



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：昆正序房估字【2022】第【KMZX143】号

估价项目名称：云南省昆明市中级人民法院因确定财产处置参考价需要
委托的大理论坛投资管理有限公司所有的位于大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 62 栋 2 号联排别墅住宅房地产市场价格评估

估价委托人：云南省昆明市中级人民法院

房地产估价机构：昆明正序房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：邓跃章（注册号 5320130012）

高 岩（注册号 5320200009）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 30 日



致估价委托人函

致函对象：云南省昆明市中级人民法院。

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：本次评估的估价对象财产范围为权利人大理论坛投资管理有限公司拥有产权的位于大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑62栋2号联排别墅住宅房地产。

估价对象权利人：大理论坛投资管理有限公司；共有情况：单独所有；土地/房屋面积：162.01/227.08平方米；坐落：大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑62栋2号；不动产单元号：532901104014GB00014F01060001；登记原因：国有建设用地使用权，房屋所有权；不动产权证号：云（2018）大理市不动产权第0031110号；房屋性质：市场化商品房；规划用途：住宅；现状用途：端头联排别墅；土地使用起始时间：2010年05月27日；土地使用结束时间：2080年05月26日；房屋结构：钢筋混凝土；房屋总层数：3层；所在层：1-3层；房屋竣工时间：2014年06月14日；成新率：87%。

价值时点：2022年08月10日。

价值类型：市场价格，某种房地产在市场上的平均水平价格。它是剔除了各种偶然和不正常因素以后的价格，是该种房地产大量成交价格的抽象结果（如该种房地产成交价格的平均数或中位数、众数）。

估价方法：比较法。

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/T501-4 层 99—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格因素的分析，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 08 月 10 日的市场价格评估结果如下：

评估价格：人民币 3891924 元；大写：人民币叁佰捌拾玖万壹仟玖佰贰拾肆元整。

评估单价：人民币 17139 元/平方米；大写：人民币每平方米壹万柒仟壹佰叁拾玖元整。

具体情况详见：估价结果报告中的估价结果汇总表、估价结果明细表。

特别提示：

1、以上内容摘自昆正序房估字【2022】第【KMZX143】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、本报告评估价值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值造成的影响。评估价值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，不包括涉执案件执行中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等，不包括家具家电等可移动的动产部分的价值。

3、注册房地产估价师已关注房地产交易时产生的税费，本评估价值内涵属于含有增值税的含税价，但不包括不动产处置过程中应缴纳的增值税及附加税、契税、印花税、土地增值税等税费。

4、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。

5、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。

6、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，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。

7、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。

8、估价技术报告依照规定作为估价机构存档以及提交房地产估价主管部门备案或审查时使用，不提供给估价委托人。

评估报告和评估结果使用的特别提示：

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可使用；

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可使用；

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；

6、本评估价值内涵属于含有增值税的含税价，但不包括不动产处置过程中应缴纳的增值税及附加税、契税、印花税、土地增值税等税费。

7、本报告的评估对象的市场价格对应的交易税费或者处理方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

8、需要特别强调的是，本报告中的“估价”与“评估”、“估价报告”与“评估报告”、“估价目的”与“评估目的”、“估价依据”与“评估依据”、“估价原则”与“评估原则”、“估价程序”与“评估程序”、“估价方法”与“评估方法”、“估价结果”与“评估结果”等用词用语，遵从了常用法律法规的一般表述和最高人民法院司法解释的惯性用语，虽然与《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的表述有所不同，但其内涵基本一致。在此提醒报告使用人不要为此而纠结。

9、至价值时点，根据大理市大理古城房管所提供的《商品房买卖合同登记



备案表》合同登记号（GC2014120500838）：出卖人（甲方）：大理论坛投资管理有限公司，买受人（乙方）：许洋，付款方式：一次性付款，付款金额：1531604.00元，付款日期：2014年/12/5。与大理市不动产登记中心档案室提供的《不动产登记档案摘抄表》中权利人：大理论坛投资管理有限公司，共有情况：单独所有二者权利人不一致。根据委托方提供的《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定更正函》（（2021）云01执1242号），所有权人许洋更正为：大理论坛投资管理有限公司，本次估价以估价对象所有权人为大理论坛投资管理有限公司为准。

致函日期：2022年08月30日。

昆明正序房地产土地资产评估有限公司（盖章）

法定代表人（签章）：

二〇二二年八月三十日



目录

估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	8
一、估价假设条件.....	8
二、估价限制条件.....	9
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	17
九、估价程序.....	21
十、估价方法.....	23
十一、估价结果.....	25
十二、注册房地产估价师.....	27
十三、实地查勘期.....	27
十四、估价作业期.....	27
附 件.....	28
一、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》（2022）云 01 法鉴字 570 号（复印件）；	28
二、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定更正函》（2021）云 01 执 1242 号（复印件）；	28
三、《不动产登记档案摘抄表》（复印件）；	28
四、《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号（GC2014120500838）（复印件）；	28
五、估价对象区位图；	28
六、估价对象实地查勘照片；	28
七、估价机构营业执照副本（复印件）；	28
八、房地产估价机构备案证书（复印件）；	28
九、签名房地产估价师注册证书（复印件）；	28



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 50145—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，注册房地产估价师高岩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、注册房地产估价师对估价对象房地产信息依法进行了查询，对估价对象面积、用途、土地信息等进行了必要的核查验证。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价以大理市不动产登记中心档案室提供的《不动产登记档案摘抄表》记载的估价对象资料合法、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。

7、市场价格，某种房地产在市场上的平均水平价格。它是剔除了各种偶然和不正常因素以后的价格，是该种房地产大量成交价格的抽象结果（如该种房地产成交价格的平均数或中位数、众数）。

（二）未定事项假设

大理市不动产登记中心档案室提供的《不动产登记档案摘抄表》未载明土



地用途，根据摘抄表土地使用起止时间为 2010 年 05 月 27 日-2080 年 05 月 26 日，本次估价以估价对象土地用途为城镇住宅用地为假设前提

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象已被云南省昆明市中级人民法院查封。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）关于房地产司法拍卖估价的规定、本次估价目的以及本次估价的值类型，本次评估设定以估价对象不存在租赁权、不存在被查封、不存在原有的担保物权和其他优先受偿权等影响评估价格的重大因素为假设前提。

（四）不相一致假

根据大理市大理古城房管所提供的《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号（GC2014120500838）：出卖人（甲方）：大理论坛投资管理有限公司，买受人（乙方）：许洋，付款方式：一次性付款，付款金额：1531604.00元，付款日期：2014/12/5，与大理市不动产登记中心档案室提供的《不动产登记档案摘抄表》中权利人：大理论坛投资管理有限公司，共有情况：单独所有，二者权利人不相一致，本次评估以大理市不动产登记中心档案室提供的《不动产登记档案摘抄表》中权利人：大理论坛投资管理有限公司，共有情况：单独所有为合理假设前提。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设

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，由于估价目的具有唯一性，本估价结论仅作为估价委托人为本次估价目的服务，评估结果不能作为人民法院拍卖执行款分配的依据。



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。

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值产生明显影响时，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。

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。

7、房地产估价技术报告依照规定作为估价机构存档以及提交房地产估价主管部门备案或审查时使用，一般不提供给估价委托人，但特殊情况除外。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：云南省昆明市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：昆明正序房地产土地资产评估有限公司

住所：云南省昆明市西山区青年路 511-4 层号 3 幢 4 层

法定代表人：邓跃章

统一社会信用代码：915301007755149472

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 114 号

备案证书有效期限：2022 年 05 月 13 日至 2025 年 05 月 13 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：0871-64195019 传真：0871-64195019

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权利人大理论坛投资管理有限公司拥有产权的位于大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑62栋2号住宅房地产。

估价对象权利人：大理论坛投资管理有限公司；共有情况：单独所有；土地/房屋面积：162.01/227.08平方米；坐落：大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑62栋2号；不动产单元号：532901104014GB00014F01060001；登



记原因：国有建设用地使用权，房屋所有权；不动产权证号：云（2018）大理市不动产权第00311110号；房屋性质：市场化商品房；规划用途：住宅；现状用途：端头联排别墅。土地使用起始时间：2010年05月27日；土地使用结束时间：2080年05月26日；房屋结构：钢筋混凝土；房屋总层数：3层；所在层：1-3层；房屋竣工时间：2014年06月14日；成新率：87%。

评估财产的范围包括房屋建筑物及其占用的土地使用权的价值、房屋客观合理的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以及估价对象区域内共用的基础设施使用权和公共配套设施设备使用权价值，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。

（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大理市大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 62 栋 2 号。大理论坛·苍山国际度假村位于大理市大理镇上末村以西，属大理古城片区，在大理海西黄金旅游资源轴线之上，毗邻苍山，从感通寺至古城，沿苍山大道南北绵延近 7 公里。周边旅游资源丰富，观音塘、感通寺、一塔寺、苍山国家地质公园、寂照庵、大理古城、崇圣寺三塔等景区景点环绕。周边有 214 国道。区域内自然环境好，公共配套设施较齐全、基础设施较齐全，交通条件较便捷。

（2）所在区位中的位置

估价对象位于大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 62 栋 2 号，



估价对象所处位置为大理小院子中区的一套 3 层端头联排别墅，东西向。

（3）外部基础配套设施

区域内城市基础配套设施较齐全，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、通气等设备基础设施配套完善度较高，维修及保养状况良好。

（4）外部城市公共配套设施

周边城市公共配套设施较齐全。包括：

① 教育服务设施

学校、幼儿园：上末完全小学、大理州机动车驾驶职业培训学校等。

② 商业服务设施

商店超市：大理市惠佳超市（214 国道店）、上末超市等；

③ 餐饮娱乐服务设施

餐厅美食娱乐：芝麻屋、老谷家饭店、大理老奶生皮饭店等。

④ 金融服务设施

金融银行：云南省农村信用社等。

⑤ 休闲住宿服务设施

旅游住宿：大理过山云居客栈、大理海观客栈、红宝石客栈、洪家客栈等。

（5）交通状况

估价对象交通条件较便捷，位置较好，周边有大理市 214 国道清碧溪旁（苍山大道以西）。周边公交：大理大学专线、4 号、三塔专线等出行较方便。

（6）周围环境

周围自然环境及景观好，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：

名称	大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 62 栋 2 号城镇住宅用地
坐落	大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 62 栋 2 号
面积	独用土地面积：162.01m ²
用途	城镇住宅用地
四至	东临小区内部道路、西邻小区内部道路、南邻 62 幢 01 号、北邻空地
基础设施状况	通路、通电、通讯、通上水、通下水
土地开发程度	五通一平
形状	较规则
地形	属高原坝区地形
地势	有一定起伏
地质	无不良地质现象
土地利用状况	已建成联排别墅房地产

(2) 估价对象建筑物实物状况

名称	大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 62 栋 2 号住宅（端头联排别墅）
坐落	大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 62 栋 2 号
用途	住宅（端头联排别墅）
建筑面积	227.08m ²
建筑结构	钢筋混凝土
所在层/总层数	1-3 层/3 层
户型	3 室 3 厅 3 卫 1 厨
朝向	东西
设施设备	水、电
建成年代	2014 年
成新率	87%
装饰装修	一层：客厅：顶面：乳胶漆、墙面：墙纸、天棚：乳胶漆，卧室：地面：木地板、墙面：墙纸、天棚：乳胶漆，卫生间：地面：防滑地砖、墙面：瓷砖贴面、天棚：乳胶漆；二层：客厅：地面：木地板、墙面：墙纸、天棚：石膏吊顶，卧室：地面：木地板、墙面：墙纸、天棚：石膏吊顶，卫生间：地面：防滑地砖、墙面：瓷砖贴面、天棚：乳胶漆，厨房：地面：地板砖、墙面：瓷砖贴面、天棚：玻璃顶，小客厅：地面：木地板、墙面：墙纸、天棚：乳胶漆；三层：卧室：地面：木地板、墙面：墙纸、天棚：木条装饰顶，卫生间：地面：地板砖、墙面：瓷砖、天棚：乳胶漆，阳台：地面：地板砖，露台：地面：地板砖。
使用及维护状况	维护状况良好
完损状况	完好房
备注	经注册房地产估价师现场勘查，估价对象为一套 3 层的端头联排别墅。

3、权益状况描述。



(1) 估价对象权属状况

根据大理市不动产登记中心档案室提供的《不动产登记档案摘抄表》，估价对象权益基本情况如下：

不动产登记档案摘抄表

档案摘抄内容	权利人	大理论坛投资管理有限公司	身份证号	9153290178167586XL
	共有情况	单独所有	土地/房屋面积	162.01/227.08 平方米
	坐落	大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 62 栋 2 号		
	是否预告	否	是否预告抵押	否
	不动产单元号	532901104014GB00014F01060001	登记原因	国有建设用地使用权，房屋所有权
	不动产权证号	云（2018）大理市不动产权第 0031110 号		
	房屋性质	市场化商品房	规划用途	住宅
	土地使用 起始时间	2010 年 05 月 27 日	土地使用 结束时间	2080 年 05 月 26 日
	权利其他状况	独用土地面积：162.01m ² ；分摊土地使用权面积：0.00m ² ；房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积：217.56m ² ；分摊建筑面积：9.52m ² ；房屋总层数：3 层；所在层数：第 1-3 层；房屋竣工时间：2014 年 06 月 14 日。		
附记	该项目已取得商品房预售许可证，此证不具有抵押权。 查封文号：（2021）云01执1242号。查封登记机关：云南省昆明市中级人民法院。查封期限：2022年07月14日-2025年07月13日。			

(2) 他项权利状况

未搜集到估价对象他项权利证明。

(3) 权利限制状况

估价对象已被查封，查封文号：（2021）云 01 执 1242 号。查封登记机构：云南省昆明市中级人民法院。查封期限：2022 年 07 月 14 日-2025 年 07 月 13 日。



（4）使用状况

在实地查勘日，估价对象为空置。

（5）物业管理水平

物业管理水平较好。

五、价值时点

2022 年 08 月 10 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，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〔2011-4 层〕15 号）及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〔2011-4 层〕273 号）以及中房学关于印发《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格，市场价格是对现实市场状况下正常成交价格的反映。某种房地产在某一时间的市场价格，应以一定区域和时间内、一定数量的同一种房地产的成交价格为基础，剔除实际交易中不正常和偶然的因素，然后恰当选择简单算术平均数、加权算术平均数、中位数、众数等方法测算得出。其价值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值造成的影响。评估价值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。

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》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议 2020 年 5 月 28 日通过，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、《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)；

6、《中华人民共和国民事诉讼法》(2021 年 12 月 24 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三十二次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉的决定》，自 2022 年 1 月 1 日起施行)；

7、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2001 年 12 月 6 日由最高人民法院审判委员会第 1201 次会议通过，自 2002 年 4 月 1 日起施行)；

8、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》(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，自 2005 年 1 月 1 日起实施)；

9、《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 2007 年 8 月 23 日颁布，自 2005 年 1 月 1 日起实施)；

10、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)，2009 年 8 月 24 日最高人民法院审判委员会第 1472 次会



议通过)；

11、最高人民法院关于《人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，2016年5月30日最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行）；

12、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）；

13、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/T501-499—2013）。

3、关于印发《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、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》（2022）云01法鉴字570号；

2、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定更正函》（2021）云01执1242号；

3、《不动产登记档案摘抄表》；

4、《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号（GC2014120500838）；

5、注册房地产估价师实地查勘记录及市场调查记录；



- 6、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；
- 7、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：按照人民法院评估鉴定机构选定通知书，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，听取有关人员对于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、管养状况；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、运行设施设备等情况，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它资料，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/T 50291—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，注册房地产估价师高岩出具估价报告初稿，并进行一级初审、注册房地产估价师孙玲进行一级交叉审核；注册房地产估价师杨旭波进行二级审核、注册房地产估价师覃新生进行二级交叉审核；注册房地产估价师邓跃章进行三级最终审核，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，本次估价决定，估价对象选用比较法进行评估。

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：比较价值=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。

估价对象通过比较法评估测算得到的结果，对估价方法的测算结果进行校核，并对比较法的测算结果进行比较分析，在确认比较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。

估价对象估价测算的简要内容：



比较法：通过建立比较基础，对可比交易实例的成交价格进行标准化处理后，选取的大理论坛·苍山国际度假村养生苑（养生社区）别墅的三个可比交易实例价格分别为：15853 元/m²、16734 元/m²、18503 元/m²；三个可比交易实例的：交易情况修正系数均为 1.0000，市场状况调整系数均为 1.0000，区位状况调整系数均为 1.0000，实物状况调整系数分别为 1.0203、1.0000、1.0003，权益状况调整系数均为 1.0000；套用计算公式后得到测算结果：比较价值 A=可比交易实例 A 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=15853 元/m²×1.0000×1.0000×1.0000×1.0203×1.0000=16175 元/m²，以此类推比较价值 B=16734 元/m²、比较价值 C=18509 元/m²。经修正和调整三个比较价值相差不大，最大值与最小值相差幅度符合规范规定的范围以内。故选用简单算术平均法计算得出比较价值=（比较价值 A+比较价值 B+比较价值 C）/3=17139 元/m²（取整至元）。估价对象建筑面积为 227.08m²，市场价格评估总价为 17139 元/m²×227.08m²=3891924 元。

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格因素的分析，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 08



月 10 日的市场价格评估结果如下：

评估价格：人民币 3891924 元；大写：人民币叁佰捌拾玖万壹仟玖佰贰拾肆元整。

评估单价：人民币 17139 元/平方米；大写：人民币每平方米壹万柒仟壹佰叁拾玖元整。

估价结果汇总表

估价方法		币种：人民币
相关结果		比较法
测算结果	总价（元）	3891924
	单价（元/m ² ）	17139
评估价格	总价（元）	3891924
	单价（元/m ² ）	17139

估价结果明细表

不动产坐落	权利人	不动产权证号	房屋结构	规划用途	实际用途	所在层/总层数	建筑面积（m ² ）	评估市场单价（元/m ² ）	评估总价（元）
大理市大理镇大理论坛·苍山国际度假村养生苑 62 栋 2 号	大理论坛投资管理有限公司	云（2018）大理市不动产权第 0031110 号	钢混	住宅	端头联排别墅	1-3/3	227.08	17139	3891924
合计									3891924



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
邓跃章	5320130012			年 月 日
高 岩	5320200009			年 月 日

十三、实地查勘期

2022 年 08 月 10 日

十四、估价作业期

2022 年 08 月 10 日起至 2022 年 08 月 30 日。

昆明正序房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月三十日



附 件

- 一、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》（2022）云 01 法鉴字 570 号（复印件）；
- 二、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定更正函》（2021）云 01 执 1242 号（复印件）；
- 三、《不动产登记档案摘抄表》（复印件）；
- 四、《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号（GC2014120500838）（复印件）；
- 五、估价对象区位图；
- 六、估价对象实地查勘照片；
- 七、估价机构营业执照副本（复印件）；
- 八、房地产估价机构备案证书（复印件）；
- 九、签名房地产估价师注册证书（复印件）；