

房地产估价报告

估价项目名称：景东彝族自治县人民法院办案涉及的位于景东县花山镇花山街子国有土地使用证证号为景国用（2005）第 0367 号和景国用（2001）字第 1122 号国有建设用地及房屋所有权证证号为景东房权证景东县字第 20160608002 号建筑物的市场价值评估

委托方：景东彝族自治县人民法院

受托方：昆明麦普房地产评估咨询有限公司

委托书编号：（2019）云 0823 委评字第 00005 号

案号：（2019）云 0823 执 378 号

鉴定报告编号：昆明麦普司鉴报（2019）字第 0001 号

提交报告日期：2019 年 11 月 3 日



房地产估价报告

估价项目名称：景东彝族自治县人民法院办案涉及的位于景东县花山镇花山街子国有土地使用证证号为景国用（2005）第 0367 号和景国用（2001）字第 1122 号国有建设用地及房屋所有权证证号为景东房权证景东县字第 20160608002 号建筑物的市场价值评估

估价报告编号：昆明麦普司鉴报（2019）字第 0001 号

估价委托人：景东彝族自治县人民法院

房地产估价机构：昆明麦普房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：冯 傲（执业证号：5320070004）

郭 乾（执业证号：5320140057）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 3 日



扫描全能王 创建

致委托人函

景东彝族自治县人民法院暨房地产估价报告书使用者：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，并根据为法院确定其办理案件涉及的房地产于价值时点的价值提供市场价格参考的估价目的，对景东县花山镇花山街子“国有土地使用证”景国用（2005）第0367号、景国用（2001）字第1122号国有建设用地及“房屋所有权证”景东房权证景东县字第20160608002号证载建筑物在价值时点的市场价值进行了评估。

本公司根据估价目的，遵循估价原则和评估程序，以及中华人民共和国相关法律法规以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），在认真分析现有资料的基础上，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，采用成本法对该房地产在2019年9月25日的价值进行专业分析、测算和判断，估价结果总价为人民币**389.9256**万元，**大写：叁佰捌拾玖万玖仟贰佰伍拾陆元整**。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

本评估报告的应用有效期自本评估报告提交之日起一年内有效，请特别关注本估价报告中的价值内涵、估价假设和限制条件。

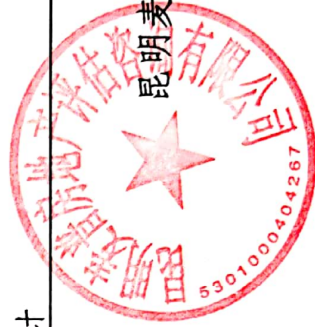


估价结果汇总表

币种：人民币

坐落	权利人	证号	规划用途	设定用途	共有权人	使用权类型	所在层/总层数	装修状况	结构	面积 (m²)	单价 (元/m²)	价格 (万元)	总价 (万元)					
花山镇花山街子	尹国安	景东房权证景东县字第20160608002号	综合	宾馆	尹国安 (已故)、 杨春兰、 尹正国	---	1-3/3	普通装修	砖混	845.08	1367	115.5224	230.7190					
			综合	宾馆			1-3/3	普通装修	钢筋混凝土	517.64	1958	101.3539						
			生产用房	生产用房			1/1	简单装修	砖木	284.83	486	13.8427						
				景国用(2005)第0367号	综合	商服	---	---	---	---	---	---	---	---				
				景国用(2001)字第1122号	综合	商服									128.50	989.72	12.7179	159.2066
					工业	1358.34									986.52	134.0030		
									304.53	410	12.4857							
国有建设用地及地上建筑物价值合计													389.9256					

此致



昆明麦普房地产评估咨询有限公司

法定代表人：马傲

二零一九年十一月三日



扫描全能王 创建

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象位于景东县花山镇花山街子，根据“国有土地使用证”景国用(2005)第0367号、景国用(2001)字第1122号及“房屋所有权证”景东房权证景东县字第20160608002号，估价对象为证载土地及地上建筑物。

(二) 估价对象权益状况

1、土地权益状况

根据委托方提供的“国有土地使用证”，土地具体权属状况见下表：

待估对象土地登记信息一览表

座落	国有土地使用证号	土地使用权人	地号	使用权类型	规划用途	终止日期	用地面积(m ²)
花山乡花山街道	景国用(2005)第0367号	尹国安	(02)-46	出让	综合	2055-5-19	128.5
	景国用(2001)字第1122号	尹国安	(02)-42	出让	综合	2051-8	1662.87
合计							1791.37

2、建筑物权益状况

根据“房产查询基本信息表”、“房屋所有权证”景东房权证景东县字第20160608002号记载，待估建筑物具体权属状况见下表：



待估对象权属状况表

座落	房屋所有权证号	产权人	共有人	房屋结构	总层数/所在层	规划用途	建筑面积 (m ²)
花山镇花山街子	景东房权证景东县字第20160608002号	尹国安	尹国安、尹正国、杨春兰	钢筋混凝土	3/1-3	综合	517.64
				砖混	3/1-3	综合	845.08
				砖木	1/1	生产用房	284.83
合计							1647.55

根据景东彝族自治县不动产登记中心提供的“房产查询基本信息表”、委托方提供的“国有土地使用证”景国用(2005)第0367号、景国用(2001)字第1122号及“房屋所有权证”景东房权证景东县字第20160608002号,待估对象产权清楚、来源合法。于价值时点待估对象已抵押、查封,查封时间为2019年8月28日至2021年8月27日。

(三) 土地基本状况

待估对象位于景东县花山镇花山街子,“国有土地使用证”为景国用(2005)第0367号、景国用(2001)字第1122号两宗国有建设用地。

土地证号为: 景国用(2005)第0367号

- 1、四至: 估价对象所在地块北临大桥,东临小河,南临空地,西临(05)-42宗地。
- 2、面积: 根据“国有土地使用证”记载,估价对象土地使用权面积为128.50平方米。
- 3、用途: 根据“国有土地使用证”记载,估价对象土地用途为综合。
- 4、形状: 根据估价人员现场勘查,估价对象所在宗地形状规则。
- 5、地形地势: 所在地块地形平坦、地势起伏小,土地开发时场地平整工程量小。
- 6、地基: 地基承载力较优。



7、基础设施完备程度：估价对象宗地外达到“五通”，即通路、通电、供水、排水、通讯，基础设施状况好。

8、规划限制条件：未能收集到估价对象具体规划条件。

9、土地使用权类型与使用年期：根据“国有土地使用证”，土地使用权类型为出让，终止日期2055年5月19日，剩余土地使用权年限为35.65年。

土地证号为：景国用（2001）字第1122号

1、四至：估价对象所在地块北临荒坡和邻罗玉仙户，东临街道，南临挡墙和小箐，西临耕地。

2、面积：根据“国有土地使用证”记载，估价对象土地使用权面积为1662.87平方米。

3、用途：根据“国有土地使用证”记载，估价对象土地用途为综合。

4、形状：根据估价人员现场勘查，估价对象所在宗地形状较规则。

5、地形地势：所在地块地形平坦、地势起伏小，土地开发时场地平整工程量小。

6、地基：地基承载力较优。

7、基础设施完备程度：估价对象宗地外达到“五通”，即通路、通电、供水、排水、通讯，基础设施状况好。

8、规划限制条件：未能收集到估价对象具体规划条件。

9、土地使用权类型与使用年期：根据“国有土地使用证”，土地使用权类型为出让，终止日期2051年8月，剩余土地使用权年限为31.86年。

（四）建筑物基本状况



1、建筑面积：钢筋混凝土结构建筑面积为 517.64 m²；砖混结构建筑面积为 845.08 m²；砖木结构建筑面积为 284.83 m²。

2、用途：根据“房产查询基本信息表”，证载规划用途分别为综合、生产用房。经估价人员现场勘查，砖混结构建筑物和钢混结构建筑为宾馆使用，故本次评估建筑物用途设定为宾馆用房、生产用房。

3、建筑层数与朝向：

钢筋混凝土结构所在建筑总层数为 3 层，估价对象位于第 1-3 层，朝向为东向；根据“房屋所有权证书”景东房权证景东县字第 20160608002 号，砖混结构建筑总层数为 3 层，经估价人员现场查勘，于价值时点建筑物实际总层数为 4 层，朝向为东向；砖木结构所在建筑总层数为 1 层，估价对象位于第 1 层，朝向为东向。

4、建筑结构：根据“房产查询基本信息表”两幢规划用途为综合用房的建筑物，分别为钢筋混凝土结构和砖混结构，规划用途为生产用房的建筑物为砖木结构。

5、设施设备与装饰装修

建筑物建筑结构为钢筋混凝土的建筑物，外立面为涂料，建筑总层数为 3 层。一层布局为 8 间房间，4 间临街铺面，于价值时点，8 间房间、4 间商铺为空置状态。房间地面为水泥地坪，顶面为塑料扣板吊顶，门为卷帘门，窗为钢窗；临街铺面地面为水磨石，门为卷帘门，窗为铝合金窗。二、三层布局为客厅、卧室及卫生间，于价值时点，房间为空置状态。二、三层客厅地面为水磨石，墙面为乳胶漆，顶面为石膏板吊顶，门为复合防盗门，窗为铝合金窗；卧室地面为水磨石，墙面为乳胶漆，顶面为石膏板吊顶，门为复合防盗门，窗为铝合金窗；卫生间地面为防滑地砖，墙面为



瓷砖。房屋整体采光较好，综合设定装修状况为普通装修。

建筑结构为砖混结构的建筑物，外立面为墙砖，根据“房产查询基本信息表”、“房屋所有权证”景东房权证景东县字第 20160608002 号，证载建筑总层数为 3 层。于价值时点，经估价人员现场查勘，建筑物实际总层数为 4 层，一层布局为房间，地面为水磨石，窗为钢窗；二层布局为部分房间、部分卫生间，房间地面为水磨石，门为铁门，窗为钢窗；卫生间地面为防滑地砖。于价值时点一层、二层均为空置状态。三层布局为临街铺面、4 间房间，于价值时点，商铺为出租状态，4 个房间为空置状态。临街铺面地面为水磨石，门为卷帘门；房间地面为实木地板，墙面为墙纸，门为复合防盗门，窗为铝合金窗；卫生间地面为防滑地砖，墙面为瓷砖。四层布局为房间、厨房及卫生间，于价值时点均为空置状态。房间地面为水磨石，墙面为乳胶漆，门为复合防盗门，窗为铝合金窗；厨房地面为水磨石，窗为铝合金窗；卫生间地面为水磨石，窗为铝合金窗。房屋整体采光较好，综合设定装修状况为普通装修。

砖木结构生产用房，建筑总层数为 1 层，其中有 3 间房间，于价值时点，3 间房间为空置状态。房间地面为强化木地板，墙面为乳胶漆，门为复合防盗门，窗为钢窗；卫生间地面为防滑地砖，墙面为瓷砖。生产部分用房，地面为水泥地坪，窗为钢窗。

6、建成时间与成新：根据现场调查，估价对象为钢筋混凝土结构的建筑物建成时间约为 2010 年，综合设定成新率为 83%；砖混结构建筑建成时间约为 2006 年，综合设定成新率为 72%；砖木结构房屋建成时间约为 2006 年，综合设定成新率为 53%。

7、使用及维护状况、完损状况：至价值时点，估价对象为部分出租、



部分空置状态，维护一般，房屋结构较完好。

五、价值时点

价值时点为 2019 年 9 月 25 日，为现场查勘日期。一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正。

六、价值类型与定义

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观价值应是在公开市场上最可能形成或成立的客观合理价格。

市场价值即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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

七、估价原则

本评估报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则上，结合估价目的对估价对象进行估价。具体表现在运用了如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，在中立的立场上，评估出公平合理的价格。


（二）合法原则：应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

（三）最高最佳利用原则：房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

（四）替代原则：同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
冯傲	5320070004		2019.11.03
郭乾	5320140057		2019.11.03

十二、实地查勘期

待估对象实地查勘日期为 2019 年 9 月 25 日。

十三、估价作业日期

2019 年 9 月 25 日至 2019 年 11 月 3 日。

