

涉执房地产处置司法评估报告

(第 1 份/共 5 份)

估价项目名称:

张雷位于巴彦浩特镇阿拉善城市广场 C-住宅-313 住宅房地
产司法处置价值评估 (阿拉善左旗巴彦浩特镇)

估价委托人: 阿拉善左旗人民法院

房地产估价机构: 内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师: 赵晓焯 1520190023

王 佳 1520190024

估价报告出具日期: 二〇一九年七月三十日

估价报告编号: (乌海市) 内科瑞估字[2019]第 0725-021 号

估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象（巴彦浩特镇阿拉善城市广场 C-住宅-313 住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 7 月 25 日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	C-住宅 -313	100.06	3874	38.7632	叁拾捌万柒仟陆佰叁拾贰元整
合计		100.06		38.7632	叁拾捌万柒仟陆佰叁拾贰元整

特别提示：

①本次评估委托方提供了估价对象的《房屋查询证明》，评估结果是在现有收集到的资料信息基础上评估测算的结果。

②根据委托方要求，本次估价价值时点为2019年7月25日，实地查勘日期为2019年7月25日，本次设定估价价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

③估价人员对估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况进行了必要的关注，但受到相关部门的限制，未能掌握相关的情况及金额。提醒报告使用者关注此点。

④因估价对象现为自用，故本次估价设定估价对象无租赁权，不考虑租约对房地产价值的影响。

⑤本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇一九年七月三十日起为壹年。提醒委托人在使用报告时关注此点。

目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	7
三、估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	13
(七) 估价原则.....	13
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
四、附件.....	18

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签 名	签名日期
赵晓焯	1520190023		2019.7.30
王佳	1520190024		2019.7.30

(11) 根据委托方提供的《房屋查询证明》可知，房屋所有权人为张雷，建筑面积为 100.06 平方米，用途为住宅，房屋权属证号（合同编号）为 2013-0008168 号。如与实际不符，且对估价结果造成影响，估价机构不承担任何责任。

(12) 估价人员曾于 2019 年 7 月 25 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1) 根据调查，估价对象存在抵押情况。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 第 5.4 条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其抵押等情况。

(2) 根据调查，估价对象存在查封情况。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 第 5.4 条：“房地产司法拍卖估价时，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其查封等情况。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 估价对象《房屋查询证明》未载明估价对象建筑物建成年份，

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、初次装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器及二次装修等物品价值。



1. 估价对象权利登记状况

房屋坐落	巴彦浩特镇阿拉善城市广场 C-住宅-313				
四至	东至：东环路 南至：和谐路 西至：公园天下小区 北至：公园天下小区				
产权证件 (名称及证号)	《房屋查询证明》				
产权证书填发日期	2014-8-10	房屋所有权人		张雷	
共有情况	单独所有	不动产单元号	——	房屋结构	钢混
房屋总层数	6	所在层数	3	建筑面积 (平方米)	100.06
建成年份 (代)	2014年	房屋设计用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地使用权类型	出让		土地使用期限	——	
土地开发程度	七通		他项权利状况	<input checked="" type="checkbox"/> 抵押 <input type="checkbox"/> 租赁 <input checked="" type="checkbox"/> 其它	
备注	——				

2. 估价对象基本情况

小区名称	太阳岛公寓	小区规模	较小	社区成熟度	较成熟
小区环境	较好	绿地	——	停车状况	专用停车场
物业管理公司	益邦物业	管理形式	开放式	物业费	——
建筑形式	中式	屋面形式	平层	景观	无
户型	一室一厅一厨一卫	平面布局	较合理	户型结构	——
门禁系统	无	电梯情况	两部电梯		
设施、设备	较齐全				
地形状况	平整	区域内主要物业类型	住宅、商业	容积率	——
外立面装修	干挂石材	入户门	防盗门	内门	实木套装门
窗	塑钢窗	装修档次	精装修	朝向	南
实际用途	住宅	使用现状	良好	单元户数	两梯十九户
公共部位	地面	大理石地砖	墙面	刮白	顶棚 刮白
室内装修情况	房屋室内铺木地板，内墙面贴壁纸，屋顶为石膏板异形吊顶。开放式厨房，配有整体橱柜。卫生间地面为防滑砖，墙面贴瓷砖，屋顶为铝扣板吊顶，洁具齐全。				
特殊情况说明	无				

3. 区位状况描述与分析

要求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。

4. 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或价格偏差应在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

(八) 估价依据

1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策、技术标准文件：

◆ 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行)；

◆ 《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，2016年12月1日起施行)；

◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行)；

◆ 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号(第二次修正)、1999年1月1日起施行)；

◆ 《中华人民共和国民事诉讼法》(2017年6月27日修订)；

◆ 《中国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日)；

◆ 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)；

◆ 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)；

◆ 《司法鉴定程序通则》(法办发[2007]5号)；

项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

本次估价采用了比较法、收益法

比较法是指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。

收益法是预测估价对象的未来收益，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值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

(币种：人民币)

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	总价(人民币大写)
1	C-住宅 -313	100.06	3874	38.7632	叁拾捌万柒仟陆佰叁拾贰元整
合计		100.06		38.7632	叁拾捌万柒仟陆佰叁拾贰元整

(十一) 注册房地产估价师

四、附件

1. 估价对象位置图；
2. 估价对象状况照片；
3. 《阿拉善左旗人民法院委托书》复印件；
4. 《房屋查询证明》复印件；
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件



估价对象位置示意图

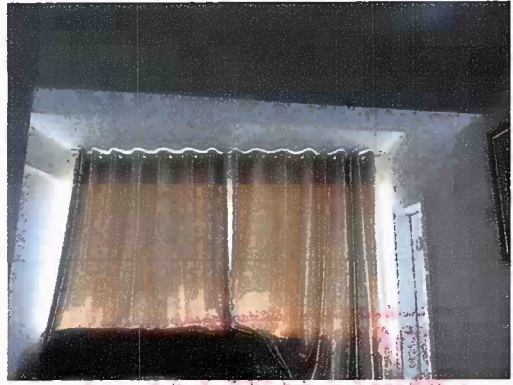


区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象现场照片



阿拉善左旗人民法院

委托书

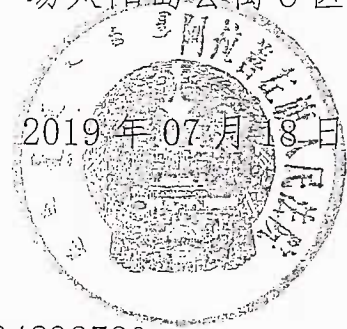
(2019)内 2921 执 72 号

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行王永生与张雷 劳务合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

内蒙古自治区巴彦浩特镇阿拉善城市广场太阳岛公寓C区-313 房屋。



承 办 人：赵立坤 联系电话：18904832720

联 系 人：赵法官 联系电话：18904832720

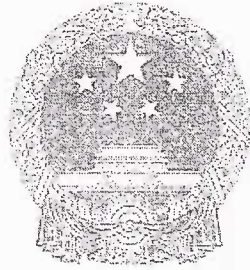
本院地址： 内蒙古自治区阿拉善左旗巴彦浩特镇西程序
乌兰布和路

邮 编：266000

2013-0008168	2014-8-10 10:59	张雷	15282719811 2074237	巴彦浩特镇阿拉善城市广场C-住宅-313	345207	100.06	3450	住宅	钢筋混凝土	是	是	是	否
--------------	-----------------	----	------------------------	----------------------	--------	--------	------	----	-------	---	---	---	---

阿拉善盟房产管理局印章
档案查阅专用章
查阅人: 张雷 2019年7月17日
(仅供参考)



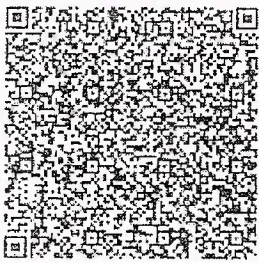


营 业 执 照

(副 本) 副本号: 3-1

统一社会信用代码 9115010270138377XT

名 称	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区
法 定 代 表 人	赵闻科
注 册 资 本	人民币贰佰万元
成 立 日 期	2001年08月10日
营 业 期 限	2001年08月10日 2022年08月09日
经 营 范 围	房地产价格评估; 测绘资质业务; 土地登记代理、房地产经纪; 全国范围内从事土地评估业务; 工程咨询(凭资质经营)(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登 记 机 关

2018 年 6 月 24 日

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：赵闻科
(执行合伙人)

住所：内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路10号兴城花园东区办公园区

营业执照注册号：9115010270138377XT

资质等级：一级

行政许可决定书号：

证书编号：内建房估证字[2016]第076号

有效期限：二〇一六年八月二十三日 — 二〇一九年八月二十二日

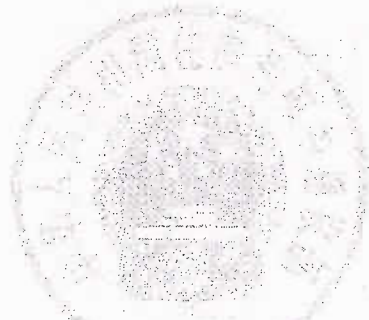
行政许可机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00170551

姓名 / Full name

赵晓婷

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150422198107072493

注册号 / Registration No.

1520190023

执业机构 / Employer

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

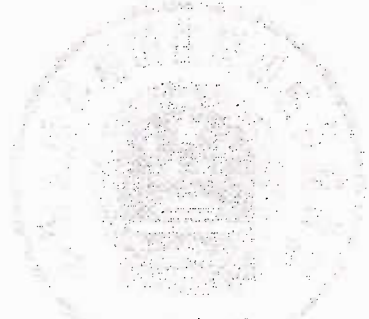


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00170551

姓名 / Full name

王佳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

150302198506022046

注册号 / Registration No.

1520190024

执业机构 / Employer

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature

