

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：

郭刚位于阿拉善左旗巴彦浩特镇土尔扈特住宅小区2号楼2
单元501室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：二〇一九年十二月十一日

估价报告编号：（乌海市）内科瑞估字[2019]第1128-049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（阿拉善左旗巴彦浩特镇土尔扈特住宅小区2号楼2单元501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11月28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	501	120.76	3400	41.0584	肆拾壹万零伍佰捌拾肆元整
合计		120.76		41.0584	肆拾壹万零伍佰捌拾肆元整

特别提示：

①本次评估委托方提供了估价对象的《不动产查询信息结果证明》，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11月28日，实地查勘日期为2019年11月28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十二月十一日起为壹年。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
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	13
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	17
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业期.....	18
四、附件.....	19

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	 赵晓焯	2019.12.11
王佳	1520190024	 王佳	2019.12.11



准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(11) 根据委托方提供的《不动产查询信息结果证明》可知，房屋所有权人为郭刚，建筑面积为 120.76 平方米，用途为住宅，《不动产查询信息结果证明》编号为 2019014093 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 11 月 28 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及室内装修布局情况，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

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《不动产查询信息结果证明》未载明估价对象建筑物

导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(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十二月十一日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(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。

(7) 本报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》两部分，《估价结果报告》和估价结果的使用权归委托方所有，《估价技术报告》不提供给委托方。估价报告由内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司负责解释。



1. 估价对象权利登记状况

房屋坐落	阿拉善左旗巴彦浩特镇土尔扈特住宅小区 2 号楼 2 单元 501 室				
四至	东至：内蒙古自治区阿拉善气象局 南至：住宅区 西至：公园东路 北至：支路				
产权证件 (名称及证 号)	《不动产查询信息结果证明》(编号 2019014093)				
产权证书登 记日期	2012-08-14	房屋所有权人		郭刚	
共有情况	单独所有	不动产单元号	2 单元	房屋结构	混合
房屋总层数	5	所在层数	5	建筑面积 (平方米)	120.76
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	出让		土地使用期 限	---	
土地开发程 度	七通		他项权利状况	<input type="checkbox"/> 抵押 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 其它	
备 注	估价对象存在查封情况				

2. 估价对象基本情况

小区名称	土尔扈特小区	小区规模	较大	社区成熟 度	较成熟
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	平层	景观	无
户型	---	平面布局	合理	户型结构	---
门禁系统	普通对讲	电梯情况	无		
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	涂料	入户门	防盗门	内门	实木套装门
窗	铝合金窗	装修档次	普通装修	朝向	南
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	水泥地	墙面	刮白	顶棚 刮白

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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）；

3. 房地产估价机构掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料:

- ◆ 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。

(十二) 实地查勘期

2019年11月28日至2019年11月28日(自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止)

(十三) 估价作业期

2019年11月28日至2019年12月11日



估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象照片



Red seal impression, likely a signature or official stamp, located in the bottom right area of the page.

阿拉善左旗人民法院

委托书

(2019)内 2921 执 822 号

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行范婷婷与郭刚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土尔扈特住宅小区2号楼2单元501室。



案件承办人：金鹰

联系电话：13327130729

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

不动产查询信息结果证明

编号 2019014093

经查询阿拉善左旗不动产登记信息系统，截止到查询时间（2019年06月11日 15:55:11），在阿拉善左旗辖区内，查到在登记（郭刚），身份证号：（）名下有以下不动产登记信息。

权利人	不动产单元号	坐落	用途	面积	登记时间	证书类型	权利状态	权属状态
郭刚	152921110012 GB00021F0102 0019	阿拉善左旗巴彦浩特镇土尔扈特住宅小区2号楼2单元501室	住宅	120.7 6/120.76	2012-08-14	证书	查封	现势

附记

以上证明仅限于()

备注

1. 查询结果仅证明以上身份证号在该查询时间内的不动产登记信息。
2. 若本证明与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准。
3. 不动产登记部门拥有最终解释权。

经办人： 越荣

登记机构联系电话：

阿拉善左旗不动产登记中心

2019年06月11日





营业执照

(副本) (副本号: 3-1)

统一社会信用代码 9115010270138377X7

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

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)



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

有效期限：二〇一九年九月六日 至 二〇二二年九月五日



发证机关(公章)

二〇一九年九月六日

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.



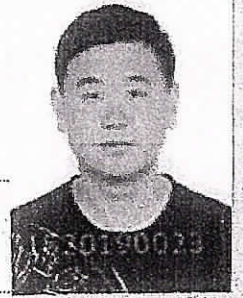
发证机关
No. 00178651

姓名 / Full name

赵晓焯

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. 00178652

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