

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:

王文林位于阿拉善左旗巴彦浩特镇贺兰山社区凯龙名都住宅小区16号楼南153号车库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: 二〇一九年十一月七日

估价报告编号: 内科瑞估字[2019]第1101-042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贺兰山社区凯龙名都住宅小区 16 号楼南 153 号车库住宅房地产）在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 11 月 1 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 <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	总价 (人民币大写)
1	16 号楼南 153 号车 库	27.41	5900	16.1719	壹拾陆万壹仟柒佰壹拾玖元整
合计		27.41		16.1719	壹拾陆万壹仟柒佰壹拾玖元整

**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》(编号：2019016454)，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1日，实地查勘日期为2019年11月1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 ..... 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

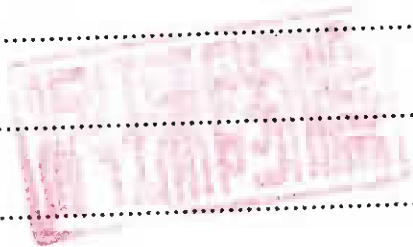
    (十) 估价结果 ..... 16

    (十一) 注册房地产估价师 ..... 17



    (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		2019.11.7
王佳	1520190024		2019.11.7

2019016454)可知,房屋所有权人为王文林,建筑面积为27.41平方米,用途为车库。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1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

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

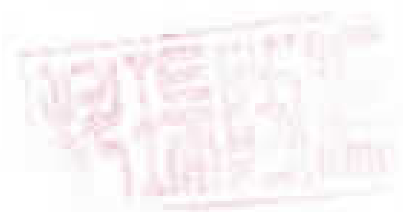
无不相一致假设。

## 5. 依据不足假设

(1)委托方未能提供待估房产所占用土地的权属证明,故此处假设本次评估结果成立前提条件之一为估价对象的土地权属无争议,并且委托方享有按其建筑面积所应分摊土地资产的使用权所带来的收益。

(2)由于估价委托人未能安排估价人员对估价对象室内进行查勘,从外围查勘无法明确其当前室内使用状况,根据谨慎原则,本次估价设定

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。



房屋坐落	阿拉善左旗巴彦浩特镇贺兰山社区凯龙名都住宅小区 16 号楼南 153 号车库				
四至	东至：住宅楼 南至：吉兰泰东路 西至：住宅楼 北至：住宅楼				
产权证件 (名称及证号)	《不动产查询信息结果证明》(编号：2019016454)				
产权证书填发日期	2019-07-29		房屋所有权人	王文林	
共有情况	无	不动产单元号	152921110015GB0143 8F00160066	房屋结构	混合
房屋总层数	6	所在层数	1	建筑面积 (平方米)	27.41
建成年份 (代)	2012 年	房屋设计用途	车库	房屋实际用途	车库
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	凯龙名都	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	平层	景观	体育馆、博物馆	
户型	--	平面布局	较合理	户型结构	--	
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	卷帘门	内门	--	
窗	--	装修档次	普通装修	朝向	南北	
实际用途	车库	使用现状	良好	单元户数	--	
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);
- ◆ 《全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);



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。

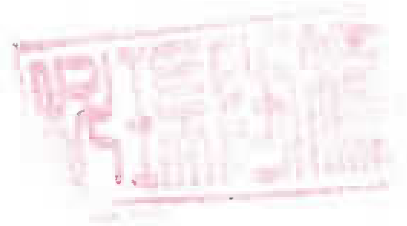
### (十) 估价结果

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. 《商品房买卖合同》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





## 估价对象现场照片



# 阿拉善左旗人民法院 委托书

(2019)内 2921 执 1231 号

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行潘淑梅与王文林 婚姻家庭纠纷一案中，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：

凯龙名都 16 号楼南 153 号车库。

2019年10月23日

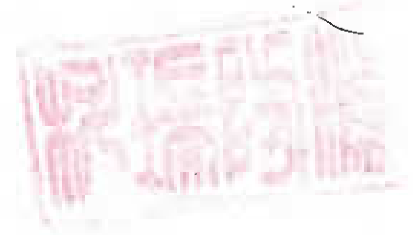
# 阿拉善左旗人民法院

案号：(2019)内2921执1231号

承办法官：道尔吉

联系电话：15048305345、18904830729

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 执行指挥中心杨睿容收，联系电话：13948053586，邮编：750300





# 不动产查询信息结果证明

编号 2019016454

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07月31日 10:36:11），在阿拉善左旗辖区内，查到在登记（王文林），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
王文林	152921110015 GB01438F0015 0066	阿拉善左旗巴彦浩特镇盟二 山社区凯龙名 都住宅小区16 号楼53号车 库	车位/ 车位	27.41	2019-07-29	证书	正常	现房
王文林	152921110015 GB01438F0012 0001	阿拉善左旗巴彦浩特镇盟二 山社区凯龙名 都住宅小区12 号楼1单元101 室	住宅	91.38	2019-07-29	证书	正常	现房

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

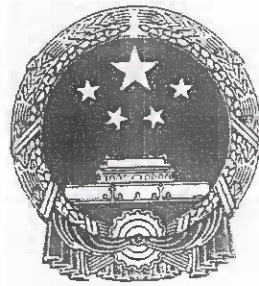
登记机构联系电话：

阿拉善左旗不动产登记中心

2019年07月31日







# 营业执照

(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

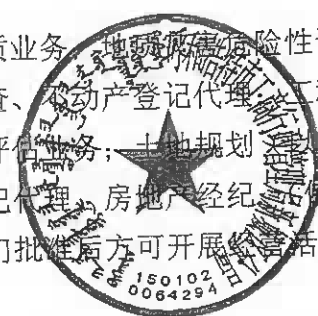
赵闻科

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：赵闻科

(执行事务合伙人)

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

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. 00178851

姓名 / Full name

赵晓辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150432198107072492

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. 00178852

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

