



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：云昆名杰信（2022）房地评字第 03 号

估价项目名称：楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店、3
栋、4 栋、6 栋、7 栋、8 栋、9 栋住宅及楚雄州武定县狮
山镇狮山南路（罗婺彝寨）4 号地块 1 幢二层 2-1 区综合
用房房地产市场价值评估

估价委托人：云南省昆明市中级人民法院

房地产估价机构：昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：奎佳芹(注册号：5320140033)

李微微(注册号：5320200037)

估价报告出具日期：2022 年 1 月 17 日



致估价委托人函

云南省昆明市中级人民法院：

承蒙委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对秦正刚所有的位于楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店、3栋、4栋、6栋、7栋、8栋、9栋住宅及楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层2-1区综合用房房地产进行评估。

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：本次估价对象为1幢酒店、11套别墅及位于第2层的综合用房。其中楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店估价范围包括房屋所有权、房屋室内装饰装修及其占用范围内的国有出让土地使用权，不包含房屋室内家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益；楚雄州武定县狮山镇下旧城11套别墅估价范围包括房屋所有权及其占用范围内的国有出让土地使用权，不包含房屋室内装饰装修、家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益；楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层2-1区综合用房估价范围包括房屋所有权、房屋室内装饰装修及其占用范围内的国有出让土地使用权，不包含房屋室内家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

估价对象的房屋所有权登记状况如下：

序号	房屋坐落	房屋所有权人	房屋所有权权证号	证载用途	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)
1	武定县狮山镇下旧城禄武公路旁	秦正刚	武房权证狮字第07880号	综合用房	框剪结构	1-15/15层	16118.33
2	武定县狮山镇下旧城3栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07638号	住宅	砖混结构	1-4/4层	298.61
3	武定县狮山镇下旧城3栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07622号	住宅	砖混结构	1-4/4层	298.61
4	武定县狮山镇下旧城4栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07631号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49
5	武定县狮山镇下旧城4栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07630号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49



6	武定县狮山镇下旧城6栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07634号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49
7	武定县狮山镇下旧城6栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07636号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49
8	武定县狮山镇下旧城7栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07635号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49
9	武定县狮山镇下旧城7栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07623号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49
10	武定县狮山镇下旧城8栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07624号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.39
11	武定县狮山镇下旧城8栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07637号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49
12	武定县狮山镇下旧城9栋	秦正刚	武房权证狮字第07627号	住宅	砖混结构	1-5/5层	613.92
13	武定县狮山镇狮山南路(罗婺彝寨)4号地块1幢2层2-1区	秦正刚	武房权证狮字第07938号	综合用房	框架结构	2/6层	2330.66

估价对象的土地使用权登记状况如下:

序号	房屋坐落	土地使用权人	土地使用权证号	地类(用途)	使用权面积(m ²)	土地使用权终止日期	地号
1	武定县狮山镇下旧城禄武公路旁	秦正刚	武国用(2012)第1004789号	综合	9932.5	2054年5月11日	A-D112-10
2	武定县狮山镇下旧城3栋A户型	秦正刚	武国用(2012)第1004783号	住宅	572.1	2074年5月11日	A-D112-5
3	武定县狮山镇下旧城3栋B户型						
4	武定县狮山镇下旧城4栋A户型	秦正刚	武国用(2012)第1004782号	住宅	521.2	2074年5月11日	A-D112-4
5	武定县狮山镇下旧城4栋B户型						
6	武定县狮山镇下旧城6栋A户型	秦正刚	武国用(2012)第1004784号	住宅	641.8	2074年5月11日	A-D112-6
7	武定县狮山镇下旧城6栋B户型						
8	武定县狮山镇下旧城7栋A户型	秦正刚	武国用(2012)第1004785号	住宅	661.7	2074年5月11日	A-D112-7
9	武定县狮山镇下旧城7栋B户型						
10	武定县狮山镇下旧城8栋A户型	秦正刚	武国用(2012)第1004786号	住宅	659.8	2074年5月11日	A-D112-8
11	武定县狮山镇下旧城8栋B户型						
12	武定县狮山镇下旧城9栋	秦正刚	武国用(2012)第1004787号	住宅	565.2	2074年5月11日	A-D112-9
13	武定县狮山镇狮山南路(罗婺彝寨)4号地块1幢2层2-1区	秦正刚	武国用(2010)第1003935号	商业	606.78	2048年3月17日	A-D203-SP010019-03



Mingjie

价值时点：2021 年 12 月 3 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：住宅用房采用比较法；酒店及综合用房采用收益法。

估价结果：本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237 号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

总价：119037640 元(大写：壹亿壹仟玖佰零叁万柒仟陆佰肆拾元整)
（取整至个位）（详见估价对象及估价结果一览表）

特别提示：

1、上述估价结果是房地合一的价值，其中楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店估价范围包括房屋所有权、房屋室内装饰装修及其占用范围内的国有出让土地使用权，不包含房屋室内家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益；楚雄州武定县狮山镇下旧城 11 套别墅估价范围包括房屋所有权及其占用范围内的国有出让土地使用权，不包含房屋室内装饰装修、家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益；楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4 号地块 1 幢二层 2-1 区综合用房估价范围包括房屋所有权、房屋室内装



装饰装修及其占用范围内的国有出让土地使用权，不包含房屋室内家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

2、根据被申请人律师及武定县不动产中心工作人员介绍，本次估价对象中的楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层2-1区综合用房已被拍卖，暂未办理过户手续。提请报告使用者给予关注。

3、根据被申请人代理人提供的《商场租赁合同》显示，本次估价对象中的楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层2-1区综合用房处于出租状态，租约期至2021年11月30日。并且租赁范围是整个商场、租金为整个商场的总体租金。故本次评估未考虑租约限制。

4、根据被申请人代理人提供的《彝家大酒店委托经营管理合同》显示，本次估价对象中的楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店处于出租状态，租约期至2022年1月14日。租约期较短，并且合同中约定：“若在租赁期内抵押权人处置委托酒店的，自法院确定的移交之日为协议终止之日，并按实际经营期结算实交预付金（多退少补），且互不承担违约责任。”故本次评估未考虑租约限制。

5、本次估价结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，我们不对其他用途负责；

6、估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为一年，即：（2022年1月17日至2023年1月16日）。但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；

7、本次估价对象交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，提请报告使用者注意；



mingjiesun

8、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；

9、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；

10、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。

11、以上内容摘自涉执房地产处置司法评估报告书，报告使用者欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读估价报告书全文。

昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2022年1月17日



Mingjie

估价对象及估价结果一览表

序号	房屋坐落	房屋所有权人	房屋所有权证证号	证载用途	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
1	武定县狮山镇下旧城禄武公路旁	秦正刚	武房权证狮字第07880号	综合用房	框剪结构	1-15/15层	16118.33	4793	77259412	此项先求取的总价，推算出单价
2	武定县狮山镇下旧城3栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07638号	住宅	砖混结构	1-4/4层	298.61	5703	1702973	
3	武定县狮山镇下旧城3栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07622号	住宅	砖混结构	1-4/4层	298.61	5703	1702973	
4	武定县狮山镇下旧城4栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07631号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49	5591	2255913	
5	武定县狮山镇下旧城4栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07630号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49	5591	2255913	
6	武定县狮山镇下旧城6栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07634号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49	5591	2255913	
7	武定县狮山镇下旧城6栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07636号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49	5591	2255913	
8	武定县狮山镇下旧城7栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07635号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49	5591	2255913	
9	武定县狮山镇下旧城7栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07623号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49	5591	2255913	
10	武定县狮山镇下旧城8栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07624号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.39	5591	2255353	
11	武定县狮山镇下旧城8栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07637号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49	5591	2255913	
12	武定县狮山镇下旧城9栋	秦正刚	武房权证狮字第07627号	住宅	砖混结构	1-5/5层	613.92	5793	3556439	
13	武定县狮山镇狮山南路(罗婺彝寨)4号地块1幢2层2-1区	秦正刚	武房权证狮字第07938号	综合用房	框架结构	2/6层	2330.66	7195	16769099	
合计							22887.95		119037640	



目录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
一、估价的假设条件:	3
二、估价的限制条件:	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象概况.....	6
五、价值时点.....	14
六、价值类型与定义.....	14
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师（签名、盖章）.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业日期.....	19
附件.....	20
1、估价对象实地查勘图样;	
2、估价对象区位图;	
3、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件;	
4、《国有土地使用证》、《房屋所有权证复印件》、《房屋面积测绘报告》复印件;	
5、房地产估价机构营业执照复印件;	
6、房地产估价机构资质证复印件;	
7、注册房地产估价师资格证复印件。	



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师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。
 - 2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
 - 3、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冲突，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
 - 4、注册房地产估价师我们依照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）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
 - 5、估价人员已于2021年12月3日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象外观和使用状况。
 - 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- (注册房地产估价师签名、盖章见下一页)



(此页无正文)

注册房地产估价师（签名、盖章）：

姓名	注册号	签名	签名日期
奎佳芹	5320140033		
李微微	5320200037		



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件：

1、一般假设

①房屋所有权人合法取得估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，并以合法用途使用为假设前提；

②本报告以估价对象不改变土地和建筑物用途为假设前提；

③我们对估价对象房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在未来较长时间内能正常安全使用及房屋安全区域内无重大环境污染；

④本次估价以估价对象可享有合理分摊其公共配套设施、水、电等的供应及道路交通使用的权益为假设前提；

⑤本报告假设估价对象的过去、现在和未来均处于公开市场中，未受特殊因素影响。房地产的公开市场价格是指估价对象于价值时点可在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

- a 买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产的真实价格；
- b 有一段合理的交易时间；
- c 房地产买卖符合国家法律规定；
- d 在此周期内，市场状况和价格水平是稳定的；
- e 不考虑特殊买家的额外出价。

2、未定事项假设

本次估价不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。



3、背离事实假设

根据估价目的，本次评估的是估价对象的公开房地产市场价格，这里不考虑估价对象抵押、查封等因素对其市场价值的影响。

4、不相一致假设

根据估价人员实地查勘及开发商工作人员现场指认，本次估价对象中的武定县狮山镇下旧城3栋A户型、B户型住宅房地产实际位置与宗地分户图上的位置不一致。经综合判断，本次估价武定县狮山镇下旧城3栋A户型、B户型住宅房地产的位置以开发商工作人员现场指认的实际位置为准。

5、依据不足假设

本次估价不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价的限制条件：

1、估价结论是根据估价委托人的要求及提供的资料，对估价对象进行现有状况下的评估，该结论仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。

2、本报告综合考虑了估价对象现有的布局、附属设施、周边环境及住宅设施，如以上因素发生变化，均会对估价结果产生较大影响。

3、本次估价结果未考虑国家宏观政治经济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论的影响，如遇有以上情况，不能直接使用本报告。

4、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。



5、估价报告应用的有效期自完成估价之日起原则上为一年，即：（2022年1月17日至2023年1月16日）。但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，不能直接使用本评估结果。

6、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

7、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：云南省昆明市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：昆明名杰信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：马啸南

住所：云南省宣威市五华区护国路 57 号华尔贝大厦 24 楼 A1 座

统一社会信用代码：91530100750677686M

备案等级：壹级

证书编号：云建房证估字第 82 号

有效期限：自 2020 年 5 月 11 日至 2023 年 5 月 11 日

电话号码：0871-63136705

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、估价对象概况

1、估价对象财产范围



本次估价对象为楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店、3栋、4栋、6栋、7栋、8栋、9栋住宅及楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层2-1区综合用房房地产。其中楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店估价范围包括房屋所有权、房屋室内装饰装修及其占用范围内的国有出让土地使用权，不包含房屋室内家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益；楚雄州武定县狮山镇下旧城11套别墅估价范围包括房屋所有权及其占用范围内的国有出让土地使用权，不包含房屋室内装饰装修、家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益；楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层2-1区综合用房估价范围包括房屋所有权、房屋室内装饰装修及其占用范围内的国有出让土地使用权，不包含房屋室内家具家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

2、区位状况

2.1、楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店、3栋、4栋、6栋、7栋、8栋、9栋住宅

2.1.1、地理位置：估价对象位于武定县狮山镇下旧城禄武公路旁，距武定县体育馆约2公里，地理位置一般。

2.1.2、交通条件：估价对象所处区域道路主要为环城东路、京昆线，道路通达度较好，对外交通较便利；估价对象所处区域无公共交通工具经过，公共交通条件一般。



2.1.3、商业繁华程度：估价对象位于武定县狮山镇下旧城，地处县城边缘，商业仅为个别小卖部，人流量一般，商业繁华程度一般。

2.1.4、外部配套设施：估价对象所处区域内配套设施有：幼儿园：1公里范围内无幼儿园；中小学：狮山镇白邑小学、云南省武定县思源实验学校；超市：香琪超市、美隆购物中心；医院：1公里范围内无医院；银行：1公里范围内无银行；配套设施不齐全。

2.1.5、环境状况：估价对象处于武定县狮山镇下旧城，地势有起伏，绿化率一般，无废气、污水污染、邻近道路、有少量的噪音，自然环境一般；周边多为居民区，治安状况良好，人文环境一般，景观一般。

2.1.6、楼层及朝向：楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店，该幢楼总层数共15层，所在层数为第1-15层，朝向为南北向；武定县狮山镇下旧城3栋住宅总层数共4层，实际所在层数为第1-4层，朝向为东西向；武定县狮山镇下旧城4栋、6栋、7栋、8栋、9栋住宅总层数共5层，实际所在层数为第1-5层，朝向为东西向。

2.1.7、区位状况优劣分析：本次估价对象位于武定县狮山镇下旧城，地处县城边缘，区域内商业繁华程度一般、公共配套设施不齐全，自然环境一般。经综合分析，估价对象作为酒店及住宅房地产，区位状况优劣程度为一般。

2.2、楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层2-1区综合用房



2.2.1、地理位置：估价对象位于武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨），武定县体育馆对面，地理位置好。

2.2.2、交通条件：估价对象所处区域道路主要为罗婺路、园河线、文化路构成交通网，道路通达度高，对外交通便利；估价对象所处区域无公共交通工具经过，公共交通条件一般。

2.2.3、商业繁华程度：估价对象位于武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨），紧临罗婺路，属武定县城中心，人流量大，商业繁华程度高。

2.2.4、外部配套设施：估价对象所处区域内配套设施有：幼儿园：雨桐幼儿园、格林瞳芯幼儿园、香水明珠中英文幼儿园；中小学：武定县招银小学、近城小学、香水小学、武定县香水中学、武定县民族中学；超市：新隆百货店、隆兴购物中心、梦莹百货店等；医院：武定县狮山镇医院、武定博爱医院、武定县中医院等；银行：中国农业银行、中国邮政储蓄银行、云南省农村信用社等；配套设施齐全。

2.2.5、环境状况：估价对象处于武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨），地势平坦，无废气、污水污染、邻近道路、有少量的噪音。位于武定县体育馆对面，自然环境好；周边多为商住区，治安状况良好，人文环境较好，景观较好。

2.2.6、楼层及朝向：楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层2-1区综合用房，该幢楼总层数共6层，所在层数为第2层，朝向为东向。

2.2.7、区位状况优劣分析：本次估价对象位于楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块，地处县城中心，区域内商业繁华程度



高、公共配套设施齐全，自然环境较好。经综合分析，估价对象作为商业房地产，区位状况优劣程度为好。

3、土地基本状况

3.1、楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店、3栋、4栋、6栋、7栋、8栋、9栋住宅

根据估价人员实地查勘，该物业区四至：东至友联矿业公司，南至罗婺家园，西至环城东路，北至白邑村委会下旧城村民小组。宗地形状较规则，地势有起伏。开发程度为五通一平（即通给水、通排水、通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）。

其中彝家大酒店的土地使用权剩余年限为 32.46 年，11 套别墅的土地使用权剩余年限均为 52.47 年。武定县不动产登记中心提供的资料及被申请人代理人提供的《国有土地使用证》复印件，土地使用权登记状况如下：

序号	房屋坐落	土地使用权人	土地使用权证号	地类（用途）	使用权面积（m ² ）	土地使用权终止日期	地号
1	武定县狮山镇下旧城禄武公路旁（彝家大酒店）	秦正刚	武国用（2012）第 1004789 号	综合	9932.5	2054 年 5 月 11 日	A-D112-10
2	武定县狮山镇下旧城 3 栋 A 户型	秦正刚	武国用（2012）第 1004783 号	住宅	572.1	2074 年 5 月 11 日	A-D112-5
3	武定县狮山镇下旧城 3 栋 B 户型						
4	武定县狮山镇下旧城 4 栋 A 户型	秦正刚	武国用（2012）第 1004782 号	住宅	521.2	2074 年 5 月 11 日	A-D112-4
5	武定县狮山镇下旧城 4 栋 B 户型						
6	武定县狮山镇下旧城 6 栋 A 户型	秦正刚	武国用（2012）第 1004784 号	住宅	641.8	2074 年 5 月 11 日	A-D112-6
7	武定县狮山镇下旧城 6 栋 B 户型						



8	武定县狮山镇下旧城 7栋A户型	秦正刚	武国用(2012) 第1004785号	住宅	661.7	2074年5 月11日	A-D112-7
9	武定县狮山镇下旧城 7栋B户型						
10	武定县狮山镇下旧城 8栋A户型	秦正刚	武国用(2012) 第1004786号	住宅	659.8	2074年5 月11日	A-D112-8
11	武定县狮山镇下旧城 8栋B户型						
12	武定县狮山镇下旧城 9栋	秦正刚	武国用(2012) 第1004787号	住宅	565.2	2074年5 月11日	A-D112-9

3.2、楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层 2-1区综合用房

根据武定县不动产登记中心提供的资料及被申请人代理人提供的《国有土地使用证》复印件-武国用(2010)第1003935号显示：估价对象坐落于武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢2层2-1区，分摊土地使用权面积为606.78 m²，地类（用途）为商业用地，使用权类型为出让，土地使用期限为2048年3月17日，至价值时点还剩余26.30年。该物业区四至：东至罗婺路，南至小区道路，西至武康路，北至文化路。宗地形状较规则，地势平坦。开发程度为五通一平（即通给水、通排水、通电、通路、通讯及宗地红线内场地平整）。

4、建筑物基本状况

4.1、楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店

根据武定县不动产登记中心提供的资料及被申请人代理人提供的《房屋所有权证》复印件-武房权证狮字第07880号显示：本次估价对象坐落于武定县狮山镇下旧城禄武公路旁，房屋权利人为秦正刚，建筑面积为16118.33 m²，设计用途为综合用房，实际用途为酒店，房屋总层数



为15层，所在层数为1-15层，建筑结构为框剪结构，消防系统、给排水系统、供电系统、通讯系统、安保系统等设施设备齐全，竣工时间为2010年，成新率为82%，目前处于出租状态。

各层的主要功能及主要装饰装修如下：

1楼的主要功能为大堂、厨房、配电室、休息厅，设置了1-2层的中空。地面铺抛光地砖，墙面贴墙砖，顶棚为石膏板吊顶，木制吊顶，酒店大门为旋转玻璃门，钢化玻璃窗。

2楼主要功能为餐厅，包括西餐厅、婚宴厅、5个包间。地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶，木制吊顶，木制套装门，铝合金窗。

3-5楼主要功能为桑拿部。目前未经营，已断水、断电。地面铺抛光地砖，墙面贴墙砖，顶棚为石膏板吊顶，木制吊顶，玻璃门、铝合金窗。

6-12楼主要功能为客房。包括1间总统套房、19间商务套房、38间标间、19间单间。装修情况基本一致，地面铺木地板、卫生间铺地砖；墙面贴墙纸、卫生间贴墙砖；顶棚为石膏板吊顶，木制吊顶；木制套装门，铝合金窗。

13-14楼主要功能为开发商办公室。地面铺木地板、卫生间铺地砖；墙面部分墙纸、部分乳胶漆、卫生间贴墙砖；顶棚为石膏板吊顶，木制吊顶；木制套装门，铝合金窗。



15 楼主要功能为会议室。包括一间大会议室、两间小会议室。地面铺木地板、卫生间铺地砖；墙面为集成木墙面、卫生间贴墙砖；顶棚为石膏板吊顶，木制吊顶；木制双开套装门，钢化玻璃窗。

整幢楼配有 5 部电梯，过道基本铺设地毯。维护保养情况较好。

4.2、楚雄州武定县狮山镇下旧城 3 栋、4 栋、6 栋、7 栋、8 栋、9 栋住宅

根据我公司估价人员实地查勘，本次估价的 11 套别墅均位于武定县狮山镇下旧城。3 栋、4 栋、6 栋、7 栋、8 栋为双拼别墅，9 栋为独栋别墅，目前外墙为涂料，室内均未装修。消防系统、给排水系统、供电系统、通讯系统、安保系统等设施设备齐全，竣工时间约为 2010 年，成新率约为 78%。目前处于闲置状态，维护保养情况差。部分房屋 1 层室内堆满杂物，外围花园长满杂草。

武定县不动产登记中心提供的资料及被申请人代理人提供的《房屋所有权证》复印件，房屋所有权状况如下：

序号	房屋坐落	房屋所有权人	房屋所有权证证号	证载用途	建筑结构	所在层 / 总层数	建筑面积 ()
1	武定县狮山镇下旧城 3 栋 A 户型	秦正刚	武房权证狮字第 07638 号	住宅	砖混结构	1-4/4 层	298.61
2	武定县狮山镇下旧城 3 栋 B 户型	秦正刚	武房权证狮字第 07622 号	住宅	砖混结构	1-4/4 层	298.61
3	武定县狮山镇下旧城 4 栋 A 户型	秦正刚	武房权证狮字第 07631 号	住宅	砖混结构	1-5/5 层	403.49
4	武定县狮山镇下旧城 4 栋 B 户型	秦正刚	武房权证狮字第 07630 号	住宅	砖混结构	1-5/5 层	403.49
5	武定县狮山镇下旧城 6 栋 A 户型	秦正刚	武房权证狮字第 07634 号	住宅	砖混结构	1-5/5 层	403.49
6	武定县狮山镇下旧城 6 栋 B 户型	秦正刚	武房权证狮字第 07636 号	住宅	砖混结构	1-5/5 层	403.49
7	武定县狮山镇下旧城 7 栋 A 户型	秦正刚	武房权证狮字第 07635 号	住宅	砖混结构	1-5/5 层	403.49



8	武定县狮山镇下旧城7栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07623号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49
9	武定县狮山镇下旧城8栋A户型	秦正刚	武房权证狮字第07624号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.39
10	武定县狮山镇下旧城8栋B户型	秦正刚	武房权证狮字第07637号	住宅	砖混结构	1-5/5层	403.49
11	武定县狮山镇下旧城9栋	秦正刚	武房权证狮字第07627号	住宅	砖混结构	1-5/5层	613.92

4.3、楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层2-1区综合用房

根据武定县不动产登记中心提供的资料及被申请人代理人提供的《房屋所有权证》复印件-武房权证狮字第07938号显示：本次估价对象坐落于武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块，房屋权利人为秦正刚，建筑面积为2330.66 m²，设计用途为综合用房，实际用途为商业（物美廉购物中心），房屋总层数为6层，所在层数为2层，建筑结构为框架结构，消防系统、给排水系统、供电系统、通讯系统、安保系统等设施设备齐全，竣工时间为2009年，成新率为80%，目前处于出租状态。

主要装修情况为：外墙刷涂料，室内地面铺抛光地砖，墙面及顶棚刷灰黑色涂料。

五、价值时点

本次评估价值时点为实地查勘之日2021年12月3日。

六、价值类型与定义

1、价值类型



根据本次估价的估价目的及相关规定确定本次估价的类型价值为市场价值。

2、价值定义

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

1、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评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价；

3、替代原则：估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

4、价值时点原则：估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格；

5、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用原则为估价前提；

八、估价依据

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三十二号，根据 2010 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）；



2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据 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第三次修正。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，已由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，现予公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行。）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，由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、《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，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）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（最高人民法院办公厅 法办[2018]237 号）；

7、《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号，国家标准，编号为 GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施）；

8、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号，国家标准，编号为 GB/T50899-2013，自 2011 年 2 月 1 日起实施）；



- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
- 10、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》；
- 11、《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用权》复印件、《房屋面积测绘报告》；
- 12、估价对象实地查勘记录；
- 13、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；
- 14、本估价机构掌握的房地产相关资料。

九、估价方法

房地产估价的基本方法有假设开发法、成本法、假设开发法，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。

本次估价对象分别为酒店、住宅（别墅）、2 层商业用房三种类型。

由于在武定县范围内可以找到规定数量的住宅（别墅）交易实例，住宅（别墅）具备采用比较法的条件，故本次估价对象中的住宅（别墅）宜采用比较法。

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。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。

本次估价对象中的酒店及 2 层商业用房，由于建筑面积较大，且武定县的酒店及 2 层商业用房交易实例较少，不具备采用比较法的条件。

但是酒店及 2 层商业用房属有收益或潜在收益的物业，且武定县城范围



内与之相同使用功能的酒店及 2 层商业用房经营及出租收益资料较容易取得，具备采用收益法的条件，故本次估价对象中的酒店及 2 层商业用房宜采用收益法。

收益法是预测估价对象未来的收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转化成价值来求取估价对象价值的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。

十、估价结果

本次估价根据估价目的，经估价人员实地查勘及市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]237号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

总价：119037640 元(大写:壹亿壹仟玖佰零叁万柒仟陆佰肆拾元整)

(取整至个位) (详见估价对象及估价结果一览表)



十一、注册房地产估价师（签名、盖章）

姓名	注册号	签名	签名日期
奎佳芹	5320140033		
李微微	5320200037		

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期开始于 2021 年 12 月 3 日，完成于 2021 年 12 月 3 日。

十三、估价作业日期

2021 年 12 月 3 日至 2022 年 1 月 17 日



附件

- 1、估价对象实地查勘图样；
- 2、估价对象区位图；
- 3、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 4、《国有土地使用证》、《房屋所有权证复印件》、《房屋面积测绘报告》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证复印件。



楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店

实地查勘图片：



整体外观



入口



楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店

实地查勘图片：



大堂



餐厅



Mingjietin

楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店

实地查勘图片：



桑拿部



客房通道



Mingjie

楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店

实地查勘图片：



客房



客房卫生间



Mingjie

楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店

实地查勘图片：



办公楼



会议室



楚雄州武定县狮山镇下旧城 3 栋、4 栋、6 栋、7 栋、8 栋、9
栋住宅实地查勘图片：



小区道路



298.61 m²别墅外观



楚雄州武定县狮山镇下旧城 3 栋、4 栋、6 栋、7 栋、8 栋、9
栋住宅实地查勘图片：



403.49 m² 别墅外观



613.92 m² 别墅外观



Mingjiesun

楚雄州武定县狮山镇下旧城 3 栋、4 栋、6 栋、7 栋、8 栋、9
栋住宅实地查勘图片：



内部状况



内部状况



楚雄州武定县狮山镇下旧城 3 栋、4 栋、6 栋、7 栋、8 栋、9
栋住宅实地查勘图片：



内部状况



内部状况



楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层
2-1区综合用房实地查勘图片：



外观图片



临路状况



楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层
2-1区综合用房实地查勘图片：



内部状况



内部状况



楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层
2-1区综合用房实地查勘图片：



内部状况



内部状况



Mingjie

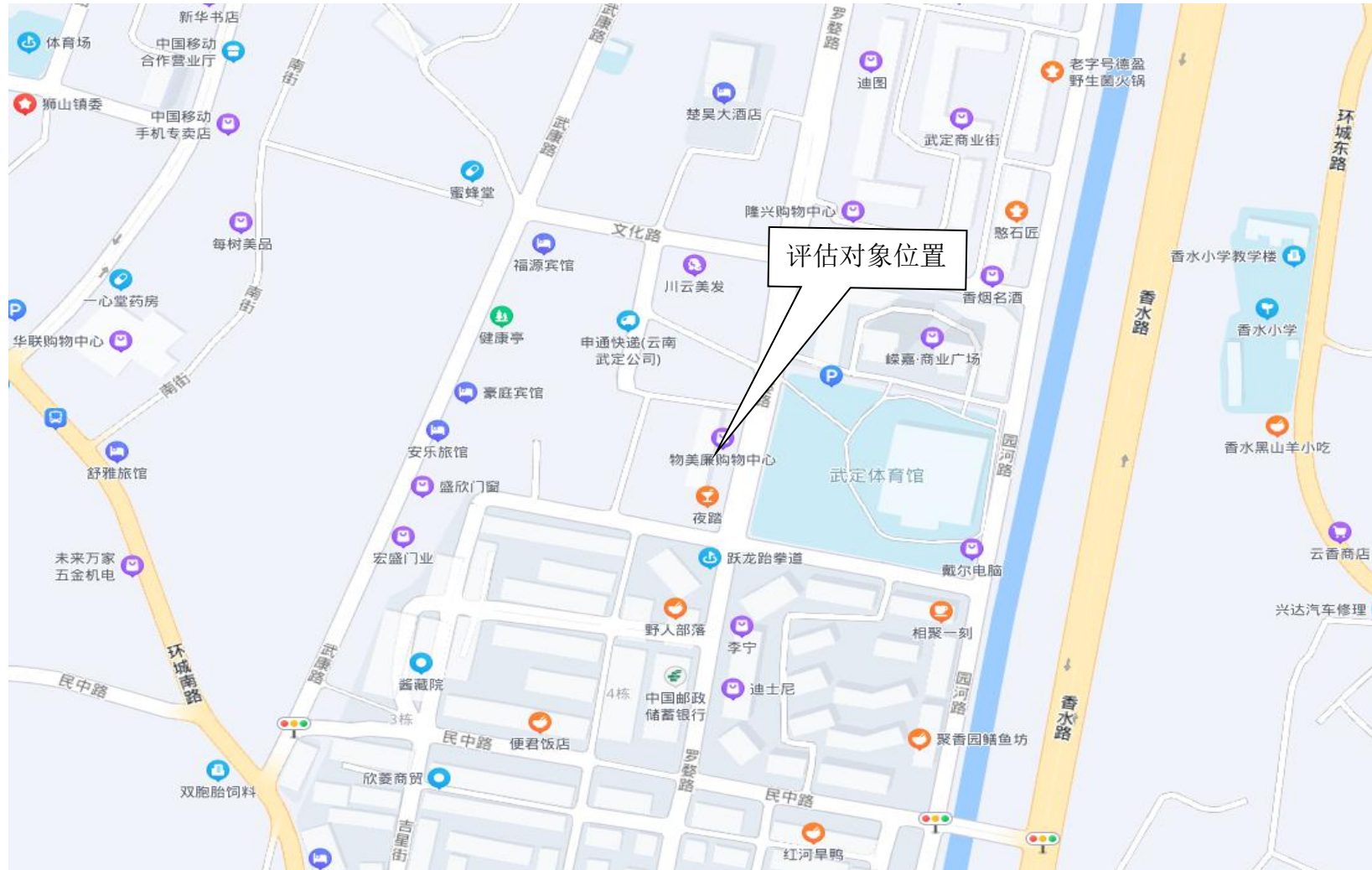
估价对象位置：楚雄州武定县狮山镇下旧城禄武公路旁彝家大酒店

3栋、4栋、6栋、7栋、8栋、9栋住宅





估价对象位置：楚雄州武定县狮山镇狮山南路（罗婺彝寨）4号地块1幢二层2-1区综合用房



地址：昆明市护国路华尔贝大厦24楼A1座
电话：0871—63136705