



致估价委托人函

昆明市五华区人民法院：

承蒙贵法院的委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对由肖大莲拥有产权的，位于昆明市禄劝县转龙镇中山路、建筑面积 2097.41 m²的住宅用房进行市场价值评估，价值时点为 2022 年 9 月 14 日，估价目的为：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，依据相关法律法规和禄劝彝族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记信息查询结果证明》、申请方提供的《房屋所有权证》（复印件）、《国有土地使用证》（复印件）、《房屋分户平面图》（复印件）以及我们实地查勘的情况，采用成本法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验及对影响房地产市场价值的因素进行综合分析，确定估价对象在交易市场上有足够的买方和卖方，并进入市场无障碍的条件下，于价值时点可能实现的市场价值为：

单价：2084 元/m²

总价：¥4371002 元

（大写：人民币肆佰叁拾柒万壹仟零贰元整）（取整至元）

详见《评估结果明细表》



评估结果明细表

所有权人	产权证号	房屋坐落	结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
肖大莲	禄字第20101737号	昆明市禄劝县转龙镇中山路	混合	1-5/5	2097.41	住宅	2084	4371002

特别事项说明

1、估价人员在现场查勘时，被申请人无法到场，由申请方代理人、被申请方及我公司估价人员进行实地勘验，经申请方代理人、被申请方对估价对象进行指认无误后，估价人员对估价对象房地产情况填写现场勘验记录，由申请方代理人、被申请方及我公司估价人员对查勘记录进行签字确认，形成鉴定估价资料。

2、由于受工作权限的限制，对于具有合法产权的建筑面积等有关数据及权属关系，估价人员以《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》上记载的数据为依据，未进行实地丈量测绘，其权属准确性由相关权威部门确认。

3、根据估价人员现场查勘，估价对象部分处于出租中，由于权限关系，无法确定租赁权的真实准确性，本次评估不考虑估价对象租赁权对房地产价值的影响。

4、房地产估价报告使用人应合理使用评估价值，并且关注处置房地产时快速变现及费用的影响；关注是否会出现法定优先受偿权利及用益物权等因素的影响；关注未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值产生的影响；本报告未考虑以上这些风险因素。

5、本次估价是在独立、公正、客观的原则下做出的，我所及参加估价工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，估价人员在估价

过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。估价结论是昆明滇信房地产土地资产评估有限公司出具的，受本估价机构及具体参加本项目估价人员的执业水平和能力的影响。

6、本次估价是在所提供的相关资料是真实的基础上进行并得出结论，虚假的相关资料将导致估价结论失实，估价机构和人员不承担相应的责任。

7、本估价结果是估价对象在正常情况下，根据独立、客观、公正原则确定的，未考虑国家宏观经济政策发生变化对估价对象价格的影响，若该条件及估价中遵循的有关原则发生变化时，将会导致估价结果失效。

8、本报告中的估价结果不包含估价对象房地产登记及转让时所需发生的税、费等。

9、本评估报告的评估价值是在估价对象及其附属设施未设立过任何抵押、担保的假设条件下成立，未考虑其在抵押、担保的情况下对评估价值的影响。

10、法院委托评估的房地产估价报告，是由估价人员通过房地产估价活动测算得出估价对象价格，重点关注的是估价对象房地产区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度、配套设施等因素，而对于房屋安全、质量缺陷、装修投入、环境污染、建筑面积、财务状况等影响估价对象价值的其他专业因素，只能在鉴定估价时予以适度的关注和考虑，不属于房地产估价专业领域，也是注册房地产估价师和房地产估价机构难以胜任的。因此，若对涉及需提供房屋安全鉴定、质量或环境污染检测、装修或财务审计、面积测绘等相关专业意见的估价报告，应以相关专业机构出具的专业意见为依据进行鉴定估价。

11、本报告仅为昆明市五华区人民法院确定财产处置参考价提供参考依

据，不得将该报告用作其它用途。使用权归估价委托人及相关当事人，未经本所同意，本报告中的部分或全部内容不得向任何单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。

12、估价委托人若要了解本次评估的测算过程，需认真阅读本评估报告的全部内容。

昆明滇信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022年10月9日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	3
三、房地产估价结果报告	7
3.1 估价委托人	7
3.2 房地产估价机构	7
3.3 估价对象概况	7
3.4 估价目的	11
3.5 价值时点	11
3.6 价值类型	11
3.7 估价依据	11
3.8 估价原则	13
3.9 估价方法	14
3.10 估价结果	16
3.11 参加估价的注册房地产估价师	17
3.12 实地查勘期	17
3.13 估价作业日期	17
3.14 估价报告应用的有效期	17
四、附件	18



一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 1 估价人员在本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。

1. 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。

1. 3 估价师所在的估价机构坚持公正、公平原则，站在中立的立场上实事求是地开展本次估价工作，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。

1. 4 估价人员严格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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

1. 5 我公司注册房地产估价师郭锐于 2022 年 9 月 14 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据相关机构提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

1. 6 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对

估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的责任仅是对估价对象价值进行估算并发表专业意见。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

1.7 注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需的执业资格和相关的估价经验，没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
郭 锐	5320200007		年 月 日
施 涛	5320120048		年 月 日



二、估价假设和限制条件

2. 1 估价的假设条件

本报告估价结果中的市场价值是估价对象在 2022 年 9 月 14 日的公开市场客观价值，是指估价对象在诸多假设条件下，在公开市场上于价值时点最可能形成或成立的价值，它依据如下假设：

2. 1. 1 一般假设

2. 1. 1. 1 禄劝彝族苗族自治县不动产登记中心提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果证明》、申请方提供了《房屋所有权证》（复印件）、《国有土地使用证》（复印件）、《房屋分户平面图》（复印件），估价人员在无理由怀疑资料的合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们假设本次评估的鉴定资料合法、真实、准确、完整。

2. 1. 1. 2 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或建筑材料是否具有潜在危险性，以及该区域环境是否存在特殊污染和潜在危险、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使用。

2. 1. 1. 3 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记信息查询结果证明》记载建筑面积大体相当。

2. 1. 1. 4 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）、交易双方自愿地进行交易；

(2)、交易双方处于利己动机进行交易，交易的目的是追求各自利益的最大化；

(3)、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4)、交易双方有较充裕的时间进行交易，为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、建筑物内外状态等是相对静止不变的；

(5)、交易是在理性及非强制情况下自愿进行的，双方都能够掌握必要的市场信息，不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 1. 2 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

2. 1. 3 背离事实假设

在价值时点，估价对象属于限制产权交易的执法查封阶段中，根据《房地产估价规范》的规定，为拍卖保留价提供参考依据为前提的估价对象，其评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。因此，本次评估不考虑估价对象受查封等因素的影响。

2. 1. 4 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

2. 1. 5 依据不足假设

估价对象《不动产登记信息查询结果证明》未记载估价对象房屋的建成年份，注册房地产估价师进行尽职调查后仍难以取得该资料，本次估价以现场查勘状况确定其综合成新率。

2. 2 估价的限制条件

2. 2. 1 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2. 2. 2 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担任何责任。

2. 2. 3 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

2. 2. 4 本次估价的范围、面积、权利状况等基础数据都是在相关机构提供的资料基础上进行确认的，如果基础数据发生变化，本估价报告随之失效。

2. 2. 5 报告中所做的预测、估价等都是在当前市场条件、预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上做出的，并受到本估价报告假设和限制条件的限制。所以，这些预测会受到未来条件变化的影响，并且本次估价结果未考虑自然力及其他不可抗力对估价结论的影响。

2. 2. 6 估价结果未考虑估价对象经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响，亦未考虑估价对象租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响；也未考虑估价对象在公开市场交易时，交易双方附加的非房地产本身的交易条件对其价值的影响。

2. 2. 7 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的使用功能、设备安装及质量价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不

能直接使用本估价结论。

2. 2. 8 估价结果为房地产的市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

2. 2. 9 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即 2022 年 10 月 9 日至 2023 年 10 月 8 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

昆明滇信房地产土地资产评估有限公司

2022 年 10 月 9 日



三、房地产估价结果报告

3. 1 估价委托人

昆明市五华区人民法院

3. 2 房地产估价机构

昆明滇信房地产土地资产评估有限公司

地址：云南省昆明市五华区昌源北路 600 号融城园城 2 号写字楼 23 楼

统一社会信用代码：915301007452531924

资格证编号：云建房证估字第 63 号

资质等级：贰级

法定代表人：黄骏

3. 3 估价对象概况

3. 3. 1 估价对象范围

估价对象为昆明市禄劝县转龙镇中山路、建筑面积 2097.41 m²的住宅用房，同时包含建筑物应分摊占用的土地使用权和为维持房地产正常使用而附属于建筑物的水、电、网络等市政公用配套设施及装修；不包含家俱家电等动产和房屋所有权人的债权债务等其他财产权益。

3. 3. 2 位置状况和交通状况描述

估价对象位于昆明市禄劝县转龙镇中山路，位于昆明市禄劝彝族苗族自治县转龙镇龙泉西街，项目东临银河路，南临转龙镇其他住宅用房，西临人行道，北临转龙镇其他住宅用房，区域内基础设施和公共服务设施基本完善，商服配套设施基本齐全，银河路、转乌段为主要出行道路，出

行工具可选择步行及自驾，周围一公里无公交车设站经过，交通便捷程度较差。区域内分布有禄劝彝族苗族自治县农村信用合作联社转龙信用社、中国邮政储蓄银行等金融机构，有禄劝县转龙镇中心卫生院、禄劝康和医院医疗机构，有转龙镇第二小学、转龙小学、转龙三中等教育资源。项目周边环境较差，以自建房为主，商业繁华度一般。

区域内居住多为常住人口，基础设施和公共服务设施基本完善，商服配套设施基本齐全，公共交通便利程度较差，道路通达。

3.3.3 基本状况

项目	估价对象
名称	昆明市禄劝县转龙镇中山路
坐落	昆明市禄劝彝族苗族自治县转龙镇龙泉西街
法定用途	住宅
利用现状	一层有四间，两间空置，一间为KTV大厅，一间为餐饮。二层为KTV包间，三层为足浴按摩房，四、五层为客房。
权属	房屋所有权人

3.3.4 估价对象土地基本状况

项目	估价对象	
土地证号	禄国用(2010)第218号	
土地使用权人	肖大莲	
坐落	转龙镇开发区	
使用权类型	出让	
使用权面积(m ²)	497.19	
终止日期	2072-1-10	
四至	北临	转龙镇其他住宅用房
	东临	银河路
	南临	转龙镇其他住宅用房
	西临	人行道
开发程度	五通一平	
分析	土地平整,形状规则,地形地势平坦,土壤地基夯实度较好,地质水文状况良好,基础设施完备程度高,开发程度较高。	

3.3.5 建筑物基本状况

描述	坐落	昆明市禄劝县转龙镇中山路
	建筑面积(m ²)	2097.41
	用途	住宅
	结构	混合
	所在层数/总层数	1-5/5
	朝向	东西
	新旧程度	7.5成新

	户型布局	一层为开间布局，二至五层为内廊式布局
	配套设施	水、电、网络
	物业管理	正常
分 析	设计合理，使用功能齐全，通风条件好，能满足日常使用需求。	

估价对象位于昆明市禄劝县转龙镇中山路，为1幢1-5层房屋，1层为开间布局，2-5层为内走廊式布局，整幢房屋东西朝向，涂料外墙，证载总建筑面积2097.41平方米，设计用途为住宅，整幢房屋通风采光较好，无特殊遮挡。在价值时点，房屋目前作为“新起点KTV”、“一窝羊农家乐火锅”、“青云足道足浴按摩”经营场所使用，现场查勘成新为7.5成。

估价对象建筑布局和装修状况：估价对象为禄劝县转龙镇中山路一幢一至五层临街房屋。一层有四间房屋，均为开间布局，其中两间空置，一间作为“新起点KTV”大厅，一间作为“一窝羊农家乐火锅”经营场所。火锅店地面铺地砖，墙面为乳胶漆刷白贴墙纸，顶面为吊顶装饰。KTV大厅地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面为吊顶装饰，设有木质铺砖收银台，博古架。

二层过道铺地砖，墙面贴墙纸，顶面为吊顶装饰，共有五个标间，一个公共卫生间，九间KTV包房，一间机房。KTV包房地面为地板胶，墙面木板包围，顶面为吊顶装饰。卫生间铺地砖，墙面贴墙砖，顶面为吊顶装饰，安有盥洗台，蹲坑。

三层共计有十七间标准客房，均带有卫生间，地面铺地毯，乳胶漆刷白墙面及顶面。卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面为吊顶装饰，安有淋浴、盥洗台、马桶。三层过道铺地毯，乳胶漆刷白墙面，顶面为吊顶装饰。三层作为“青云足道足浴按摩”经营场所使用。

四层布局为五间标准客房，一个公共卫生间，一间套房，一间厨房及

露天阳台。套房为三室一厅两卫户型，客厅铺木地板，墙面为木线条墙裙装饰及贴墙纸，安有博古架，顶面为木吊顶装饰。卧室装修与客厅相同。卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面为吊顶装饰，安有盥洗台、蹲坑、盆浴、淋浴。厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面为木玻璃吊顶，橱柜、厨具齐全。露天阳台地面为水泥地坪。

五层均为客房，客房地面铺地毯，乳胶漆粉刷墙面及顶面。客房卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面为吊顶装饰。

整栋建筑内部布局基本合理，无电梯。室内水、电、网络等配套实施齐全，装修维护一般。

3.3.6 权益状况描述

一、《国有土地使用证》记载内容		
项目	估价对象	
土地使用权人	肖大莲	
土地坐落	转龙镇开发区	
土地证号	禄国用(2010)第218号	
使用权类型	出让	
用途	城镇住宅混合用地	
使用权面积(平方米)	497.19	
二、《不动产登记信息查询结果证明》、《房屋所有权证》、《他项权证》记载内容		
项目	估价对象	
房屋所有权状况	房屋坐落	昆明市禄劝县转龙镇中山路
	房屋所有权人	肖大莲
	共有权人	——
	房产证号	禄字第20101737号
	设计用途	住宅
	结构	混合
	所在层/总层数	1-5/5
	建筑面积(m ²)	2097.41
他项权利状况	房屋他项权利人	招商银行股份有限公司昆明分行
	登记时间	2013年6月21日
	他项权证号	禄房他证禄劝字第20130788号
限制权利状况	是否查封	是



3. 4 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. 5 价值时点

根据现场查勘日期确定价值时点为 2022 年 9 月 14 日。

3. 6 价值类型

价值类型：公开市场价值标准。

价值定义：本报告的估价结果为估价对象在价值时点、法定剩余使用年限下，包含国有土地使用权出让金的住宅用途房地产的市场价值，是为确定财产处置参考价提供参考依据的公开市场价值。而财产处置参考价的确定既要保证产权人的权益尽可能地不受到伤害，又要保证财产处置参考价符合市场接受能力，能够得到竞拍人的认可从而最大可能地促成拍卖成交。

依据 GB/T50291—2015《房地产估价规范》中针对房地产司法拍卖估价的要求，本次评估价值不考虑估价对象原有的债权债务状况等法定优先受偿权、租赁权和用益物权、抵押和查封等担保限制权利对估价对象房地产价值的影响。

3. 7 估价依据

3. 7. 1 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章；

3. 7. 1. 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七十二号，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；

3. 7. 1. 2 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第 28 号，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；

3. 7. 1. 3 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

3. 7. 1. 4 《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通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3. 7. 1. 5 《房屋完损等级评定标准》（试行）（城乡建设环境保护部批准，城住字（1984）第 678 号文，自 1985 年 1 月 1 日起试行）；

3. 7. 1. 6 《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. 7. 1. 7 《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，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）。

3. 7. 2 本次估价采用的技术规程

3. 7. 2. 1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015；

3. 7. 2. 2 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013；

3. 7. 2. 3 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

3. 7. 3 提供的有关资料

3. 7. 3. 1 由禄劝彝族苗族自治县不动产登记中心提供的《不动产登记信息查询结果证明》；

3. 7. 3. 2 申请方提供的《国有土地使用证》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）、《房屋他项权证》（复印件）、《房屋分户平面图》（复印件）；

3.7.3.3 受托方昆明滇信房地产土地资产评估有限公司与昆明市五华区人民法院签订的《司法评估鉴定委托协议》。

3.7.4 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

3.7.4.1 估价对象现场查勘记录；

3.7.4.2 本估价机构掌握的房地产相关资料。

3.8 估价原则

本估价报告遵循市场价值评估的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

3.8.1 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出各方估价利害关系人均是公平合理的价值的原则。所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

3.8.2 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的原则。房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为

依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

3.8.3 最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值的原则，即房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、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。

3.8.4 替代原则

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偏差在合理范围内的原则，即房地产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值。

3.8.5 价值时点原则

同一估价对象在不同的价值时点会呈现出不同的价值，价值时点原则要求房地产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的原则。

3.9 估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象房地产在一定权利状态及时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点有所不同，需根据估价对象的情况和当地房地产市场状况，有关房屋、土地政策、规定，根据估价规范要求并结合估价目的，选取与估价对象相适宜、与估价目的相匹配的估价方法估算估价对象价值。

根据所提供的相关资料及实地查勘结果，结合估价对象的具体情况和

使用现状，估价人员分析如下：

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。比较法的适用条件是在估价对象的同类房地产市场上具有较多的交易案例。估价对象为一至五层整幢住宅用房，估价对象所处区域同类房地产市场不活跃，加之建筑面积较大，市场交易案例少，交易案例难以取得，故不宜采用比较法进行测算。

收益法：收益法的适用条件是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、用于出租的标准厂房和仓库、以及农地等。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法；直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。估价对象为住宅用房，目前虽用作于经营用房，但房屋部分仍处于空置中且部分租户未签订租赁合同，其客观收入较难预测，且估价对象为一至五层整幢用房，所处区域类似房地产市场不够活跃，估价人员调查仍无法取得类似估价对象客观租赁或经营收益资料及数据，无法估算估价对象使用年内的租赁或经营收益，故不宜采用收益法进行测算。

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，将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。成本法适用于可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产。成本法适用于评估新房、旧房、在建工程、期房，也适用于比较法及收益法运用受到限制的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或其装饰装修部分。因此结合估价目的，本次估价采用成本法评估其房地产价值。

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应得利润和开发完成后的价值，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。适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可改变用途的旧房（包括装修、改建、扩建）。故本次估价对象不适宜采用假设开发法做为估价方法。

因此估价人员拟采用成本法做为本次估价唯一的测算方法。

房地产价格=土地取得成本及税费+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

建筑物折旧=建筑物重新购建价格×折旧率

3.10 估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，并认真分析估价对象的位置、交通、环境、成新、使用情况及市场供求等影响房地产价值的因素，确定估价对象于价值时点的市场价值为（取整至元）：

单价：2084 元/m²

总价：¥4371002 元（大写：人民币肆佰叁拾柒万壹仟零贰元整）

3. 1.1 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭 锐	5320200007		年 月 日
施 涛	5320120048		年 月 日

3. 1.2 实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 9 月 14 日。

3. 1.3 估价作业日期

自 2022 年 9 月 6 日起至 2022 年 10 月 9 日止。

3. 1.4 估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自估价报告交付之日为壹年，即：2022 年 10 月 9 日至 2023 年 10 月 8 日。但是房地产状况和市场状况变化很大或超出报告有效期时，需要重新进行估价测算。

昆明滇信房地产土地资产评估有限公司

2022 年 10 月 9 日

四、附件

- 4.1 估价对象位置图；
- 4.2 估价对象部分图片；
- 4.3 《司法评估鉴定委托协议》（复印件）；
- 4.4 《不动产登记信息查询结果证明》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）、《国有土地使用证》（复印件）、《房屋他项权证》（复印件）、《房屋分户平面图》；
- 4.5 估价机构营业执照（复印件）；
- 4.6 估价机构资质证书（复印件）；
- 4.7 房地产估价师资质证书（复印件）。