

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漫湾镇安乐村委会大乐村小组证号为景集用（2001）字第 00643 号的集体建设用地及地上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 0002 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 12 月 26 日



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, 对景东县漫湾镇安乐村委会大乐村小组证号为景集用(2001)字第00643号的集体建设用地及地上建筑物房地产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, 采用成本法进行测算, 对该房地产在2019年12月2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**17.5686**万元, 大写: 壹拾柒万伍仟陆佰捌拾陆元整。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。



估价结果明细表

产权人	共有人	幢号	结构	总层数/ 所在层	规划 用途	现状 用途	设定 用途	装修 状况	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	
王丕华	王丕华、 张仙琼	1	砖混	1/1	住宅	住宅	住宅	普通 装修	69.99	2078.00	
		2	砖木	1/1	厨房	厨房	厨房	普通 装修	30.46	993.00	
合计										100.45	—



座落	土地使用权证号	土地使用权人	使用权类型	用途	使用权面积 (m ²)
漫湾镇安乐村委会 大乐村小组	景集用 (2001) 字 第 00643 号	王丕华	批准拨用宅 基地	宅基地	172
合计					172

2、建筑物权益状况

根据“房产查询基本信息表”记载，待估房地产具体权属状况见下

表：

待估房产状况表

座落	房屋所有权证号	产权人	共有权人	幢号	规划用途	结构	总层数/ 所在层	现状用途	建筑面积 (m ²)
景东县漫 湾镇安乐 村委会大 乐村小组	景东房权证 漫湾字第 (2001) 028 号	王丕华	王丕华、 张仙琼	1	住宅	砖混	1/1	住宅	69.99
				2	厨房	砖木	1/1	厨房	30.46
合计									100.45



待估对象位于景东县漫湾镇安乐村委会大乐村小组，“集体土地使用证”景集用（2001）字第 00643 号。

1、四至：估价对象所在地块北临共用排水沟，东临小路，南临水沟及地边，西临阴沟。

2、面积：根据“集体土地使用证”记载，估价对象土地使用权面积为 172 平方米。

3、用途：根据“集体土地使用证”记载，估价对象土地用途为宅基地。

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“集体土地使用证”，土地使用权类型为集体建设用地使用权，终止日期未明确。至价值时点可依据的技术规范《集体土地使用权地价评估技术指引》，设定年期参照 70 年设定。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于景东县漫湾镇安乐村委会大乐村小组，房产证号为“景东房权证漫湾字第（2001）028 号”的建筑物。

1、建筑面积：根据“房产查询基本信息表”，住宅建筑面积为 69.99



平方米，厨房建筑面积为 30.46 平方米。

2、用途：根据“房产查询基本信息表”，证载用途为住宅、厨房。经估价人员现场勘查，其现状用途分别为住宅、厨房，结合区域状况与现状用途，本次评估设定房产用途分别为住宅、厨房。

3、建筑层数与朝向：根据“房产查询基本信息表”，住宅所在建筑总层数为 1 层，经估价人员现场查勘，于价值时点建筑物实际总层数为 2 层，朝向为东南向；厨房所在建筑总层数为 1 层，朝向为西南向。

4、建筑结构：住宅为砖混结构，厨房为砖木结构。

5、设施设备与装饰装修

住宅为砖混结构，外立面部分贴墙砖，建筑总层数为 2 层，一层布局为客厅及 2 间卧室，二层布局为 2 间卧室，于价值时点，住宅为空置状态。一层客厅地面为抛光地砖，墙面为双飞粉，顶面刷双飞粉，门为滑动玻璃门；卧室地面为抛光地砖，墙面为双飞粉，顶面刷双飞粉，窗为钢窗。二层卧室地面为实木地板，墙面为双飞粉，顶面刷双飞粉，门为实木门，窗为塑钢窗。卫生间地面为防滑地砖，墙面为瓷砖，顶面为双飞粉。厨房为砖木结构，建筑总层数为 1 层，于价值时点，厨房为空置状态。室内地面为水磨石，墙面部分双飞粉。

估价对象房屋采光较好，综合设定住宅、厨房装修状况为普通装修。

6、建成时间与成新：根据现场调查，设定估价对象建成时间约为 2000 年，综合设定砖混结构房屋成新率约为 75%，综合设定砖木结构房屋成新率约为 60%。

7、使用及维护状况、完损状况：至价值时点，估价对象为查封状态，维护一般，房屋结构较完好。



五、价值时点

价值时点为 2019 年 12 月 2 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，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房



座落	土地使用权证号	土地使用权人	使用权类型	用途	使用权面积 (m ²)
漫湾镇安乐村委会 大乐村小组	景集用 (2001) 字 第 00643 号	王丕华	批准拨用宅 基地	宅基地	172
合计					172

2、建筑物权益状况

根据“房产查询基本信息表”记载，待估房地产具体权属状况见下

表：

待估房产状况表

座落	房屋所有权证号	产权人	共有权人	幢号	规划用途	结构	总层数/ 所在层	现状用途	建筑面积 (m ²)
----	---------	-----	------	----	------	----	-------------	------	------------------------



(三) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况

待估对象位于景东县漫湾镇安乐村委会大乐村小组证号为景集用(2001)字第 00643 号的集体建设用地及地上建筑物房地产, 估价对象所在地块北临共用排水沟, 东临小路, 南临水沟及地边, 西临阴沟。

2、交通条件

(1) 道路状况

估价对象隶属景东彝族自治县漫湾镇安乐村大乐组, 所在区域内的道路体系为格网状, 道路类型以主干道为主, 道路为柏油路, 路面质量较好, 道路状况较优。主要道路为 G22 国道。

(2) 可利用交通工具

估价对象所在区域以自驾为主, 出行便捷度一般。

(3) 交通管制

估价对象所在区域无特殊交通管制。

综上, 估价对象所在区域交通状况总体较好。

3、环境质量

本次待估对象所在区域内汽车尾汽及噪声影响较小, 周边绿化较好, 空气质量较优, 故估价对象所在区域环境质量较优。

4、居住氛围

待估对象附近多为住宅, 离集市距离一般, 但估价对象不临街, 人流量一般, 汽车尾气及噪声影响较小, 故居住氛围较好。

5、基础设施条件

待估对象所在区域为景东县漫湾镇, 为成熟区域。已形成成熟的路网



系统，且供水、排水等设施均已纳入市政管网，土地开发程度达到通路、通电、供水、排水、通讯“五通”的开发水平。待估对象所在区域由自来水公司供水，供水保证率达99%以上，供水状况优。待估对象所在区域由南方电网公司供电，供电保证率达99%以上，供电条件优。待估对象所在区域排水体制为雨污合流制，排水通畅，排水条件优。待估对象所在区域属中国电信公司云南省分公司电话服务范围，电话交换方式为数字程控，区域内目前装机容量能满足正常生产、生活需要，电讯状况优。总体来讲，待估对象所在区域基础设施状况优。

二、市场背景描述分析

(一) 自然因素

景东彝族自治县（简称景东县），云南省普洱市辖县。地处云南省西南部，位于东经 $100^{\circ} 22'$ — $101^{\circ} 15'$ ，北纬 $23^{\circ} 56'$ — $24^{\circ} 29'$ ，在普洱市北端。东与南华县、楚雄市、双柏县接壤；南与镇沅县相依；西同云县隔澜沧江相望；北和南涧、弥渡两县相连山水相连。县城所在地锦屏镇，距省会昆明450公里，距普洱市政府所在地270公里。幅员面积4465.85平方公里，其中山区占95.5%以上，河谷坝区4.5%。

基础设施大幅提升。谋划“内连外畅”交通网。投入资金15.77亿元。扎实开展大临高速、景东民用运输机场前期工作。完成景文高速路基工程，加快推进南景、墨临高速及文团二级公路建设，“外畅”构架逐步清晰。建制村实现到村硬化。清凉至大朝山电站，烂滩河至瓦伟河，无量山产业扶贫公路建设有序推进，哀牢山产业扶贫公路顺利开工，“内连”脉络加速打通。乡村道路提升改造深入推进，制约短板不断改善。水利建设稳步推进。投入资金4.5亿元。三合、三棵桩、磨刀河水库及董报河治理项目



前期工作加快推进，龙街东山烟区水利、曼状小流域治理工程启动建设。撒罗、金鸡林水库、川河治理工程及青龙水库渠道建设有序推进，完成第八批中央财政小型农田水利重点县景福、漫湾片区项目建设，新增灌溉面积 4.59 万亩，农田水利化程度达 43%。实施农村饮水安全巩固提升工程，解决 7.15 万人饮水安全。电力通讯基础日臻完善。投入资金 1.23 亿元。实施 5 项城网、71 项农网升级，改造智能电表 6518 户，城乡电网一体化建设加快推进。安定 35 千伏输变电工程、芹菜塘 110 千伏输变电工程投入运营，大田河二级站投产发电，勐片河三级站建设完成。实现建制村 4G 网络、宽带、邮站全覆盖。

景东彝族自治县下辖 10 个镇、3 个乡：锦屏镇、文井镇、太忠镇、大街镇、花山镇、文龙镇、安定镇、漫湾镇、景福镇、大朝山东镇、林街乡、龙街乡、曼等乡。

漫湾镇位于滇西南中部，普洱市西北端，景东县西边。地处无量山西坡，澜沧江东岸，北与大理洲南涧县毗邻，西以澜沧江为界同临沧市云县隔江相望，东、南分别与县内安定乡、林街乡接壤，处于大理、普洱、临沧三洲（市）交界地，有着“两步跨三洲”的特殊区位优势，是景东县乃至普洱市的重要北门窗口。国家二级水电站—漫湾电站，建在辖区内，镇政府所在地(即漫湾中心集镇)距离电站 7.4 公里，国道“214”线横穿镇境 36 公里，水路往下可到大朝山水电站，直上可达小湾电站，陆路南下经临沧市直抵南伞、孟定口岸，北上过大理、楚雄直达昆明。全镇总面积 306.23 平方千米，辖区内设有 8 个村民委员会，136 个村民小组，常住人口 19812 人（2017 年），共有彝、汉、回、白、布朗等 16 个民族。

（二）2019 年景东县经济状况

