



鼎立顾问

DINGLI Aconsultant

房地产评估一级资质

土地评估 A 级资质

资产评估资质

房地产评估报告

房地产估价机构：云南鼎立房地产土地资产评估有限

资格等级：壹级（云建房证估字第 50 号）

注册房地产估价师：汪 洋（注册号：5320180025）

宗 云（注册号：5320100032）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月二十日

云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司
Yunnan Dingli Real Estate Assets Appraisal Co., Ltd.



扫描全能王 创建



房地产估价报告

估价报告编号：云鼎司法评报字 2020（07）0038 号

估价项目名称：景东彝族自治县大朝山东镇大驮街街子房地产

市场价值评估

估价委托人：景东彝族自治县人民法院

房地产估价机构：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

资格等级：壹级（云建房证估字第 50 号）

注册房地产估价师：汪 洋（注册号：5320180025）

宗 云（注册号：5320100032）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月二十日



致估价委托人函

景东彝族自治县人民法院：

承蒙贵方委托，我对位于景东彝族自治县大朝山东镇大驮街街子房地产市场价值进行评估，估价对象基本信息如下：

房屋座落：景东彝族自治县大朝山东镇大驮街街子，权利证号：景东房权证大朝山字第（2008）0001号，所有权人：吴显学，建筑总面积为 361.96 m²，其中 1 幢建筑面积为 316.4 m²，房屋设计用途为综合，楼宇总层数为 3 层，估价对象位于 1-3 层。2 幢建筑面积为 45.56 m²，房屋设计用途为厨房，楼宇总层数为 2 层，估价对象位于 1-2 层。

估价目的：为委托方执行案件提供参考依据而评估涉及房地产的市场价值。

价值时点：为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二〇年七月十四日。

价值类型：市场价值，是指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。

估价方法：成本法

估价结果：本估价机构本着独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，依据中华人民共和国有关法律、法规以及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），对估价对象进行了实地查看、广泛收集估价对象相关资料及有关市场资料，全面分析影响房地产市场价格因素，以及与市场价值有关的各项有利和不利因素，在满足估价的全部假设使用限制条件及有关说明下，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

币种：人民币

总价：1155714 元

大写：壹佰壹拾伍万伍仟柒佰壹拾肆元整

（详见评估结果明细表）



评估结果明细表

估价对象 座落	所有权证 号	所有权人	证载用途	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价(元 /m ²)	评估总价(元)
大朝山 东镇大 驮街街 子	景东房权 证大朝山 字第 (2008) 0001 号	吴显学	综合	1--3	316.4	3257	1030515
			厨房	1--2	45.56	2748	125199
合计					361.96		1155714

特别提示:

- 1、本次评估估价对象的权利状况, 面积、结构、楼层、用途等相关信息以委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》为依据。
- 2、估价对象财产范围包括建筑物(含室内二次装修)、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
- 3、考虑估价目的是为委托方执行案件提供参考依据而评估涉及房地产的市场价值, 因此不考虑抵押、租赁、查封等情况对估价对象房地产市场价值的影响。

法定代表人:



云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二〇年七月二十日



估价结果报告

一、估价委托人

名称：景东彝族自治县人民法院

二、房地产估价机构

名称：云南鼎立房地产土地资产评估有限责任公司

住所：云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心III B 栋 10 层 1001 号

法定代表人：赵俊飞

资格等级：壹级

备案证书编号：云建房证估字第 50 号

有效期限：自 2018 年 3 月 20 日至 2021 年 3 月 19 日

统一社会信用代码：91530103738098067L

电话：(0871) 63160601

三、估价目的

为委托方执行案件提供参考依据而评估涉及房地产的市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物(含室内二次装修)、所分摊的土地在剩余使用年限的使用权,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据委托方提供的相关资料,本次估价对象为景东彝族自治县大朝山东镇大驮街街子房地产,包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年限的使用权,以及房屋内部装修。具体如下:

1、 估价对象区位状况

地理位置	估价对象位于景东彝族自治县大朝山东镇大驮街街子,其所在四至为:东至山脉,南至民居,西临 J22 县道(镇内主干道),北至民居,位于大朝山东镇镇区主干道旁,地理位置较好。
------	--

[地址]: 云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心III B 栋 10 层 1001 号- 8 -
[电话]: 0871-63160601、63135581



扫描全能王 创建

道路通达度	估价对象周边有主要道路为 J22 县道, J22 县道为主要出行道路, 无交通管制, 道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象周边主要为城乡公交通行
公共配套情况	估价对象周边有大朝山东镇中心小学、景东农村商业银行大朝山东镇支行、大朝山东镇中心卫生院、景东永秀兴盛便利超市、加油站、农贸市场等设施, 生活配套服务设施完善, 社区成熟度高。
周围环境状况	估价对象周边主要以自建房为主, 人口密度一般, 治安状况良好, 自然环境较好, 人文环境较好
所处楼幢	1, 2
楼层	其中 1 幢 1-3 层, 2 幢 1-2 层
朝向	东西

2、估价对象实物状况

估价对象名称	景东彝族自治县大朝山东镇大驮街街子			
建筑面积 m ²	361.96 (其中 1 幢 316.4 m ² , 2 幢 45.56 m ²)	建筑结构	1 幢为砖混结构, 2 幢为砖木结构	
楼宇总层数	3 层, 2 层	所在层数	1-3 层, 1-2 层	
朝向	东西	证载用途	综合、厨房	
实际用途	商住	其他	带有天井	
装饰装饰	外墙	白色条形砖为主, 兼有水泥外墙	内墙	双飞粉
	门	入户门为卷帘门, 室内为铁门		
	室内	主要装修为地面铺地砖, 墙面及顶为双飞粉, 整体装修状况为简单装修		
设备设施	水电	暗设	电梯	无
	管道煤气	-	消防	-
使用与维护	竣工年代	1997 年左右	成新度	综合成新率分别为 67%, 54%
	使用状况	1 层临街面分割为 3 间商铺, 其中 2 间自用, 用于五羊本田摩托车售卖维修, 1 间出租, 其余部分用于居住或仓库		
	维护与保养	维护状况一般		
	物业管理	自建房, 自行管理		
备注	院内 (天井) 加盖有彩钢瓦棚及彩钢瓦房等			

3、估价对象权益状况

房产权益状况			
产权证号	景东房权证大朝山字第 (2008) 0001 号		
所有权人	吴显学	共有情况	共有人吴毕强等 2 人
规划用途	综合厨房	实际用途	商住
用益物权情况	无	担保物权情况	无
租赁或占用情况	1 层临街面部分出租, 其余自用	拖欠税费情况	无
查封等情况	有	权属清晰情况	清晰

[地址]: 云南省昆明市盘龙区青云街道办事处世博生态城低碳中心 III B 栋 10 层 1001 号-9 -
[电话]: 0871-63160601、63135581



扫描全能王 创建

城市规划限制	无	物业服务水平	-
产权证号	分摊或占用土地权益状况		
使用权人	景国用(2008)第0015号		
使用权类型	吴显学	共有人	-
使用权终止日期	出让	规划用途	城镇住宅用地
	2056年12月	宗地面积(m ²)	260

五、价值时点

经与委托方协商确定，本次价值时点选择为现场勘查日期，既为二〇二〇年七月十四日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值是指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。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、所分摊的土地在剩余使用年期的使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全独立性，从客观实际出发，公平正直的进行估价；

合法原则：估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑规格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价；

价值时点原则：房地产市场是不断变化的，同一宗房地产在不同时间往往会有不同的价格，价值与时间密不可分，估价通常是求取估价对象在某一特定时间的价值；

