

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:

杨晓燕、种晓峰位于阿拉善左旗巴彦浩特镇温馨花园住宅小区10号楼2单元502室住宅房地产司法处置价值评估(阿拉善左旗)

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: 二〇一九年十月九日

估价报告编号: 内科瑞估字[2019]第 0924-036 号

是指评估对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：本次评估选用比较法、收益法进行评估。

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（阿拉善左旗巴彦浩特镇温馨花园住宅小区 10 号楼 2 单元 502 室住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 9 月 24 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	10 号楼 2 单元 502 室	116.69	3438	40.1180	肆拾万壹仟壹佰捌拾元整
合计		116.69		40.1180	肆拾万壹仟壹佰捌拾元整

特别提示：

①本次评估委托方提供了估价对象的《房屋所有权证》（蒙房权证阿拉善左旗字第118021501037号）、《不动产登记证明》【蒙（2018）阿拉善左旗不动产证明第0001526号】，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9月24日，实地查勘日期为2019年9月24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。

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 10

 (一) 估价委托人 10

 (二) 房地产估价机构 10

 (三) 估价目的 10

 (四) 估价对象 11

 (五) 价值时点 12

 (六) 价值类型 12

 (七) 估价原则 12

 (八) 估价依据 13

 (九) 估价方法 14

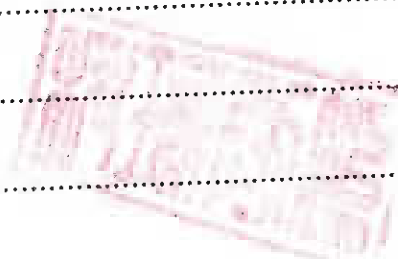
 (十) 估价结果 15

 (十一) 注册房地产估价师 16



 (十二) 实地查勘期 16

 (十三) 估价作业期 16

四、附件 17



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		2019.10.9
王佳	1520190024		2019.10.9

(11) 根据委托方提供的《房屋所有权证》(蒙房权证阿拉善左旗字第 118021501037 号)可知,房屋所有权人为杨晓燕、种晓峰,建筑面积为 116.69 平方米,用途为住宅。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 9 月 24 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

委托方未能提供待估房产所占用土地的权属证明,故评估中的土地面积、容积率、土地剩余使用年限等信息无法确定。

3. 背离事实假设

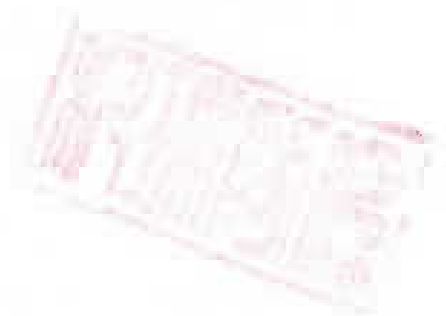
(1) 根据调查,估价对象存在抵押情况。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第 5.4 条:“房地产司法拍卖估价时,评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵,但不应包括拍卖房地产被抵押及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”故本次评估未考虑其抵押等情况。

(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。

(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。



房屋坐落	阿拉善左旗巴彦浩特镇温馨花园住宅小区 10 号楼 2 单元 502 室				
四至	东至：书馨苑 南至：无名路 西至：和硕特路 北至：水务小区				
产权证件 (名称及证号)	《房屋所有权证》(蒙房权证阿拉善左旗字第 118021501037 号)、 《不动产登记证明》【蒙(2018)阿拉善左旗不动产证明第 0001526 号】				
产权证书填发日期	---	房屋所有权人	杨晓燕、种晓峰		
共有情况	共同共有	不动产单元号	2 单元	房屋结构	砖混
房屋总层数	5	所在层数	5	建筑面积 (平方米)	116.69
建成年份 (代)	2002 年	房屋设计用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地使用权类型	---	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 type="checkbox"/> 其它		
备注					

2. 估价对象基本情况

小区名称	温馨花园	小区规模	较大	社区成熟度	成熟
小区环境	较好	绿地	---	停车状况	临时停车位
物业管理公司	---	管理形式	封闭式	物业费	---
建筑形式	中式	屋面形式	起脊顶	景观	新世纪广场
户型	三室两厅	平面布局	较合理	户型结构	三居室
门禁系统	无	电梯情况	无		
设施、设备	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	涂料	入户门	防盗门	内门	复合套装门
窗	断桥铝合金窗	装修档次	普通	朝向	南北
实际用途	住宅	使用现状	良好	单元户数	一梯两户
公共部位	地面	玻化砖	墙面	刮白	顶棚 刮白
室内装修情况	普通装修				
特殊情况说明					

2. 合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

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);

资料:

- ◆ 注册房地产估价师实地查勘资料和估价机构掌握的房地产相关资料;
- ◆ 阿拉善左旗住宅房地产市场信息及估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料;
- ◆ 阿拉善左旗城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设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。

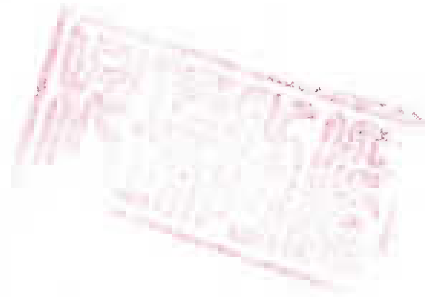
(十) 估价结果

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)

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. 《房屋所有权证》复印件;
5. 《不动产登记证明》复印件
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构资质证书复印件
8. 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 676 号

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行李娟与杨晓燕，种晓峰 借款合同纠纷一案中，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：

阿拉善左旗巴彦浩特镇学苑社区温馨花园住宅小区10号楼
2单元502室。

2019年09月20日

案件承办人：魏图门

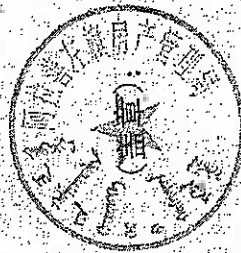
联系电话：18904831257

评估报告邮寄地址：内蒙古自治区阿拉善左旗巴彦浩特镇西城区乌兰布和路阿拉善左旗人民法院 执行局 执行指挥中心收，指挥中心联系人：杨苏龙嘎，联系电话：18904831422

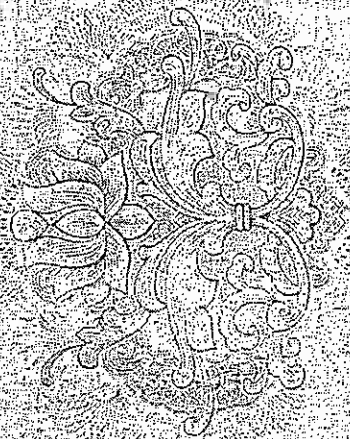
邮编：750300

房屋所有权人
姓名：[模糊]
身份证号：[模糊]
房屋坐落：[模糊]
房屋用途：[模糊]
房屋面积：[模糊]
房屋性质：[模糊]

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号：15084

房屋权证 阿拉善左旗第 118021501037 号

房屋所有权人	杨晓燕		
共有情况	共同所有		
房屋坐落	阿拉善左旗巴彥浩特镇温馨花园住宅小区10号楼2单元502室		
登记时间	2015-05-11		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	116.69	
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
	401		至 止

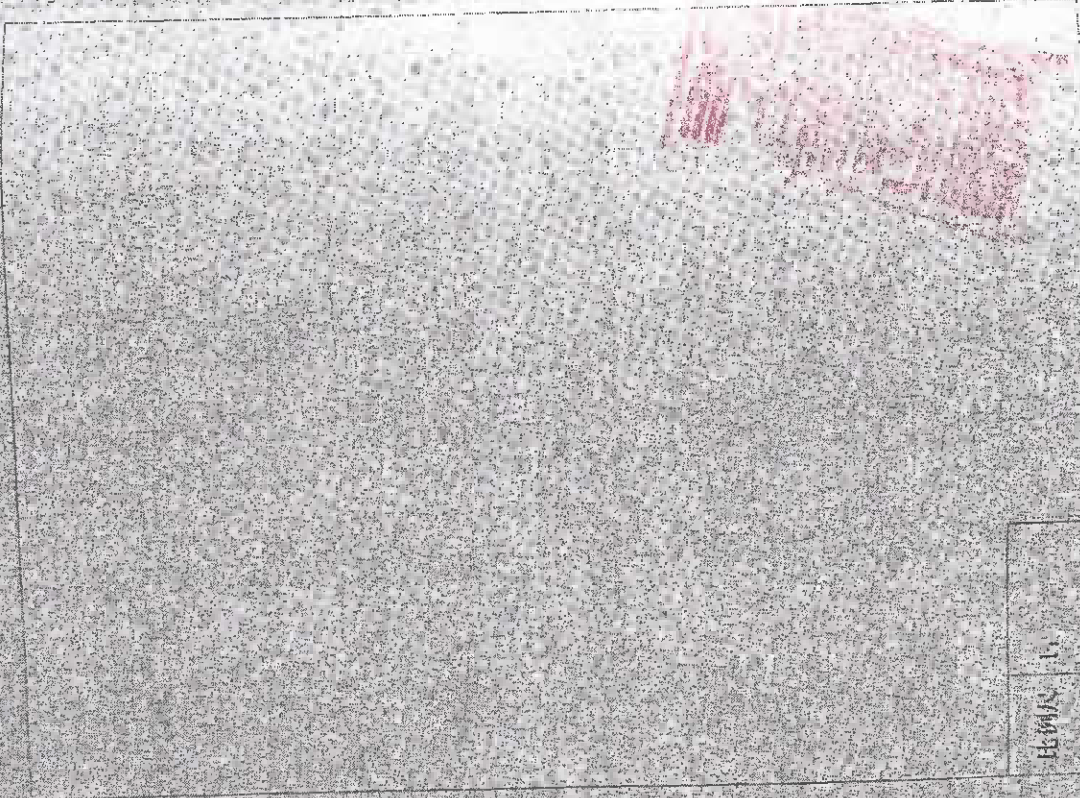
附 记

建筑结构: 砖混
 建筑年代: 2002年
 来源: 存量房屋买卖
 共有人: 种晓峰 转变更登记 产权

填发单位 (盖章)

房地产平面图

图幅号



比例尺

本证是权利人享有房屋所有权的证明。
房屋所有权、利害关系人可到房屋登记机构依法查
询房屋登记簿。
本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明
房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注
记事项或加盖印章。
五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

注意事项

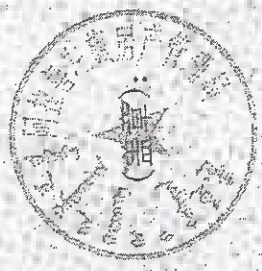
- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权、利害关系人可到房屋登记机构依法查
询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证
明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注
记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00022407

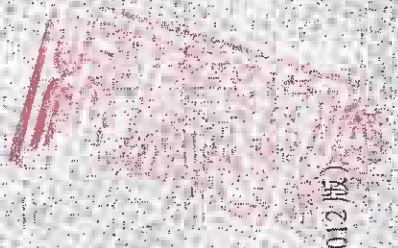
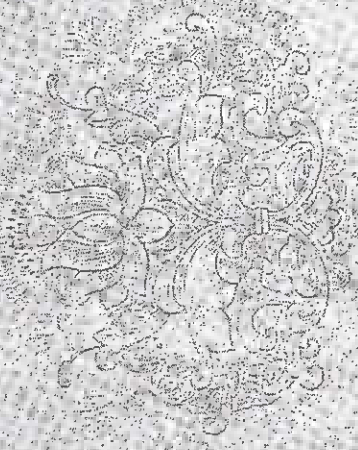
1522110004683
00750100100020

房屋所有权人：
房屋坐落：
房屋用途：
房屋面积：
房屋层数：
房屋结构：

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号：15084

房权证 阿拉善左旗第 118021501037 号

房屋所有权人	种晓峰		
共有情况	共同所有		
房屋坐落	阿拉善左旗巴彥浩特鎮温馨花园住宅小 区10号楼2单元502室		
登记时间	2015-05-11		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	116.69	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	401		至 止

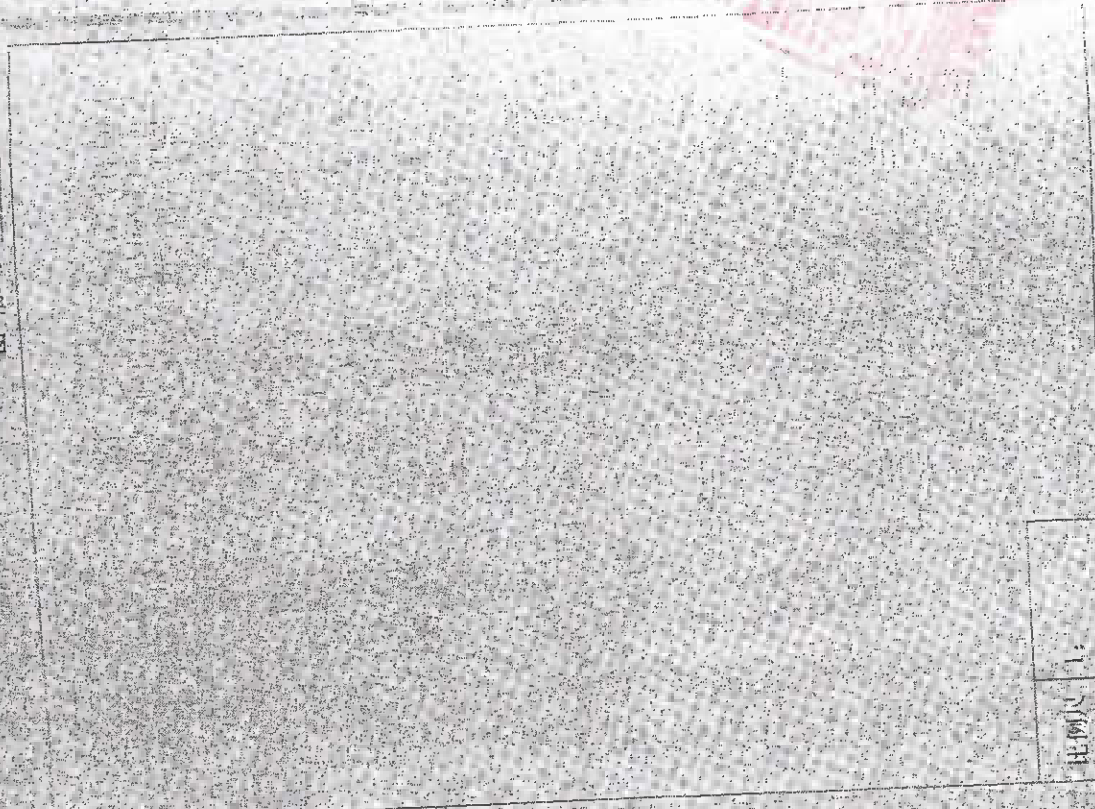
附 记

建筑结构:砖混
 建筑年代:2002年
 权来源:存量房屋买卖
 与杨晓燕共有, 转移登记 产

填发单位 (盖章)

房地产平面图

图幅号:



比例尺 1:

本证是权利人享有房屋所有权的证明。
房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查
询房屋登记簿。
本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明
房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注
记事项或加盖印章。
本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查
询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证
明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注
记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00022195

不动产权证书
不动产权证明第 0001526 号

权利人	李娟
权利人(申请人)	杨晓燕 种晓峰
不动产单元号	152921 110004 GR00750 F00100020
不动产单元名称	阿拉善左旗巴彦浩特镇学苑社区温馨花园住宅小区10号楼2单元502室
权利种类	抵押权
担保债权的数额	25,000,000.00 万元
债务履行期限	2018年07月27日至2019年01月27日
抵押顺位	1
宗地面积	31331.00 m ²
房屋面积	116.69 m ²
抵押顺位	1

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核核实，准予登记，颁发此证明。

登记机关 (章)
2018 年 8 月 1 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 15001294027



营业执照

注册

(副本) (副本号: 3-1)

统一社会信用代码 9115010270138377X

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

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

赵闻科

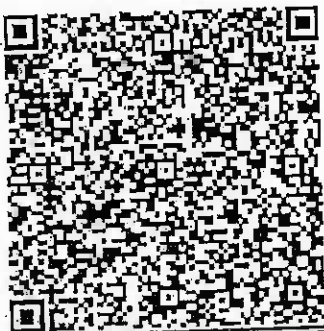
贰佰万(人民币元)

2001年08月10日

自2001年08月10日至2022年08月09日

房地产价格评估; 测绘资质业务; 地质灾害危险性评估; 资产评估; 不动产调查、不动产登记代理; 工程咨询; 全国范围内从事土地评估业务; 土地规划(以上项目凭资质经营); 土地登记代理; 房地产经纪(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



2019 年 01 月 10 日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION 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：
(执行事务合伙人) 赵闻科

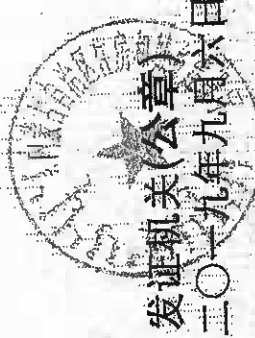
住所：内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区

统一社会信用代码：9115010270138377XT

备案等级：一级

证书编号：内建房估备字[2019]第0025号

有效期：自二〇一九年九月六日至二〇二二年九月五日



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. 00178651

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. 00178652

姓名 / Full name

赵晓桦

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



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

