



评估报告

房地产估价报告

估价报告编号：云南基准房评字（2020）第 S0300801 号
估价项目名称：蒙自市天马路俊豪中央大街 12 幢 13 层
10 号、11 号、12 号房地产估价报告
估价委托人：蒙自市人民法院
委托书编号：（2020）蒙执委鉴字第 54 号
执行案号：（2020）云 2503 执 1811 号
估价机构：云南基准房地产土地评估有限公司
注册房地产估价师：程 天（注册号：5320040047）
乔红志（注册号：5120070130）
估价报告出具日期：2020 年 08 月 03 日

云南基准房地产土地评估有限公司

YUNNAN JIZHUN REAL ESTATE LAND APPRAISAL CO., LTD.



扫描全能王 创建



致估价委托人函

蒙自市人民法院：

承蒙贵单位的委托（委托书编号：（2020）蒙执委鉴字第 54 号，执行案号：（2020）云 2503 执 1811 号），本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对刘辉、陈君名下所有位于蒙自市天马路俊豪中央大街 12 幢 13 层 10 号（房产证号：蒙自市房权证（2012）房监字第 00075237 号、蒙自市房权证（2012）房监字第 00075238 号，建筑面积为 43.03 m²）、俊豪中央大街 12 幢 13 层 11 号（房产证号：蒙自市房权证（2012）房监字第 00075265 号、蒙自市房权证（2012）房监字第 00075266 号，建筑面积为 53.42 m²）、俊豪中央大街 12 幢 13 层 12 号（房产证号：蒙自市房权证（2012）房监字第 00075295 号、蒙自市房权证（2012）房监字第 00075296 号，建筑面积为 45.47 m²）房地产进行市场价值鉴定、评估，现场勘验日期为 2020 年 07 月 24 日，估价目的：为委托人办理案件确定涉案房地产价值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，及委托人提供的产权资料和我们实地勘察的情况，采用科学合理的估价办法，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格的因素进行综合分析，确定估价对象在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：¥812350 元（人民币大写：捌拾壹万贰仟叁佰伍拾元整）（取整至个位）。

特别提示：

1、上述估价结果是房地合一的价值，包含房屋所有权及相应分摊的土地使用权价值。





2、以上内容摘自房地产估价报告书,报告使用者欲全面了解本估价项目情况,应认真阅读估价报告书全文。

云南基准房地产土地评估有限公司

法定代表人:

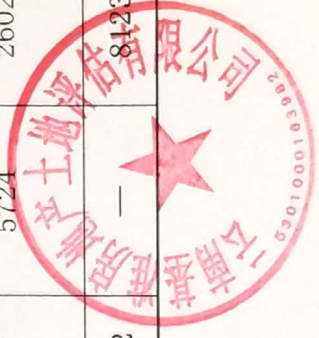
2020年08月03日





评估结果汇总表

序号	产权证号	产权人	坐落	所在层/总层数	结构	设计用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	蒙自市房权证(2012)房监字第00075237号、蒙自市房权证(2012)房监字第00075238号	刘辉、陈君	蒙自市天马路俊豪中央大街12幢13层10号	13/26	钢混	住宅	43.03	5724	246304
2	蒙自市房权证(2012)房监字第00075265号、蒙自市房权证(2012)房监字第00075266号	刘辉、陈君	蒙自市天马路俊豪中央大街12幢13层11号	13/26	钢混	住宅	53.42	5724	305776
3	蒙自市房权证(2012)房监字第00075295号、蒙自市房权证(2012)房监字第00075296号	刘辉、陈君	蒙自市天马路俊豪中央大街12幢13层12号	13/26	钢混	住宅	45.47	5724	260270
合 计							141.92	—	812350





房地产估价结果报告

一、委托人基本情况:

委托人:蒙自市人民法院

执行案号:(2020)云2503执1811号

申请人:招商银行股份有限公司红河分行

被申请人:刘辉、陈君

二、估价方:

名称:云南基准房地产土地评估有限公司

法定代表人:程天

资格等级:贰级

资格证号:云建房证估字第165号

地址:云南省昆明市五华区人民中路阳光A版11层A座-1号

电话:0871-63190378

三、估价目的:

为蒙自市人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象概况:

1、权益状况

①根据估价对象蒙自市天马路俊豪中央大街12幢13层10号《蒙自市房产档案摘抄表》、《房屋所有权证》估价对象权属状况为:

蒙自市房产档案摘抄表	
档案位置	蒙自市5组4柜4层26753号





查档类型	诉讼	限制情况	已抵押
档案摘要内容	所有权人	刘辉 陈君	
	共有人	共同共有	
	房屋座落	蒙自市天马路俊豪中央大街 12 幢 13 层 10 号	
	业务宗号	SMZ20120718077	建筑面积 43.03 平方米
	房产证号	00075237 00075238	
	项目名称: 无项目; 幢号: 12; 房号: 10; 结构: 钢混结构; 总层数: 26; 所在层数: 13; 设计用途: 住宅 抵押业务宗号: TMZ20140417024 抵押权人: 招商银行红河分行 受理时间: 2014-04-17		
契稅状况			
附记	经办人: 陈琳		

2020 年 7 月 17 日 15: 28: 17

房屋所有权证	
房屋所有权证号	蒙自市房权证(2012)房监字第 00075237 号
房屋所有权人	刘辉
共有情况	共同共有
房屋坐落	天马路俊豪中央大街 12 幢 13 层 10 号
登记时间	2012 年 7 月 25 日





规划用途	住宅
总层数	26
建筑面积 (m ²)	43.03
套内建筑面积 (m ²)	35.05
土地使用权取得方式	出让

②根据估价对象蒙自市天马路俊豪中央大街12幢13层11号《蒙自市房产档案摘抄表》、《房屋所有权证》，估价对象权属状况为：

蒙自市房产档案摘抄表			
档案位置	蒙自市5组4柜4层26774号		
查档类型	查询	限制情况	已抵押
档案 摘 抄 内 容	所有权人	刘辉 陈君	
	共有人	共同共有	
	房屋座落	蒙自市天马路俊豪中央大街12幢13层11号	
	业务宗号	SMZ20120717076	建筑面积 53.42平方米
	房产证号	00075265 00075266	
	项目名称：无项目；幢号：12；房号：11；结构：钢混结构；总层数：26；所在层数：13；设计用途：住宅		
	抵押业务宗号：TMZ20140417023 抵押权人：招商银行红河分行 受理时间：2014-04-17		
契税 状况			





附 记	经办人：陈琳
--------	--------

2020年7月17日 15:29:57

房屋所有权证	
房屋所有权证号	蒙自市房权证(2012)房监字第00075265号
房屋所有权人	刘辉
共有情况	共同共有
房屋坐落	天马路俊豪中央大街12幢13层11号
登记时间	2012年7月26日
规划用途	住宅
总层数	26
建筑面积(m ²)	53.42
套内建筑面积(m ²)	43.51
土地使用权取得方式	出让

③根据估价对象蒙自市天马路俊豪中央大街12幢13层12号《蒙自市房产档案摘抄表》、《房屋所有权证》，估价对象权属状况为：

蒙自市房产档案摘抄表			
档案位置	蒙自市5组4柜4层26796号		
查档类型	查询	限制情况	已抵押
档案	所有权人	刘辉 陈君	
	共有人	共同共有	





摘 抄 内 容	房屋座落	蒙自市天马路俊豪中央大街 12 幢 13 层 12 号		
	业务宗号	SMZ20120719079	建筑面积	45.47 平方米
	房产证号	00075295 00075296		
	项目名称: 无项目; 幢号: 12; 房号: 12; 结构: 钢混结构; 总层数: 26; 所在层数: 13; 设计用途: 住宅 抵押业务宗号: TMZ20140417025 抵押权人: 招商银行红河分行 受理时间: 2014-04-17			
	契税 状况			
附 记	经办人: 陈琳			

2020 年 7 月 17 日 15: 31: 23

房屋所有权证	
房屋所有权证号	蒙自市房权证(2012)房监字第 00075295 号
房屋所有权人	刘辉
共有情况	共同共有
房屋坐落	天马路俊豪中央大街 12 幢 13 层 12 号
登记时间	2012 年 7 月 26 日
规划用途	住宅
总层数	26
建筑面积 (m ²)	45.47





套内建筑面积 (m ²)	37.04
土地使用权取得方式	出让

2、实物状况

估价对象名称	蒙自市天马路俊豪中央大街 12 幢 13 层 10 号、11 号、12 号		
房屋外部及物业情况			
建筑结构	钢混结构	外墙	防水乳胶漆
层高	3 米	建筑年代	2012 年
房屋内部情况			
所在层/总层数	13 层/26 层		
朝向	西南		
户型设计	俊豪中央大街 12 幢 13 层 10 号、11 号、12 号现状为 3 间房连通共同使用, 10 号和 11 号入户门封闭, 从 12 号入户, 改造为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台布局。		
入户门	复合防盗门	入室门	玻璃门及套装门
窗	塑钢窗	其他配套	水、电
部位	地面	墙面	顶面
办公区域	普通地砖	乳胶漆	乳胶漆
卫生间	普通地砖	瓷砖	铝扣板吊顶
厨房	普通地砖	瓷砖	铝扣板吊顶

3、区位状况

估价对象名称	蒙自市天马路俊豪中央大街 12 幢 13 层 10 号、11 号、12 号
道路通达度	周边有银河路、天马路、银杏路、文澜路、缅桂路等, 道路通达度较好。





收益价值与市场水平严重脱节,故本次评估不宜选用收益法进行估价;

成本法:经调查分析,估价对象所处区域内的土地取得成本及建筑成本资料较容易收集,理论上适用成本法。但由于成本法的测算过程主要是土地、建筑物成本的累加,不能充分反映出房地产市场供求状况等因素的影响,一般不适用于城市建成区的房地产估价。因此,本次估价不宜选用成本法。

假设开发法:由于估价对象属已开发完成投入使用的物业,目前不具备开发或再开发潜力,故本次估价不宜选用假设开发法进行测算。

经过对几种基本估价方法的综合分析,并对实际情况加以综合考虑,本报告估价对象均宜采用比较法进行测算。

比较法公式: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×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、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市场价格的因素,确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值为:

¥812350元(人民币大写:捌拾壹万贰仟叁佰伍拾元整)(取整至个位)。

具体见下表:

序号	坐落	所在层数/总层数	结构	用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	蒙自市天马路俊豪中央大街12幢13层10号	13/26	钢混	住宅	43.03	5724	246304
2	蒙自市天马路俊豪中央大街12幢13层11号	13/26	钢混	住宅	53.42	5724	305776
3	蒙自市天马路俊豪中央大街12幢13层12号	13/26	钢混	住宅	45.47	5724	260270
合计					141.92	—	812350





十一、估价人员:

姓名	注册号	签名	签名日期
程天	5320040047	 程天	2020年8月3日
乔红志	5120070130	 乔红志	2020年8月3日

十二、估价作业日期:

2020年07月24日至2020年08月03日。

云南基准房地产土地评估有限公司

2020年08月03日

