

关于尹建敏房屋的价格评估报告书

内衡（乌市）评字[2022]第 165 号



衡 正 通
HENGZHENG TONG

总公司地址：呼和浩特市鄂尔多斯大街金宇新天地 F 座 1203 号

联系电话：0471-4679189

传真：0471-4679189

邮箱：nmghzt@126.com

邮编：010000

乌兰察布市分公司地址：集宁区畜产院胜达楼 4 单元 1 楼东户

联系电话：0474-8260018

邮箱：nmghzt@163.com

目 录

一、承诺书.....	1
二、价格评估报告书正文.....	2
三、价格评估标的物照片.....	8
四、商都县人民法院委托书复印件.....	9
五、房屋权利证书复印件.....	11
六、价格评估机构营业执照复印件.....	14
七、价格评估机构资质证书复印件.....	15
八、价格评估人员资质证书复印件.....	16

承诺书

一、我们在执行本价格评估业务中，遵循相关法律法规和价格评估准则，恪守独立、客观、公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估意见陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的财产、物品清单是由委托方、被评估单位填报并经其签字确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估意见是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估意见中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估意见中的评估对象及其涉及标的物进行了现场勘查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其法律权属资料进行查验，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估意见的要求。

五、我们出具的评估意见中的分析、判断和结论受评估意见中假设和限定条件的限制。评估意见使用者应当充分考虑评估意见中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

内蒙古衡正通价格评估有限责任公司 价格评估报告书

内衡（乌市）评字[2022]第 165 号

商都县人民法院：

你单位于 2022 年 4 月 29 日出具的《商都县人民法院委托书》(2022)内 0923 法司辅委字第 34 号已收悉。我公司遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对乌兰察布商都县法院委托的尹建敏在商都县七台镇二条街的房屋价格进行了评估，现将评估情况综述如下：

一、价格评估标的

价格评估标的：尹建敏在商都县七台镇二条街的房屋的价格。

二、价格评估目的

确定价格评估标的在价格评估基准日尹建敏在商都县七台镇二条街的房屋的市场价格，为委托机关办理案件提供价格依据。

三、价格评估基准日

2022 年 4 月 29 日。

四、价格定义

价格评估标的在价格评估基准日，依据相关规定采用公开市场价值评估标准确定评估标的的市场价格。

五、价格评估依据

1. 国家、地方有关法律、法规及相关文件

(1) 《中华人民共和国价格法》；

(2) 《内蒙古自治区价格鉴证管理办法》（内蒙古自治区人民政府令 105 号）；

(3) 《内蒙古自治区人民政府令》（第 230 号）；

(4) 《价格鉴证评估执业规范》（中价协[2020]31 号）；

(5) 《不动产价格鉴证评估技术规范》（中价协[2020]39 号）。

2. 委托方提供的材料

(1) 商都县人民法院提供的鉴定委托书；

(2) 房屋权利证书复印件。

3. 价格评估机构收集的有关资料

(1) 价格评估操作规程及其他参考依据；

(2) 现场勘查记录；

(3) 市场调查笔录；

(4) 现场勘查照片。

六、价格评估过程

我公司受理价格评估委托后，成立了价格评估小组，指派 2 名价格评估人员于 2022 年 4 月 29 日，对位于尹建敏在商都县七台镇二条街的房屋进行现场勘查。现场勘查如下：

经勘查，尹建敏在商都县七台镇二条街的房屋是自建平房，本次评估标的位于七台镇二条街华富小区斜对面，该地区位于商都县繁华地段。标的物为平房带院，所有人尹建敏，房物权利证号：商房他字第 09587，房权证号：2002088，规划用途住宅，建筑面积 61.42 平方米，砖木结构，简易装修，外墙涂料，瓷砖地面，内墙抹灰挂白，双钢窗，起脊挂瓦，层高 3.2 米。

七、价格评估方法

查（勘）验后，价格评估小组人员根据国家有关规定和标准，严格遵守价格评估程序和原则，认真分析研究现有资料，根据委托目的，经过对商都县及乌兰察布市地区砖木结构房屋的了解，结合地理位置和其市场因素的调查，选用三个实际实例，采用市场对比法对尹建敏在商都县七台镇二条街的房屋在2022年4月29日的市场价格进行了客观公正的分析测算。

实例一、商都县七台镇二条街房屋道道老菜馆的平房，砖木结构，建筑面积118平方米，地处二条街房屋，在道路边，简单装修，市场价格31万元，平方米单价2627元/平方米。

实例二、商都县七台镇红星街的肉店平房，砖木结构，建筑面积400平方米，地处红新街，在道路西，简单装修，市场价格100万元，平方米单价2500元/平方米，现在开移动公司和肉店。

实例三、商都县的七台镇二条街的平房，砖木结构，建筑面积80平方米，地处七台镇二条街房屋，在道路南，简单装修，市场价格18万元，平方米单价2250元/平方米，房顶有塌陷无人居住。

根据对标的房屋的现状进行对比分析，标的房屋属于自建房，屋内进行了简单装修，经过对各项差异因素的量化、调整、确定2022年4月的各比准价格：

房屋比准价格因素调整系数明细表

1	项目	实例1	实例2	实例3	备注
2	交易时间修正系数	100/100	100/100	100/100	

3	交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100	
4	建筑规模 (m ²)	118	400	80	
5	房屋朝向修正系数	100/100	100/98	100/100	
6	装饰装修修正系数	100/105	100/105	100/95	
7	商业环境修正系数	100/105	100/105	100/100	
8	人流量修正系数	100/105	100/105	100/100	
9	居室观光系数	100/105	100/105	100/95	
10	交易价格 (元/M ²)	2627	2500	2250	
11	比准价格 (元/M ²)	2161	2056	2493	

比准价格采用算数平均算法取得，经评估人员分析测算，比准单价= $(2161 \text{ 元/m}^2 + 2056 \text{ 元/m}^2 + 2493 \text{ 元/m}^2) / 3 = 2237 \text{ 元/m}^2$ 。

尹建敏在商都县七台镇二条街的房屋在2022年4月29日的市场价格为 $\text{m}^2 61.42 \times 2237 \text{ 元/m}^2 = 137397 \text{ 元}$ 。

八、价格评估结论

尹建敏在商都县七台镇二条街的房屋在2022年4月29日的市场价格为人民币：壹拾叁万柒仟叁佰玖拾柒元整(¥137397元)

九、价格评估限定条件

1. 本结论书的价格评估结论依据了委托方提供的材料；
2. 价格评估结论是在特定的前提和假设条件下做出的，仅在该前提和假设条件存在的情况下，价格评估结论方予成立；
3. 价格评估结论受到国家宏观经济政策、不可抗力或特殊交易方式的影响；
4. 设定本次价格评估未考虑价格评估小组人员在评估过程中遇到非本专业所涉及但可能影响价格评估结论的因素。

十、声明

1. 价格评估结论受价格评估结论书所限定条件限制；
2. 委托方对其提供材料的真实性负责；
3. 被评估单位存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；
4. 价格评估结论仅对本次价格评估有效，不得作为他用。未经我单位同意，不得向委托机关和有关当事人之外的任何单位和个人提供，价格评估结论书的内容不得发表于任何公开媒体上；
5. 我公司及价格评估小组人员与该评估标的没有利害关系，与当事人没有利害关系；
6. 委托方如果对价格评估结论有异议，可于结论书送达之日起 15 日内向我公司书面提出，或向其他有资质机构申请重新评估。

十一、报告有效期限

本报告有效期限壹年。

十二、价格评估机构

机构名称：内蒙古衡正通价格评估有限责任公司

机构资质证书号：中 J050003

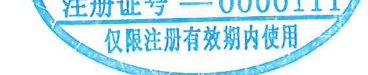
法人代表：邢雲(章)



十三、价格评估人员（资质章）

价格鉴证师：刘汉旺

注册号：00001111



价格鉴证师：李珩

注册号：00001066





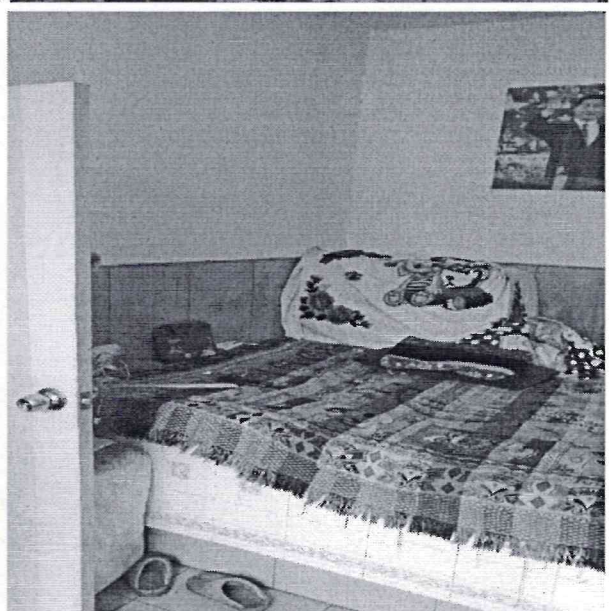
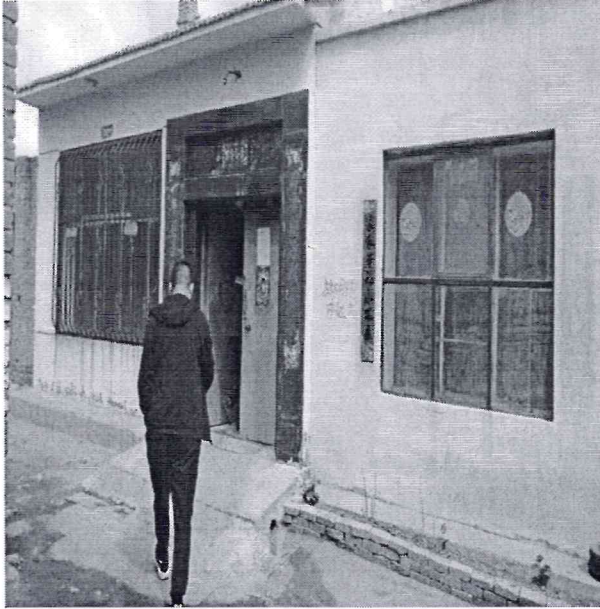
十四、附件

1. 商都县人民法院提供的鉴定委托书；
2. 房屋权证复印件；
3. 价格评估机构营业执照复印件；
4. 价格评估机构资质证书复印件；
5. 价格评估人员资质证书复印件。

内蒙古衡正通价格评估有限责任公司

二〇二二年五月十六日





商都县人民法院

委托书

(2022)内0226法司辅委字第34号

委托人: 商都县人民法院

受托人: 内蒙古衡正通价格评估有限责任公司

根据《中华人民共和国民事诉讼法》和《中华人民共和国合同法》等规定, 签订本委托协议书:

1、商都县人民法院就邓树青、李晓东与尹建敏合同纠纷案, 委托你公司对尹建敏所有位于新民路平房一套, 产权证号2002088, 进行司法评估。

2、委托人应当向受托人提供案件的详尽资料, 受托人要求补充案件材料的, 需及时出具书面说明, 委托人不得拒绝并通知移送案件的人民法院或审判庭补齐。

3、受托人应当委派具有专业知识和资格的人员勘验现场(或查体)进行司法评估, 在申请人交付鉴定费之日起30个工作日内出具意见书或鉴定报告, 在鉴定期限内不能完成报告的, 应当于期限届满前5日向委托人书面说明理由并申请延期; 未经批准而超期的, 委托人可以撤回委托。

4、受托人对案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间的意见, 应当保守秘密。

5、受托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

6、受托人不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。

提示：鉴定费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托人与申请人协商一致后签订协议；在规定期限内受托单位以评估费用未收齐为由拒绝向委托人提供鉴定报告的，委托人可视情节暂停受托人业务或从入选法院名册中除名。

司法技术辅助部门联系人：

电话：

附：人民法院司法技术辅助工作移交材料清单

委托人：
电话：
传真或邮箱：
日期：

受托人：
电话：
传真或邮箱：
日期：

房屋所有权人		尹建敏									
房屋坐落		和									
丘(地)号		产别		所在层数		房屋总层数		建筑面积(平方米)		设计用途	
幢号	房号	结构	层数	层数	层数	层数	层数	层数	层数	层数	层数
		砖木	4	4	4	4	4	4	4	4	住宅
房屋状况		完好									
共有		人		等		人		共有权证号		自 至	
土地使用情况摘要											
土地证号		使用面积(平方米)									
权属性质		使用年限		年		月		日		至 年 月 日	
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定日期	注销日期					
武云芳	抵押		188	2005.1.7	2005.12.25						
尹建敏	"	"	3万	2006.7	2006.12.25						
尹建敏	"	"	1万	2007.7.7	2007.12.25						

附 记
2007年11月16日
00407



填发单位(盖章)

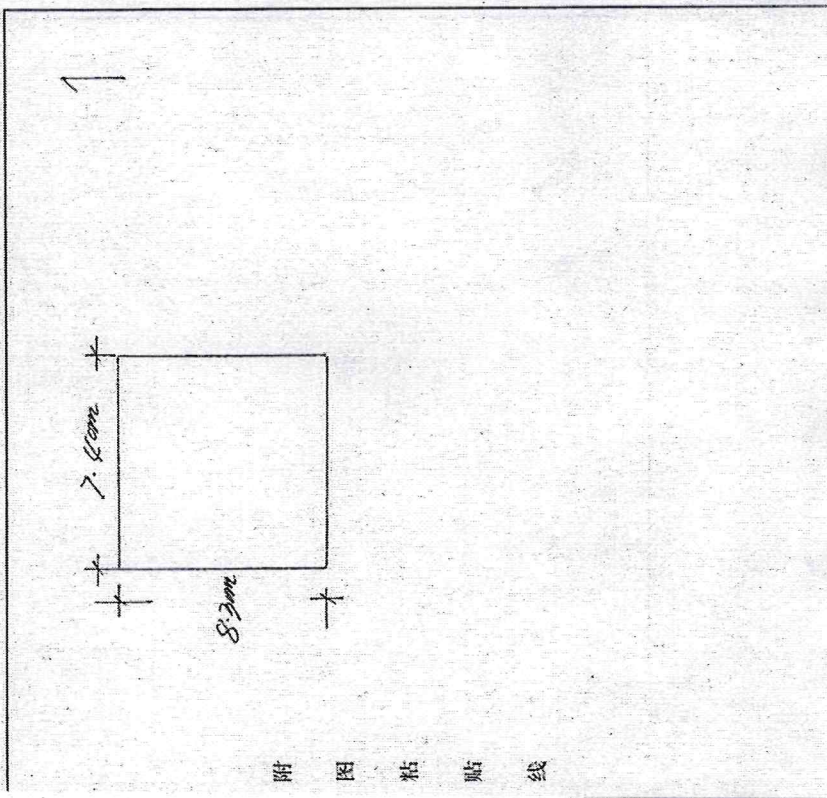
房屋发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、租赁等)变更(房地产权利人姓名名称)或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、毁损使房屋现状发生变更)以及其他房地产权利(抵押权、质权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

- 四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要检查产权时,房屋所有权证持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

6. 房屋发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、租赁等)变更(房地产权利人姓名名称)或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、毁损使房屋现状发生变更)以及其他房地产权利(抵押权、质权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。
5. 房屋管理部门因工作需要检查产权时,房屋所有权证持证人应出示此证。
4. 除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
3. 房屋管理部门因工作需要检查产权时,房屋所有权证持证人应出示此证。
2. 本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。
1. 房屋发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、租赁等)变更(房地产权利人姓名名称)或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、毁损使房屋现状发生变更)以及其他房地产权利(抵押权、质权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。

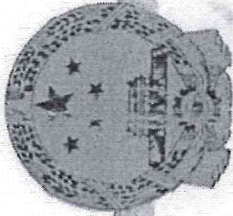
房屋坐落: 呼和浩特市...

房地产平面图
图幅号:



0021767

扫描二维码
注册、变更企业
信用信息公示
系统，快捷、
方便、效率高



营业执照

统一社会信用代码
91150105680009198R

名称 内蒙古衡正通价格评估有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 邢雲
 经营范围 价格评估; 价格咨询服务; 生产经营、合同、资产、签订、抵押质押、理船素描、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程造价、工程造价、工程造价、资产评估、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴证、房产证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应缴物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估。(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)

注册资本 壹佰万 (人民币元)
 成立日期 2008年09月23日
 营业期限 自2008年09月23日至2028年09月22日
 住所 内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街金宇新天地F1203号

登记机关 2020年10月27日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
 国家市场监督管理总局监制



价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J050003

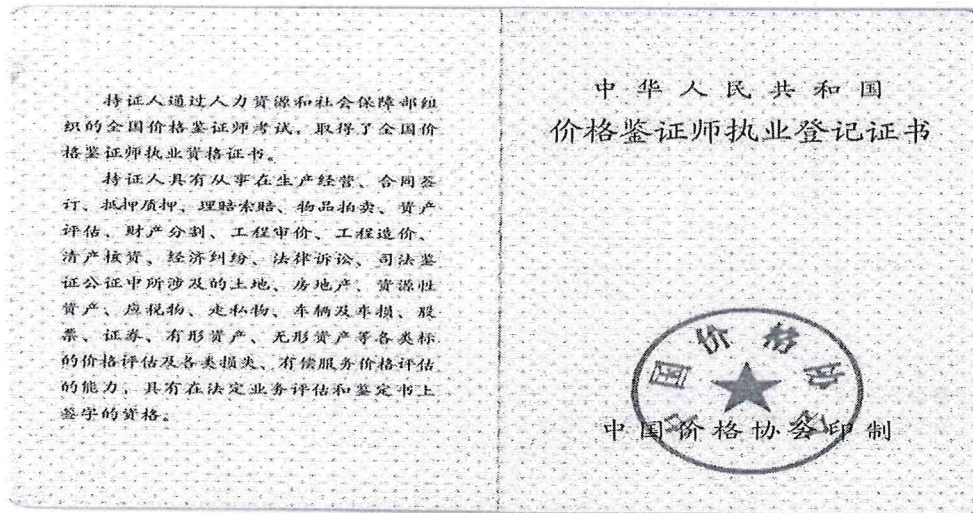
机构名称： 内蒙古衡正通价格评估有限责任公司
机构类别： 综合涉诉讼类
机构地址： 内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街金宇新天地 F 座 1203 号
资质范围：

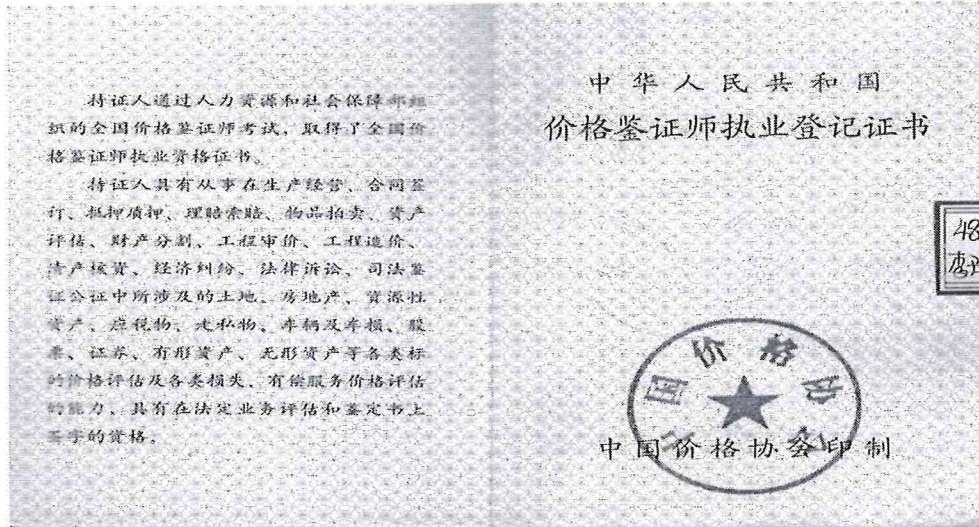
根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、成本监审、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格鉴证评估，各类损失价格鉴证评估、有偿服务价格鉴证评估的资质。

证书有效期： 至 2024 年 11 月 07 日止

发证单位：









证书编号: 050040

姓名: 梁新

性别: 男

民族: 汉

出生年月: 1986年12月

学历: 高中

所学专业: _____

岗位: 业务员

工作单位: 内蒙古衡正通价格评估
有限责任公司乌兰察布
分公司

梁新同志于 2019 年 5 月
22 日至 2019 年 5 月 24 日
参加 第四期价格评估业务
培训班
学习期满, 经考试(考核)成绩合格。

培训科目	学时	成绩
红木家具价格评估鉴定		
火灾损失价格评估鉴定		
机器设备价格评估鉴定		
价格评估鉴定风险与防控		
考试、考核		合格

培训单位 (章)
2019 年 5 月 24 日

<p>执业范围</p> <p>持证人具有从事在国家财产、集体财产处置及实物执行事务中的价格鉴证评估和在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、破产清算、工程审价、破产核算、经济纠纷、法律评估、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、无形资产、债权物、知识产权、车辆及车辆、股票、证券等各具形财产、无形资产及各类损失、咨询服务、其他经济权益的价格鉴证评估能力，可依法出具价格鉴证评估报告。</p>	<p>价格鉴证师 执业登记证书</p> <p>中国价格协会印制</p>
 <p>持证人签名: _____ 证书编号: 0019381</p>	<p>姓 名: 冀颖 性 别: 女 身份证号: 152601196312211028 执业单位: 内蒙古衡正通价格评估有限公司 发证单位(章):  发证日期: 2021-12-21</p>
<p>登记情况</p> <p>登记有效期至: 2023-12-30</p> <p>登记单位:  登记日期: _____</p>	<p>登记情况</p> <p>登记有效期至: _____</p> <p>登记单位(章): _____ 登记日期: _____</p>