价程序

1、受理估价委托：按照人民法院司法评估委托书，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、管护状况；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/T50291—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，注册房地产估价师刘天付出具估价报告初稿，并进行一级初审、注册房地产估价师李黄进行一级交叉审核；注册房地产估价师徐森扬进行二级审核、注册房地产估价师鲁学慧进行二级交叉审核；注册房地产估价师鲁学慧（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成本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，本次估价选用比较法和收益法对估价对象进行评估。

（一）估价方法

比较法：选取一定数量的可比交易实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比交易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。

本次估价考虑到估价对象的同类房地产有较多交易，从现实层面上适用于比较法的选用。

计算公式：比较价格=可比交易实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整系数。

收益法：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。

本次估价考虑到估价对象为有收益或潜在收益的住宅房地产，理论和现实层面上都适用于收益法的选用。

本次估价选用报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行估价。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：

V 一收益价值

A 一房地产未来第一年净收益

Y 一报酬率

g 一净收益每年递增率

n 一收益的年限

通过比较法和收益法评估测算得到的结果，对每种估价方法的测算结果进行校核，并对比较法和收益法的测算结果进行比较分析，在确认比较法和收益法的测算结果无差错及其之间差异的合理性后，根据估价目的及不同估价方法的适用程度、数据来源与可靠程度、测算结果之间差异程度等情况，运用简单算术平均法、加权算术平均法等统计方法合理得出综合测算结果。

通过比较法和收益法评估测算得出的综合测算结果，在充分关注并确认不存在未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素的基础上，直接将综合测算结果确定为最终评估价格。

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”的行为原则，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值因素的分析，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 10 月 26 日的市场价格评估结果如下：

评估总价值：人民币 10,641,785.00 元；大写：人民币壹仟零陆拾肆万壹仟柒佰捌拾伍元整。

详见：估价结果汇总表、估价结果明细表。

估价结果汇总表

结果 估价对象		测算结果				估价结果
		市场法	权重	收益法	权重	
丽江市古城区香江路北侧、俄古罗片区 4 号地块金茂雪山语 231 幢	总价 (元)	10,641,785.00	100%	1,952,291.00	0%	10,641,785.00
	单价 (元/m ²)	14,494.00		2,659.00		14,494.00
汇总评估价值 (元)		总值 (元)		10,641,785.00		

币种：人民币

估价结果明细表

币种：人民币

序号	合同编号	权利人	坐落	建成年代	建筑结构	规划用途	实际用途	朝向	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	合同登记号 (LP2019010700075)	黄家宝、奚丽若	丽江市古城区香江路北侧、俄古罗片区 4 号地块金茂雪山语 231 幢	2018 年	钢混	住宅	住宅	南北	-1-2 层 / 3 层	734.22	14,494.00	10,641,785.00
合计										734.22		10,641,785.00

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	签章	签名日期
刘天付	5320200027			年 月 日



李黄	5320200032			年 月 日
----	------------	--	--	-------

十三、实地查勘期

2022年10月26日起至2022年10月26日止。

十四、估价作业期

2022年10月26日起至2022年11月21日止。

云南景天房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十一月二十一日

附 件

- 一、《丽江市古城区人民法院价格评估委托书》（复印件）；
- 二、《商品房买卖合同登记备案表》、《商品房购销合同》（复印件）；
- 三、估价对象区位图；
- 四、估价对象实地查勘照片；
- 五、估价机构营业执照副本（复印件）；
- 六、房地产估价机构备案证书（复印件）；
- 七、签名房地产估价师注册证书（复印件）。