

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，对陆静拥有产权的位于昆明市钱局街 81 号 2 单元 202 室，建筑面积为 146.42 m²的住宅用房进行市场价值评估，价值时点为 2022 年 9 月 22 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而评估房地产市场价值。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，依据相关法律法规和昆明市不动产登记中心提供的《昆明市不动产登记结果信息查询表》以及我们实地查勘的情况，采用比较法，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：¥24605 元/m²

总价：¥3602664 元

（人民币大写：叁佰陆拾万贰仟陆佰陆拾肆元整）（取整至元）

详见《评估结果明细表》

评估结果明细表

序号	房屋坐落	权利人	不动产权证号（证明）	房屋用途	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）
1	昆明市钱局街 81 号 2 单元 202 室	陆静	云（2020）五华区不动产权第 0490156 号	住宅	钢筋混凝土	2/7	146.42	24605	3602664

特殊事项说明:

1、估价人员在现场查勘时，由申请人、被申请人及我公司估价人员进行实地勘验，经申请人、被申请人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，由申请人、被申请人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《昆明市不动产登记结果信息查询表》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、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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而评估房地产市场价格，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。

11、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9月26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.....	10
3.5 价值时点.....	10
3.6 价值类型.....	10
3.7 估价依据.....	11
3.8 估价原则.....	12
3.9 估价方法.....	13
3.10 估价结果.....	15
3.11 参加估价的注册房地产估价师.....	16
3.12 实地查勘期.....	16
3.13 估价作业日期.....	16
3.14 估价报告应用的有效期.....	16
四、附件.....	17



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）》中房学〔2021〕37号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 我公司估价人员魏奕昕于2022年9月22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
魏奕昕	5319970005		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 22 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 昆明市不动产登记中心提供了估价对象的《昆明市不动产登记结果信息查询表》，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，此次评估以《昆明市不动产登记结果信息查询表》记载建筑面积为依据进行测算。

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

估价对象《昆明市不动产登记结果信息查询表》未记载估价对象房屋的建成年份，据估计人员调查，估价对象约于 1999 年竣工，本次估价房屋建成时间以估价人员调查的 1999 年为准。

2. 1. 3 背离事实假设

在价值时点，估价对象已设立过抵押权，抵押权人为：云南永青典当有限公司。评估价值是在估价对象及为保证估价对象合理使用的配套附属设施在未设立过任何抵押、担保的假设前提条件下进行测算得出的结果，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、抵押等担保限制权利对估价对象房地产价值的影响。

2. 1. 4 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

2. 1. 5 依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

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 9 月 26 日至 2023 年 9 月 25 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 9 月 26 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

估价对象为昆明市钱局街 81 号 2 单元 202 室，建筑面积为 146.42 m² 的住宅用房，同时包含房产、室内装修及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、燃气、网络等市政公用配套设施，不包含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。

3.3.2 位置状况和交通状况描述

估价对象为昆明市钱局街 81 号 2 单元 202 室，所在小区北邻区间道路，西邻钱局街，东邻云南师范大学幼儿园，南邻规划道路，区域内基础设施和公共服务设施完善，商服配套设施齐全，钱局街为主要出行道路，

出行工具可选择步行、自驾、地铁及公交系统。地铁设站潘家湾站，有地铁3号线穿过；公交设站仓园巷站，有139路公交车经过；省图书馆站，有125路、133路公交车经过；府甬道站，有1路、85路、101路、125路、139路公交车经过；建设路2站，有2路、26路、69路、98路公交车经过。小区交通便捷程度较好，出行方便。

区域内居住人口稠密，基础设施和公共服务设施完善，商服配套设施较齐全，繁华程度较好，公共交通便利程度较好，路网密集，道路通达，对外交通便利，适宜居住。

3. 3. 3 估价对象所在项目状况和建筑物实物状况描述与分析

1、估价对象所在项目状况描述与分析

估价对象所在小区位于昆明市五华区，由云南昆明五房物业服务有限公司进行管理，小区一层设有车库，停车位较少，绿化率低，基本能满足生活居住的使用需求。

2、估价对象建筑物实物状况描述与分析

项目		估价对象
房屋座落		昆明市钱局街81号2单元202室
描述	建筑面积 (m ²)	146.42
	设计用途	住宅
	结构	钢筋混凝土
	所在层数/总层数	2/7
	朝 向	东西向
	外 观	墙砖
	建成时间	1999年
	新旧程度	6.7成新
	户型布局	四室两厅一厨两卫
	配套设施	水、电、网络、燃气
物业管理	正常	
分 析		设计基本合理，使用功能齐全，能满足日常生活需求。

估价对象为昆明市钱局街81号2单元202室房屋，整栋楼外墙为墙砖，一梯两户，总层数7层，估价对象位于第2层202号，客厅朝东西

向，证载建筑面积为 146.42 m²，设计用途为住宅，四室两厅一厨两卫户型布局。

由入户门进入客厅，地面铺设地砖，墙顶吊顶，墙面贴墙纸，客厅两侧带有露台。厨房地面铺设地砖，墙面瓷砖，墙顶为塑扣板吊顶，灶具齐全。四间卧室装修相同，地面铺设木地板，墙面贴墙纸，墙顶石膏装饰线条。两间卫生间地面防滑地砖，墙面贴瓷砖，顶面塑扣板吊顶，盥洗设施齐全。估价对象一侧临钱局街，有一定噪音影响，采光情况较差，通风情况较好，能满足日常生活需求。

3.3.4 外部配套设施状况描述

估价对象周边 1.5 公里范围内配套设施情况：有昆明市五华区华山街道社区卫生服务中心、昆明段洪光消化道疾病专科医院、五华区人民医院；有昆明学院、五华区先锋小学、云南师范大学实验中学、昆明市第一中学等教育配套资源；有中国工商银行(昆明龙翔街支行)、中国建设银行(昆明凤翥街支行)等金融机构分布；有小区配套便利店、大观商业城、美辰百货等商业设施；区域内购物超市、酒店、餐馆等商服配套设施齐全，距离翠湖五百米左右，区域居住人口较为密集，满足日常使用要求。

3.3.5 土地实物状况描述与分析

项 目		估价对象	
房屋座落		昆明市钱局街 81 号 2 单元 202 室	
描述	四至	北临	区间道路
		东临	云南师范大学幼儿园
		南临	规划道路
		西临	钱局街
	权利性质		出让
	土地使用期限		1999 年 8 月 25 日/2069 年 8 月 24 日
	开发程度		六通一平
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。	

3.3.6 估价对象权益状况



昆明市不动产登记结果信息查询表					
				编号: CX202209064370	
权属状况	权利人	陆静		权利人证件号码	---
	登记类型	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记		权利性质	出让
	权利类型	---		权属来源	存量房买卖
	房屋性质	市场化商品房		土地使用期限	1999年8月25日/2069年8月24日
	登记时间	2020/8/12		办理状态	结束(现势)
	不动产权证书(证明)	云(2020)五华区不动产权第0490156号			
自然状况	不动产坐落	钱局街81号2单元202室			
	不动产单元号	530102008001GB00072F00010191	房屋结构	钢筋混凝土结构	
	面积	146.42平方米	土地分摊面积	21.77平方米	
	房屋用途	住宅	土地用途	城镇住宅用地	
限制、提示事项	是否查封	是		是否抵押	是
	查封机关	昆明市五华区人民法院		抵押权人	云南永青典当有限公司
	查封文号	协助执行通知书/(2022)云0102执6666号		抵押方式	一般抵押
	查封登记时间	2022年7月19日		是否预抵	否
	查封期限	2022年7月19日/2025年7月18日		抵押权证明号	云(2021)五华区不动产证明第0215444号
	是否异议	否		是否预告	否
其他	共有情况	单独所有			
	附记	---			

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而评估房地产市场价格。

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22日。

3.6 价值类型

价值类型：市场价值。

价值定义：本报告评估的房地产市场价值是鉴定对象经适当营销后，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。

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三十二号，2019年8月26日修正，2020年1月1日最新修订）；

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第六届第四十一号公布，2019年8月26日修正，2020年1月1日最新修订）；

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 《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）；

3.7.1.5 《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）；

3.7.1.6 《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 中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行。

3.7.3 提供的有关资料

3.7.3.1 由昆明市不动产登记中心提供的《昆明市不动产登记结果信息查询表》；

3.7.3.2 《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。估价对象属住宅用房，市场交易价格能够充分反映房地产客观市场价值，且在同类房地产市场上有较多的交易实例，可用以比较参照，故可以采用比较法。

收益法：收益法是预测估价对象未来的正常净收益，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格或价值的方法。收益法的适用条件为估价对象或其同类房地产有租金等经济收入的房地产，适用于商业和有生产经营收益的房地产。估价对象为住宅用房，昆明市的住宅市场普遍租售比高于 1:300，意味着住宅房地产投资价值相对变小，房产泡沫已经显现。虽然不能单纯拿租售比作为考量楼市的唯一标准，但是这一指标也从侧面反映了楼市房价与租金背离的现状。故估价对象不宜使用收益法估价。

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的房地产。因

估价对象已建成投入使用，考虑重新开发建设涉及范围广难度大，故本次估价对象不适宜采用成本法做为估价方法。

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比较法做为本次估价唯一的测算方法。

计算公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

估价对象价值 = $\sum n$ 比较价值/n。

3. 1 0 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，确定估价对象住宅用房产于价值时点的市场价值为：（取整至元）

单价：¥24605 元/m²

总价：¥3602664 元（人民币大写：叁佰陆拾万贰仟陆佰陆拾肆元整）



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
魏奕昕	5319970005		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 22 日。

3. 1.3 估价作业日期

自 2022 年 9 月 1 日起至 2022 年 9 月 26 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 9 月 26 日至 2023 年 9 月 25 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 9 月 26 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 《昆明市不动产登记结果信息查询表》（复印件）；
- 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）。