

呼和浩特市东岸国际 A 区锦苑 B-051 的车位及 26 号储物间  
价格评估报告

价格评估项目名称：呼和浩特市东岸国际 A 区锦苑 B-051 的车位及 26  
号储物间价格评估报告

委托方：呼和浩特市新城区人民法院

价格评估方：内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司

价格评估作业日期：2019 年 5 月 14 日-6 月 12 日

价格评估报告编号：内兴鼎价评字（2019）第 001 号

报告出具日：2019年6月12日

---

内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司

地 址：中国·内蒙古呼和浩特市兴安北路润宇家居14楼1408

联系电话：0471—2356168 18004715110

邮 编：010051

传 真：0471—2356799

呼和浩特市东岸国际 A 区锦苑 B-051 的车位及 26 号储物间  
价格评估报告

内兴鼎价评字（2019）第 001 号

呼和浩特市新城区人民法院

（2019）内 0102 委托评字第 36 号

内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司

2019 年 6 月 12 日

## 摘要

内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司接受呼和浩特市新城区人民法院的委托，依法对（2019）内 0102 委评字第 36 号申请人杨世清与被申请人王倩民间借贷纠纷案件涉及的王倩购买的位于呼和浩特市东岸国际 A 区锦苑 B-051 的车位及 26 号储物间进行价格了评估。

一、价格评估标的：王倩购买的位于呼和浩特市东岸国际 A 区锦苑 B-051 的车位及 26 号储物间的市场价值。

二、价格评估目的：确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为司法机关审理案件提供价格参考依据。

三、价格评估基准日：2019 年 5 月 23 日。

四、价格定义：价格评估标的在价格评估基准日，依据国家有关部门文件规定，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、价格评估方法：市场比较法。

七、价格评估结论：价格评估标的在价格评估基准日的含增值税评估价格为 195,897.00 元（人民币壹拾玖万伍仟捌佰玖拾柒元整）：其中 B-051 的车位评估价格为 183,757.00 元（人民币壹拾捌万叁仟柒佰伍拾柒元整），26 号储物间评估价格为 12,140.00 元（人民币壹万贰仟壹佰肆拾元整）。

价格评估报告只能用于评估报告载明的价格评估目的和用途。

本次价格评估以价格评估对象合法取得、合法使用、合法处分为前提：

1. 根据委托方提供的由内蒙古雅世春华置业有限公司出具的《说明》内容：“1、业主王倩与我公司签订的《地下停车位买卖合同》（所涉车位号：B-051）系地下停车

位使用权转让合同，故，我公司转让的只是该车位的使用权，该车位所有权仍在我公司名下。2、我公司赠送业主王倩的储藏间 26 号，赠送的是使用权，故，该储藏间所有权仍在我公司名下。”，价格评估对象被申请人方未办理产权证。

2. 根据委托方提供的《东岸国际地下停车位买卖合同》第十三条：“如双方签订的《商品房买卖合同》终止，则本车位买卖合同亦随之终止”，本次价格评估因委托项目未涉及主合同标的，故我公司只针对委托价格评估对象价格评估基准日的市场价格进行评估，未考虑主合同《商品房买卖合同》终止对价格评估对象 B-051 车位造成的影响；因目前呼和浩特市相关政府部门尚未出台有关车位的产权相关规定，故未考虑产权登记造成的价格影响。

3. 根据委托方提供的《约定书》中相关条款：“鉴于您于\_\_年\_\_月\_\_日与我公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：Y2006），购买了东岸国际 A 区\_\_【苑】\_\_【座】\_\_【单元】\_\_号房屋，我公司赠送您本座本单元编号为 26 号的地下储藏间使用权……”，“您如果退房，我公司将收回该储藏间。……” 本次价格评估因委托项目未涉及主合同标的，故我公司只针对委托价格评估对象价格评估基准日的市场价格进行评估，未考虑主合同《商品房买卖合同》终止对评估对象 26 号储物间造成的影响；因目前呼和浩特市相关政府部门尚未出台有关储藏间的产权相关规定，故未考虑产权登记造成的价格影响。

4. 此次价格评估标的涉及的地下储藏间的面积，因委托方未提供相关建筑面积数据，本次以本公司会同委托方、申请人现场实际测量的套内面积为依据进行评估，未考虑储藏间所分摊面积，在评估基准日以后的有效期内，如果储藏间分摊面积能够合理确定，应根据确定后储藏间面积进行相应调整。

以上内容均摘自价格评估结论正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读价格评估报告正文。

## 目 录

一、价格评估标的.....	1
二、价格评估目的.....	1
三、价格评估基准日.....	1
五、价格评估依据.....	2
六、价格评估原则.....	3
七、价格评估方法.....	3
八、价格评估过程.....	3
九、价格评估结论.....	5
十、价格评估的假设和限定条件.....	6
十一、声明.....	9
十二、价格评估作业日期.....	9
十三、价格评估机构.....	9
十四、价格评估人员.....	10
十五、附 件.....	11
(一) 价格评估汇总表及明细表.....	11
(二) 现场照片.....	11
(三) 呼和浩特市新城区人民法院评估委托书.....	11
(四) 呼和浩特市新城区人民法院执行裁定书复印件.....	11

（五）	东岸国际地下停车位买卖合同、约定书、说明复印件.....	11
（六）	价格评估人员资质证书复印件.....	11
（七）	价格评估机构资质证书（副本）复印件.....	11
（八）	价格评估机构营业执照（副本）复印件.....	11

## 内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司

(2019) 内 0102 委托评字第 36 号

内兴鼎价评字 (2019) 第 001 号

关于申请人杨世清与被申请人王倩民间借贷纠纷一案涉及的王倩购买的位于呼和浩特市东岸国际 A 区锦苑 B-051 的车位及 26 号储物间价格评估报告书

呼和浩特市新城区人民法院：

接受贵院的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我公司依法对 (2019) 内 0102 委评字第 36 号申请人杨世清与被申请人王倩民间借贷纠纷一案涉及的王倩购买的位于呼和浩特市东岸国际 A 区锦苑 B-051 的车位及 26 号储物间进行了价格评估。现将价格评估情况综述如下：

### 一、价格评估标的

位于呼和浩特市东岸国际A区锦苑B-051的车位及26号储物间的市场价值。

### 二、价格评估目的

确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为司法机关审理案件提供价格参考依据。

### 三、价格评估基准日

本次价格评估基准日为 2019 年 5 月 23 日。

价格评估标的的市场价格会随着市场条件的变化而不断改变，在价格评估时，必须假定市场条件固定在某一时点，这一时点就是价格评估基准日。

#### 四、价格定义

价格评估标的在价格评估基准日，依据国家有关部门文件规定，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

#### 五、价格评估依据

（一）国家有关价格评估方面的政策、法规

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号）；
3. 关于实施《涉案（涉诉）资产价格评估技术规范（试行）》（蒙价评协[2018]001 号）；
4. 其他相关法律、法规、政策。

（二）委托方提供的有关资料

1. 评估申请书复印件；
2. 《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》（（2019）内 0102 委托评字第 36 号）；
3. 《呼和浩特市新城区人民法院执行裁定书》（（2017）内 0102 执 3609 号）复印件；
4. 《东岸国际地下停车位买卖合同》复印件；
5. 《约定书》复印件；
6. 《说明》复印件。

（三）价格评估方收集的有关资料

1. 评估人员市场询价收集的价格信息；



2. 评估人员现场勘察记录。

## 六、价格评估原则

### （一）工作原则

价格评估应遵循客观、公正、科学、及时的工作原则。

### （二）技术原则

价格评估应遵循的技术原则主要包括：合法原则、预期收益原则、供求原则、替代原则、评估基准日原则、适用标准原则。

## 七、价格评估方法

本次价格评估采用的评估方法为市场比较法。

市场比较法是指利用市场上同样或类似的近期交易价格，经过直接比较或类比分析得到评估标的的价格的各种技术方法的总称。

## 八、价格评估过程

本公司接受委托后，价格评估人员与委托方取得联系，明确此次价格评估目的、价格评估标的、价格评估范围与价格评估基准日，并于 2019 年 5 月 23 日到达呼和浩特市东岸国际 A 区，会同委托方、申请人对评估标的进行了勘验、测量、拍照、记录。

根据委托方提供的《呼和浩特市新城区人民法院评估委托书》以及现场勘验情况，确定本次价格评估标的为位于呼和浩特市东岸国际 A 区锦苑 B-051 的车位及 26 号储物间的市场价格。

价格评估人员根据评估标的的行业特点及现场实际情况，确定采用市场法对涉案呼和浩特市东岸国际 A 区锦苑 B-051 的车位及 26 号储物间的价值进行评估。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地勘查后，根据估价对象的特点和

实际状况。根据本次价格评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和评估人员收集的相关资料，选取方法如下：

根据待估对象同一供求圈的市场状况，在相同经济行为下的同类资产交易案例以及交易背景，有较成熟的购买市场，因此具备使用市场法的必要前提，本次采用市场比较法进行测算，具体做法如下：在众多的交易案例中，选择出与估价对象情况相似、地级相近、用途相当的房地产交易案例三个，作为比较实例（即：参照物）；然后通过逐项条件对照，找出估价对象和比较实例之间的差异；再后，用这些量化了的差异，对比较实例的成交价格进行修正，从而得出各个比较实例在相当于估价对象交易条件下的成交价格；最后，通过综合修正，分别测算求得：在估价时点上估价对象的含地市场价格。具体过程如下：

#### （一）选取可比实例

首先把委估对象按性质及结构进行分类，然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似交易案例，包括位置、道路通达程度、用途、商业、办公、居住聚集度、所在小区情况、交易日期、交易情况、交易价格等，从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比案例的交易价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

#### （二）进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

#### （三）进行交易时间修正

若可比实例的交易时间与委估对象不一致，会对标的造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。主要采用类标的价格变动率或指数进行调整。

（四）进行区位因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括道路通达程度、商业、办公、居住聚集度。

（五）进行实物状况因素修正

将可比实例在其实物状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。以委估标的实物状况因素为基准进行修正，如所在小区的配置情况、位置、物业管理、建筑年代等。

（六）权益状况

以委估标的权益状况与可比案例的权益状况中的每个子项因素进行比较，以评估对象权益状况为基准进行修正。

（七）确定委估标的价格

市场法的基本计算公式为：

评估价值=可比交易实例价值×A×B×C×D×F

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区位因素修正系数；

D—实物因素修正系数；

F—权益状况因素修正系数。

## 九、价格评估结论

价格评估标的在价格评估基准日的含增值税评估价格为 195,897.00 元（人民币壹拾玖万伍仟捌佰玖拾柒元整）；其中 B-051 的车位评估价格为 183,757.00 元（人民币壹拾捌万叁仟柒佰伍拾柒元整），26 号储物间评估价格为 12,140.00 元（人民币壹万贰仟壹佰肆拾元整）。

## 十、价格评估的假设和限定条件

### （一）价格评估假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是价格评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其价格评估结果的使用范围受到限制。

#### 4. 委托方提供的资料客观、真实、全面。

#### 5. 本次价格评估以价格评估对象合法取得、合法使用、合法处分为前提：

（1）根据委托方提供的由内蒙古雅世春华置业有限公司出具的《说明》内容：“1、业主王倩与我公司签订的《地下停车位买卖合同》（所涉车位号：B-051）系地下停车位使用权转让合同，故，我公司转让的只是该车位的使用权，该车位所有权仍在我公司名下。2、我公司赠送业主王倩的储藏间 26 号，赠送的是使用权，故，该储藏间所有权仍在我公司名下。”，价格评估对象被申请人方未办理产权证。

(2) 根据委托方提供的《东岸国际地下停车位买卖合同》第十三条：“如双方签订的《商品房买卖合同》终止，则本车位买卖合同亦随之终止”，本次价格评估因委托项目未涉及主合同标的，故我公司只针对委托价格评估对象价格评估基准日的市场价格进行评估，未考虑主合同《商品房买卖合同》终止对价格评估对象 B-051 车位造成的影响；因目前呼和浩特市相关政府部门尚未出台有关车位的产权相关规定，故未考虑产权登记造成的价格影响；

(3) 根据委托方提供的《约定书》中相关条款“鉴于您于\_\_年\_\_月\_\_日与我公司签订《商品房买卖合同》（合同编号：Y2006），购买了东岸国际 A 区\_\_【苑】\_\_【座】\_\_【单元】\_\_号房屋，我公司赠送您本座本单元编号为 26 号的地下储藏间使用权……”，“您如果退房，我公司将收回该储藏间。……” 本次价格评估因委托项目未涉及主合同标的，故我公司只针对委托价格评估对象价格评估基准日的市场价格进行评估，未考虑主合同《商品房买卖合同》终止对评估对象 26 号储物间造成的影响；因目前呼和浩特市相关政府部门尚未出台有关储藏间的产权相关规定，故未考虑产权登记造成的价格影响；

6. 本次价格评估标的以评估委托书中约定的标的为依据。

7. 由于价格评估对象为呼和浩特市东岸国际 A 区锦苑车位中的一个，本次价格评估以评估对象能合法享用及分摊整体房地产的各项公共权益及各项服务配套设施为前提。

8. 本次价格评估结果是以国家宏观经济政策没有发生重大变化、市场基本稳定以及排除不可抗力影响为前提的。

9. 价格评估过程中未考虑价格评估对象可能涉及的债权债务情况，亦未对价格评估对象权属情况及他项权利状况做进一步的核实，仅为价格评估委托人办理（2019）内 0102 委托评字第 36 号案件提供价值参考依据。

## 10. 未定事项假设

(1) 委托人提供的资料未记载价格评估对象车位的车位比，本次价格评估采用的车位比根据价格评估人员从有关房地产网搜集的有关资料确定。

(2) 委托人提供的资料无法确定委托评估对象所在宗地使用截止日期，根据《东岸国际地下停车位买卖合同》、《约定书》签订日期为 2009 年 5 月 31 日，本次价格评估设定其为价格评估对象起始使用年限。

(3) 此次价格评估标的涉及的地下储藏间的面积，因委托方未提供相关建筑面积数据，本次以本公司会同委托方、申请人现场实际测量的套内面积为依据进行评估，未考虑储藏间所分摊面积，在评估基准日以后的有效期内，如果储藏间分摊面积能够合理确定，应根据确定后储藏间面积进行相应调整。

### (二) 价格评估限定条件

(1) 本价格评估报告只能用于价格评估报告载明的评估目的和用途，只能由委托方及涉案当事方使用，未征得评估机构同意，价格评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(2) 委托方及涉案当事方或者法律、行政法规规定的价格评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告的，评估机构及其价格评估人员不承担责任；

(3) 除委托方、涉案当事方和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为价格评估报告的使用人；

(4) 价格评估报告使用人应当正确理解价格评估结论，价格评估结论不等同于评估对象可实现价格，价格评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

若以上条件发生改变，需重新进行价格评估。

## 十一、声明

- (一) 价格评估结论受报告中已说明的限定条件限制。
- (二) 资料的真实性、全面性由资料提供方负责。
- (三) 本价格评估报告书中的分析、意见和结论是按照独立、客观、公正的原则做出的。
- (四) 我们依照《内蒙古价格评估行业协会涉案（涉诉）资产价格评估技术规范（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本价格评估结论。
- (五) 价格评估结论仅对本次委托有效。
- (六) 评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。
- (七) 评估结论的使用仅限于评估报告书载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册价格鉴证师及评估机构无关。

本价格评估报告书有效期为自发文之日起 1 年。

## 十二、价格评估作业日期

2019 年 5 月 23 日至 2019 年 6 月 12 日。

## 十三、价格评估机构

机构名称：内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司

地址：内蒙古自治区呼和浩特市兴安北路润宇国际公寓 1408 号

电话：0471—2356168          18004715110

传真：0471—2356799

机构资质证书编号：蒙 JGPG20170037

鉴定机构法定代表人：任亭

#### 十四、价格评估人员

评估人员：

评估人员：

内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司

二〇一九年六月十二日



## 十五、附件

- (一) 价格评估汇总表及明细表
- (二) 现场照片
- (三) 呼和浩特市新城区人民法院评估委托书
- (四) 呼和浩特市新城区人民法院执行裁定书复印件
- (五) 东岸国际地下停车位买卖合同、约定书、说明复印件
- (六) 价格评估人员资质证书复印件
- (七) 价格评估机构资质证书（副本）复印件
- (八) 价格评估机构营业执照（副本）复印件