

房地产估价报告



奈曼旗振兴房地产价格评估事务所

地址：大沁他拉镇舍力虎大街房产综合楼五楼东侧 电话：0475-4212564





通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区
1号楼6单元502室王彬彬所属住宅
房地产市场价格评估报告

[报告摘要]

接受科尔沁左翼中旗人民法院的委托，对王彬彬所属的位于通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区1号楼6单元502室住宅房地产进行了评估。估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次评估房屋采用比较法和收益法进行估价。

奈曼旗振兴房地产价格评估事务所



房地产估价报告

估价报告编号：奈曼旗振兴估字[2022]第 F0053 号

估价项目名称：通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区 1 号楼 6 单元 502 室王彬彬所属住宅房地产市场价格评估

估价委托人：科尔沁左翼中旗人民法院

房地产估价机构：奈曼旗振兴房地产价格评估事务所(特殊普通合伙)

注册房地产估价师：姜长广（注册估价师证号：1520030070）

燕玉红（注册估价师证号：1520030026）

郭庆华（注册估价师证号：1320160067）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 27 日



致 委 托 方 函

科尔沁左翼中旗人民法院：

受贵院[(2022)内 0521 委评 13 号]评估委托书的委托，要求我所对王彬彬所属的位于通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区 1 号楼 6 单元 502 室住宅房地产进行市场价格评估。

估价范围：通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区 1 号楼 6 单元 502 室（混合结构，第五层），房屋建筑物建筑面积 90.21 平方米，及附属于房屋建筑物的土地使用权面积、房屋不可分割的装修、供水、排水、供电等设施，不动产权证号为 154021501541 号，不动产权人为王彬彬。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估该宗房地产市场价格。

价值时点：2022 年 5 月 18 日。

价值类型：市场价格。某种房地产在市场上的平均交易价格。

在整个评估工作中，我所派出房地产估价师姜长广（注册号 1520030070）、燕玉红（注册号 1520030026）、郭庆华（注册号 1320160067）于 2022 年 5 月 18 日对估价对象现场进行了实地查勘，现场查勘仅限于估价对象的外观，未能进入估价对象室内，室内空间布局参照邻居家，装修情况按一般装修考虑。估价师通过查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的法定的估价程序。运用比较法、收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区 1 号楼 6 单元 502 室（第五层，房屋建筑面积 90.21 平方米）住宅房地产在价值时点 2022 年 5 月 18 日的市场价格为：

单价：2297.10 元/平方米；总价（取整）：207,221.00 元；

大写：贰拾万柒仟贰佰贰拾壹元；

币种：人民币。（有关结果详见评估结果汇总表）

特别提示：估价报告应用的有效期自本估价报告出具之日 2022 年 5 月 27 日起至 2023 年 5 月 27 日止。估价的详细结果请见房地产估价报告全文，另请报告使用人特别关注本估价报告的价值内涵、估价的假设和限制条件，以免使用不当，造成损失。

此致

执行合伙姜长广(盖章)：



奈曼旗振兴房地产价格评估事务所(特殊普通合伙)

2022 年 5 月 27 日





通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区1号楼6单元502室 王彬彬所属住宅房地产价格评估结果汇总表

混合结构第五层：建筑面积 90.21 平方米 单位：元（人民币）、元/m²

相关结果 \ 估价方法		比较法	收益法	成本法	假设开发法
测算结果	总价	230369.28	172500.46		
	单价	2553.70	1912.21		
权 重		0.6	0.4		
加权后的单价		1532.22	764.88		
估价结果	总价	207221.39			
	单价	2297.10			





目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	8
房地产估价结果报告	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	10
五、价值时点	12
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
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
十四、估价报告使用期限	16
附件	17
一、房地产估价委托协议书复印件	
二、估价对象区域位置图复印件	
三、估价对象实地查勘表复印件和相关照片复印件	
四、科尔沁左翼中旗人民法院评估委托书复印件	
五、房地产估价报告内部审核表（估价方存档）	
六、可比实例区域位置图和外观照片（估价方存档）	
七、估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件	
八、注册房地产估价师资格证书复印件	
房地产估价技术报告（估价方存档）	



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的、没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，我们与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们的房地产估价师姜长广、燕玉红、郭庆华于2022年5月18日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观，估价对象室内未能进入，室内空间布局参照邻居家，装修情况按一般装修考虑，如实物状况与委托方要求不符，估价方应重新进行评估。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，未经本估价机构同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。

8、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

9、本次估价委托方提供了委托评估书，估价方对房屋进行了实地查勘，房屋的权属、面积及用途以委托方提供资料为准，如果权属、面积及用途方面有异议，或因委托方提供的资料有误而引起的责任，我估价所不予以承担，需重新进行评估，本评估报告作废。

10、本报告书须经我估价机构法定代表人及注册房地产估价师签字才具有法律



效力。

11、如发现本报告中文字或数字因校对或类似原因出现差错时，请通知我估价所及时更正。委托方接到房地产估价报告后，如有异议，请及时与我估价所联系。

参加本次估价的中国注册房地产估价师签名及盖章：

声明人：

姜长广（注册房地产估价师）

注册估价师证号：1520030070

注册估价师签字：

2022年5月27日

燕玉红（注册房地产估价师）

注册估价师证号：1520030026

注册估价师签字：

2022年5月27日

郭庆华（注册房地产估价师）

注册估价师证号：1320160067

注册估价师签字：

2022年5月27日



估价的假设与限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

1、本估价报告的估价结论是以 2022 年 5 月 18 日为价值时点，遵守“独立、客观、公正、合法”等估价原则得出的价格意见，在估价报告使用期限内，估价对象的外部政策、经济环境及影响估价因素无重大变动，并假设在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

2、本估价报告以估价委托人提供的资料真实、合法、有效为假设前提，估价委托人对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负全责。我们对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的核查。由于我们无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性，所以未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实。

3、鉴于同一估价对象、估价目的不同，估价依据以及采用的价值标准会有所不同，评估的客观合理价格或价值也会有所不同，本次估价报告的估价结果所体现的是估价对象在完整权利状态且保持现状的情况下的现有价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。因此，本估价报告的估价结果是假定没有他项权利约束条件下的市场价格。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

5、我们对估价对象进行了现场勘查，现场勘查只对估价对象的外部情况及内部装修作一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

6、估价对象房屋的建筑面积与权证记载的建筑面积，经目测判断大体相当。

7、委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

不考虑估价对象的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对评估结果的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、委托方未对估价对象处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等情况进行说明，故本次估价不考虑其对评估结果的影响。同时委托方未明确估价对象交易税费负担方



式，我单位按“交易税费全部从财产处置价款中扣除”考虑，故不考虑其对评估结果的影响。

2、本次估价由于无法预期估价对象是否存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素，故不考虑其对评估结果的不利影响。

3、本次估价由于未能进入估价对象室内进行查勘，室内装饰装修依据委托方要求按一般装修考虑，假设估价对象与委托方要求的结论一致。

二、限制条件

1、房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期。因此，本次估价结果是估价对象在价值时点的市场价格，估价报告使用人不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格；同时，本估价报告的应用必须在本报告所确定的估价报告应用有效期内，且应用必须基于房地产市场是正常稳定之前提。

2、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其它不可抗力等因素对估价对象价值的影响，各相关方面应用本报告的结果时，应全面考虑各类风险，作出综合决策。

3、本报告估价结果为估价对象估价范围内整体价值，包括房屋、土地使用权及房屋室内装修及统一配备水电等的设施，不包含可移动设施设备等其他财产。

4、本报告包括致估价委托方函、估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共六部分，本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我估价所不承担责任。（房地产估价技术报告仅为估价方机构存档及有关部门审阅备案之用）

5、本次估价报告计算过程中总价和单价均为四舍五入保留两位小数或取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

6、未经估价方书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分及任何参考资料于公开发表的文件，通告或报告中引用，亦不得以任何形式公开发表。

7、本报告价值时点为2022年5月18日。本房地产估价报告使用期不应超过（壹年），估价报告使用期限自2022年5月27日起至2023年5月27日止。

8、本估价报告一式十二份，委托方十一份，估价方一份。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：科尔沁左翼中旗人民法院

地 址：内蒙古通辽市科尔沁左翼中旗保康镇

二、房地产估价机构

估价机构名称：奈曼旗振兴房地产价格评估事务所（特殊普通合伙）

住 所：奈曼旗大沁他拉镇舍力虎大街西段北侧房管局五楼

执行合伙人：姜长广

备案等级：二级

备案证书编号：内建房估备字[2019]第 0031 号

统一社会信用代码：91150525740132834W

联系电话：0475-4212564

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估该宗房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象位于通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区 1 号楼 6 单元 502 室（混合结构，第五层），房屋建筑物建筑面积 90.21 平方米，及附属于房屋建筑物的土地使用权面积、房屋不可分割的装修、供水、排水、供电等设施，不包含可移动设施设备等其他财产。

（二）估价对象实物状况

名称：通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区 1 号楼 6 单元 502 室住宅房地产。

坐落：通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区 1 号楼 6 单元 502 室，即烟灯吐大街南侧、S304 道路北、龙升商场对过。

规模：房屋建筑面积 90.21 平方米。

用途：住宅。

权属：依据委托人提供的《评估委托书》记载。



(1) 房产登记状况描述

不动产权证号	154021501541 号		
不动产权人	王彬彬		
房屋坐落	通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区1号楼6单元502室，即烟灯吐大街南侧、S304道路北、龙升商场对过。		
幢号	1号楼6单元502室		
结构	混合	所在层数/ 房屋总层数	5/6
建筑面积(m ²)	90.21平方米	设计用途	住宅
建成年份	不详		

(2) 土地实物状况描述

土地使用权人	王彬彬	土地使用权面积	不详
土地具体位置	通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区1号楼6单元502室，即东为道路，南为道路，西为龙山商贸城，北为烟灯吐大街。		
土地权利类型	不详	土地用途	住宅
土地使用期限	不详		
土地形状	较规则，呈矩形	地质条件	较好
地理位置	较好	地基承载力	稳定
土壤情况	良好	利用状况	良好
土地开发状况	“六通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通热、场地平整	基础设施、设备情况	完善

(3) 建筑物实物状况描述

A、建筑结构：混合结构。

B、设施设备：断桥铝窗，入户防盗门，水、暖、电、卫设施齐全，卫生间卫生洁具齐全，普通灯具。

C、装饰装修：



厨房、卫生间墙面瓷砖贴面到顶，其他墙面刮仿瓷大白；

厨房、卫生间铝扣板吊顶，其他顶棚刮仿瓷大白；

瓷砖地面，复合套装木门；

D、层数层高：总层数为六层，估价对象位于第五层，建筑面积 90.21 平方米，层高约 2.7 米。

E、空间布局：空间布局合理，两室两厅一厨一卫一阳台，一室朝南、一室朝北、客厅朝南、厨房朝北、餐厅居中、公共卫生间朝西、阳台朝南位于客厅南侧。

F、建成时间：不详。

G、朝向：南北朝向。

H、外观：外墙涂料粉刷。

I、使用状况：目前闲置。

J、维护状况：维护保养状况一般，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好无损，整体观感一般。

（三）估价对象区位状况

估价对象位于通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区 1 号楼 6 单元 502 室，即东为道路，南为道路，西为龙山商贸城，北为烟灯吐大街。该区域属科尔沁左翼中旗宝龙山镇主城区中部，自然环境、人文环境、经济环境好，无环境污染和噪音污染。估价对象西侧为龙山商贸城；西南直线距离约 440 米处有宝龙山镇中心校、西南约 1 公里处有宝龙山中学、南 1 公里处有宝龙山蒙古族中学及宝龙山三中；东南直线距离约 400 米处是科尔沁左翼中旗中医医院。

该区域基础设施完善，达到“六通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通热、场地平整；公用配套设施完善，周边有银行、商超、学校、医院；城市公共交通便利，出行方便；该区域是宝龙山镇商业中心圈，周边商业繁华度高，区域成熟。

五、价值时点

本次价值时点委托方未作出特别要求，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定，结合本次估价目的和估价对象的特点，以估价师实地勘查日期 2022 年 5 月 18 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价是对估价对象的市场价格进行评估，因此本次评估的



价值类型为市场价格。

市场价格：某种房地产在市场上的平均交易价格。

市场价格的形成条件主要有：

适当营销：即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

熟悉情况：即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

谨慎行事：即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

不受强迫：即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

公平交易：即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。即估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

（二）合法原则

对于房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。针对本次估价对象的具体情况和估价目的，合法原则要求估价对象为合法取得，按照合法用途进行使用，可以依法处分，没有法律上禁止不得转让的情况。

（三）价值时点原则

房地产估价结论具有很强的时间性和时效性。由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房地产自身状况也在发生变化。

价值时点原则要求估价结果是在估价目的决定的某个特定时间的价值。即在该



价值时点，估价对象的实物、权益、区位状况、所处市场环境、国家地方有关房地产产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

（四）替代原则

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在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳使用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价师通过对估价对象合法用途、使用现状与其他使用情况的调查比较分析后，认为估价对象按照法定用途、保持现状继续利用最为有利，故本次评估以估价对象保持现状继续使用为最高最佳使用。

八、估价依据

（一）主要依据的法律、法规

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城市规划法》。

（二）有关估价标准和技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 4、中房学《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- 5、《城市房地产市场估价管理暂行办法》。

（三）委托方提供的文件资料及房地产估价机构收集的有关资料

- 1、委托方提供的评估委托书；
- 2、本次估价的《房地产估价委托协议》、涉及估价对象的有关法律文件、图表和资料；
- 3、我所掌握的有关市场资料、估价人员实地勘察所获取的材料及收集的其他资料。

九、估价方法

估价对象为住宅用房，该类物业在市场上交易和租赁行为较为活跃，市场交易



和出租案例较多，选用比较法和收益法均能够反应估价对象的市场价值。因此在估价方法的四种方法中，本次评估采用比较法和收益法两种方法。

比较法是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。

由于两种方法计算的结果有较大差异，造成差异的原因分析以及最终结果如下：
《房地产估价规范》GB/T50291-2015 第 5.1.4 款规定“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法”。比较法的理论依据的房地产价格形成的替代原理，利用实际发生、已被市场“检验”过的类似房地产成交价格来求取估价对象的价值，它是一种最直接、最有说服力的估价方法，其测算结果易被人们理解、认可接受。本次估价采用可比实例与估价对象相似度高、交易时间接近，其结果的可信度高，所以用比较法评估出的估价对象价值应能够反映其市场价值。

《房地产估价规范》GB/T50291-2015 第 5.1.5 款规定“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”。收益法以预期原理为基础，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。但要准确预测未来各年的收益是一件非常困难的事情，同时要将未来的收益转化为价值时点的价值也是困难的事情，主要是报酬率的确定非常困难，而报酬率对最终评估价值的影响又非常重大。本次测算中报酬率采取累加法为 5%，但根据市场调查估价对象所在区域住宅房地产租赁价格偏低，以及未来房地产价值不确定性等因素，使得预期报酬率也偏低，则收益法测算结果低于市场价格。

综上所述，并最终考虑到本次估价目的及实际情况，取二者的加权平均数为最终的估价结果，其中比较法权重取 0.6，收益法取 0.4。

十、估价结果

我所选派注册房地产估价师姜长广（注册号 1520030070）、燕玉红（注册号 1520030026）、郭庆华（注册号 1320160067）于 2022 年 5 月 18 日对估价对象进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵守公认的估价原则，按照严谨的法定的估价程序。运用比较法、收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区 1 号楼 6 单元 502 室（第五层，房屋






建筑面积 90.21 平方米) 住宅房地产在价值时点 2022 年 5 月 18 日的市场价格为:

单价: 2297.10 元/平方米; 总价(取整): 207,221.00 元;

大写: 贰拾万柒仟贰佰贰拾壹元;

币种: 人民币。(有关结果详见评估结果汇总表)

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
姜长广	1520030070		2022年5月27日
燕玉红	1520030026		2022年5月27日
郭庆华	1320160067		2022年5月27日

十二、实地查勘期

2022 年 5 月 18 日。

十三、估价作业期

2022 年 5 月 18 日 - 2022 年 5 月 27 日。

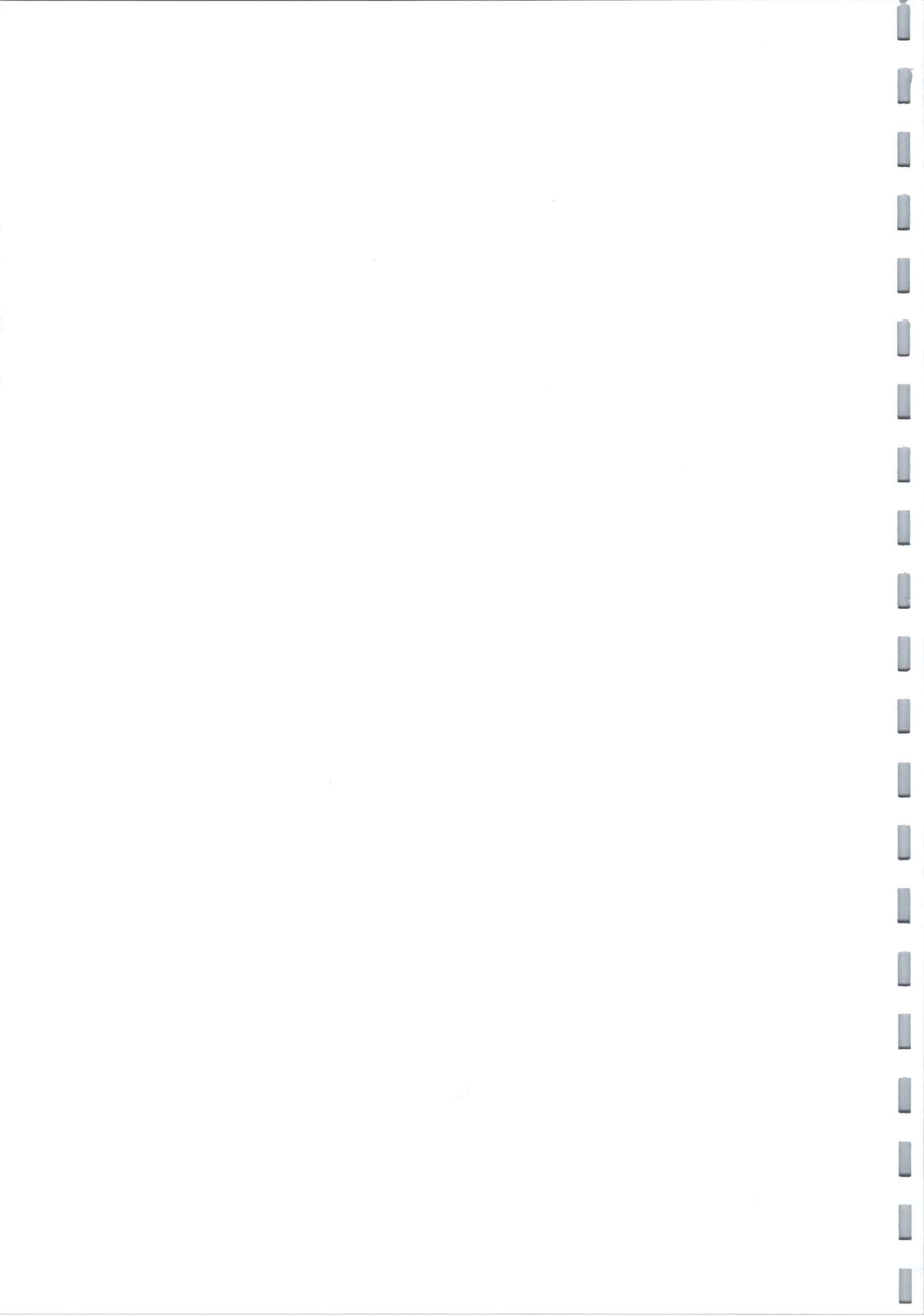
十四、估价报告使用期限

2022 年 5 月 27 日 - 2023 年 5 月 27 日。



附 件

- 一、房地产估价委托协议书复印件
- 二、估价对象区域位置图复印件
- 三、估价对象实地查勘表复印件和相关照片复印件
- 四、科尔沁左翼中旗人民法院评估委托书复印件
- 五、房地产估价报告内部审核表（估价方存档）
- 六、可比实例区域位置图和外观照片（估价方存档）
- 七、估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师资格证书复印件





房地产估价委托协议书

签订合同双方

委托估价方：科尔沁左翼中旗人民法院（以下简称甲方）

受理估价方：奈曼旗振兴房地产价格评估事务所(特殊普通合伙)（以下简称乙方）

甲乙双方经充分协商，兹就房地估价事宜订立本协议，内容如下：

一、甲方为测算该房地产市场价格的需要，委托乙方对下列房地产在价值时点2022年5月18日的市场价格进行评估，估价对象：通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇商贸小区1号楼6单元502室（混合结构，第五层）住宅房地产，估价对象财产范围包括房屋建筑物建筑面积90.21平方米，及附属于房屋建筑物的土地使用权面积、房屋不可分割的装修、供水、排水、供电等设施，不包含可移动设施设备等其他财产。

二、乙方应根据甲方的估价需要，保证按国家的有关规定，对上列房地产之价值予以客观、公正地估价，最后出具该委托房地产的估价报告书，于2022年6月18日前交给甲方。甲方应于2022年5月18日将委估的房地产的产权、经营状况、税务或建造费用和竣工年份、土地使用方式等估价必要的资料提交给乙方，或配合乙方向相关部门、单位或个人查阅、抄录委估房地产估价的必要资料。甲方应提交给乙方的资料具体如下：房屋所有权证及土地使用权证复印件。

三、乙方在估价期间需到现场勘察，甲方必须派其熟悉情况的人员配合。

四、对估价结果非经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人。

五、甲方应付给乙方的评估费，以下列收费办法进行计算。自合同签订时，甲方预付给乙方_____元（人民币），余款待乙方将估价报告书交付给甲方时一次性付清。



六、乙方如无特殊原因和正当理由，不得迟于本合同规定的时间交付估价报告书。

七、甲方如果中途中断委托估价请求，乙方工作已经过半，甲方应付给乙方全部估价费，乙方工作尚未过半，甲方则应付给乙方全部估价费的50%或已付估价费不予退还，上述两者取其高者。

本合同于2022年5月18日正式签订。

甲方：

法人代表：

地址：

电话：



乙方：奈曼旗振兴房地产价格评估事务所(特殊普通合伙)

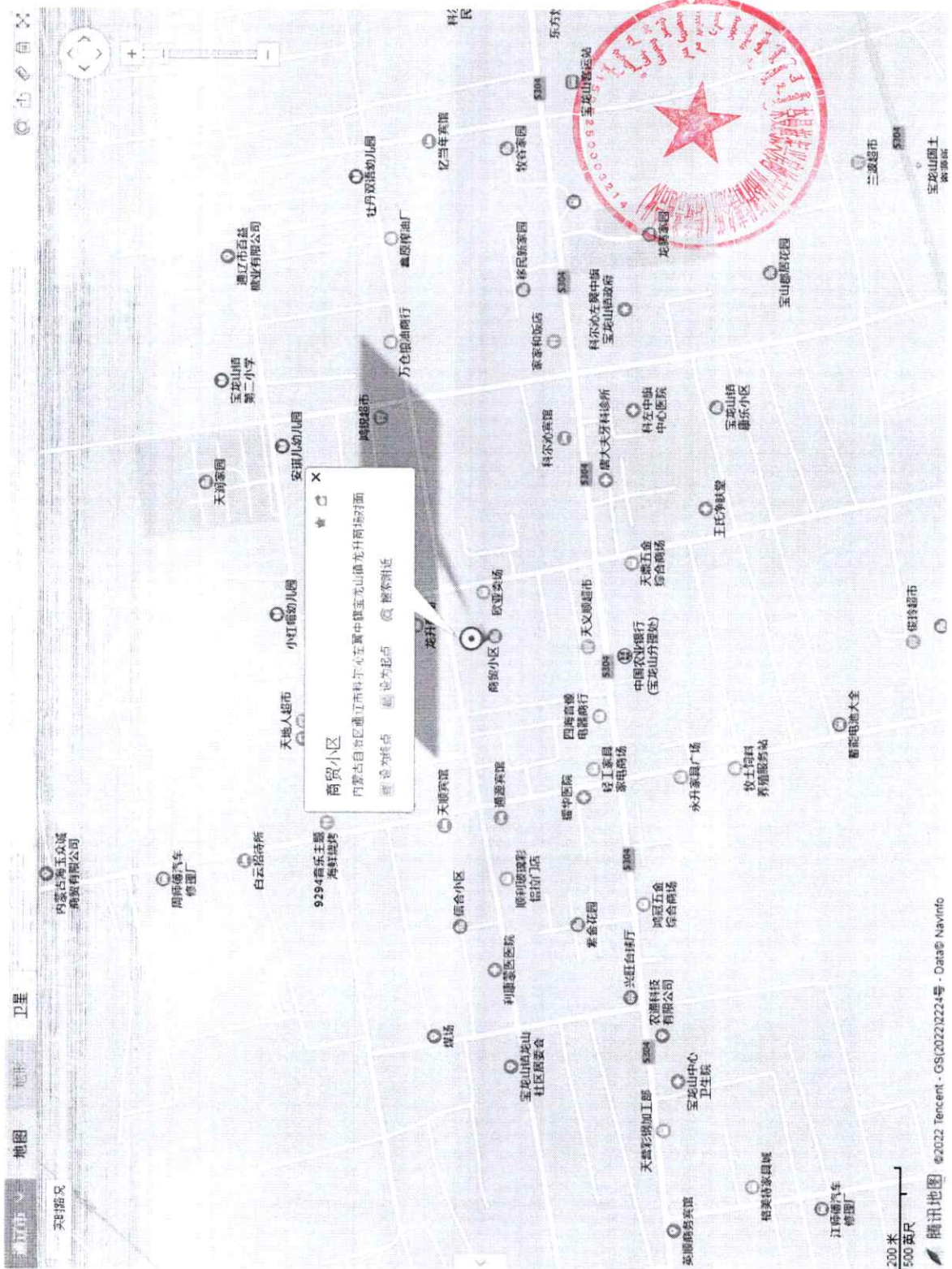
执行合伙人：姜长广

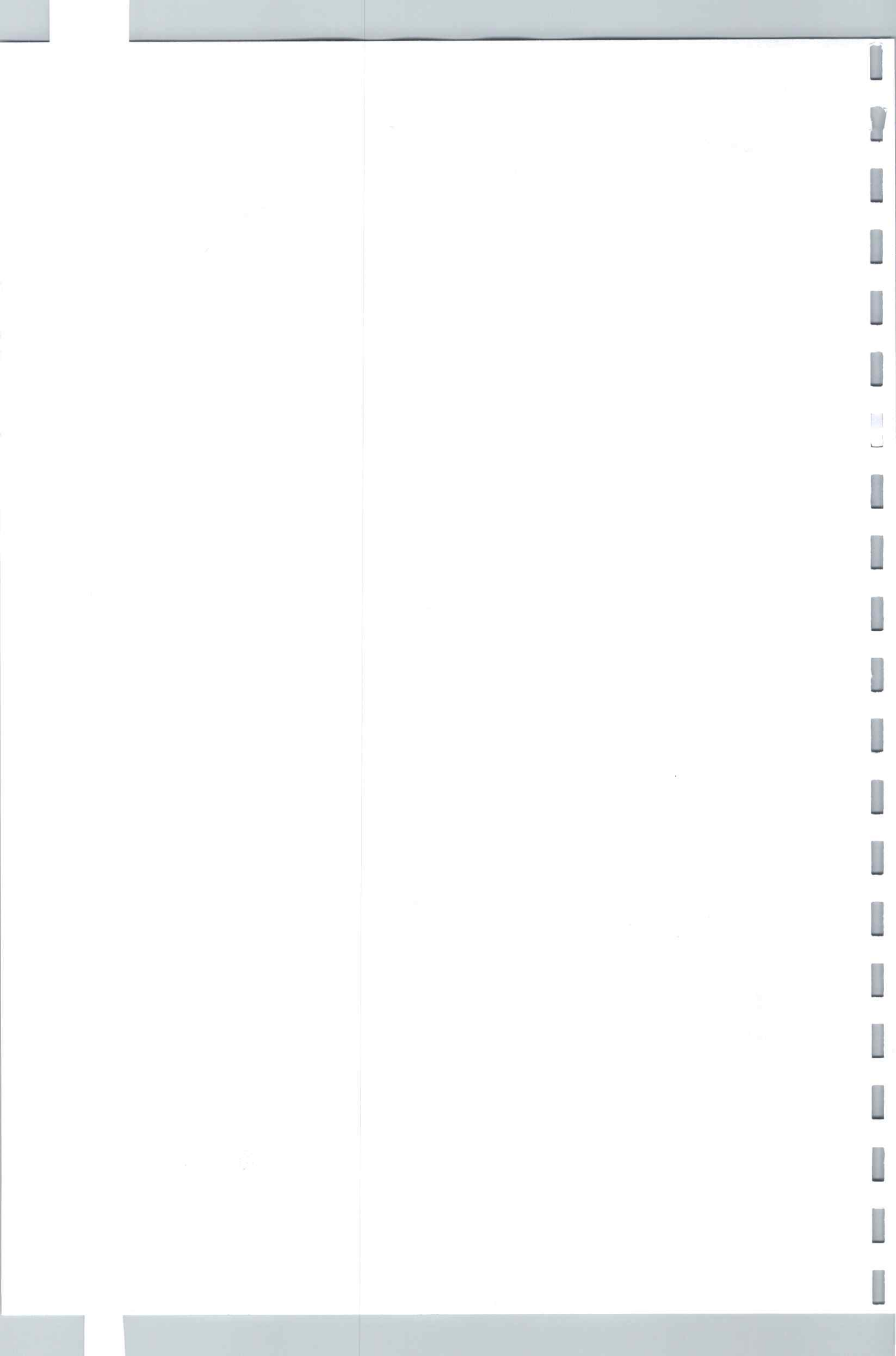
地址：奈曼旗大沁他拉镇舍力虎大街西段北侧

电话：0475-4212564



估价对象区域位置图







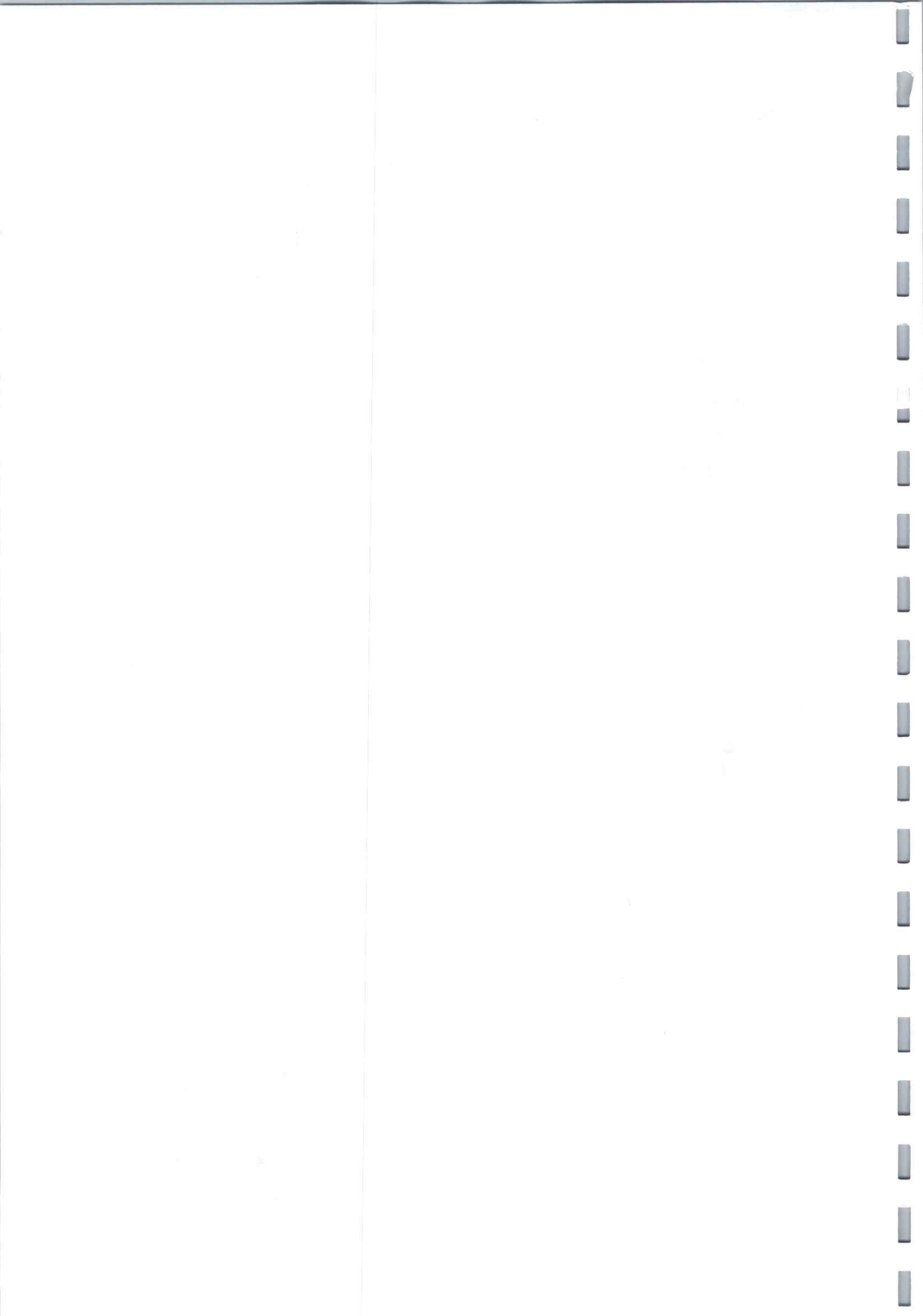
建 筑 物 查 勘 表

不动产权人	王彬彬	不动产权证号	154021501541号
房屋坐落	通辽市科尔沁左翼中旗宝龙山镇 商贸小区1号楼6单元502室	结 构	混合
房屋总层数	六层	所在层数	第五层
房屋建筑面积	90.21平方米	建成年份	不详
设计用途	住宅	实际用途	闲置
土地使用权面积	不详	使用权性质	不详
建 筑 物 实 物 状 况	<p>A、建筑结构：混合结构。</p> <p>B、设施设备：断桥铝窗，入户防盗门，水、暖、电、卫设施齐全，卫生间卫生洁具齐全，普通灯具。</p> <p>C、装饰装修： 厨房、卫生间墙面瓷砖贴面到顶，其他墙面刮仿瓷大白； 厨房、卫生间铝扣板吊顶，其他顶棚刮仿瓷大白； 瓷砖地面，复合套装木门；</p> <p>D、层数层高：总层数为六层，估价对象位于第五层，建筑面积90.21平方米，层高约2.7米。</p> <p>E、空间布局：空间布局合理，两室两厅一厨一卫一阳台，一室朝南、一室朝北、客厅朝南、厨房朝北、餐厅居中、公共卫生间朝西、阳台朝南位于客厅南侧。</p> <p>F、建成时间：不详。</p> <p>G、朝向：南北朝向。</p> <p>H、外观：外墙涂料粉刷。</p> <p>I、使用状况：目前闲置。</p> <p>J、维护状况：维护保养状况一般，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好无损，整体观感一般。</p> <p>K、土地开发利用状况：“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通气、通热、场地平整。</p>		

领勘人：吴光磊、张志光

查勘人：姜长广 燕玉红 郭庆华

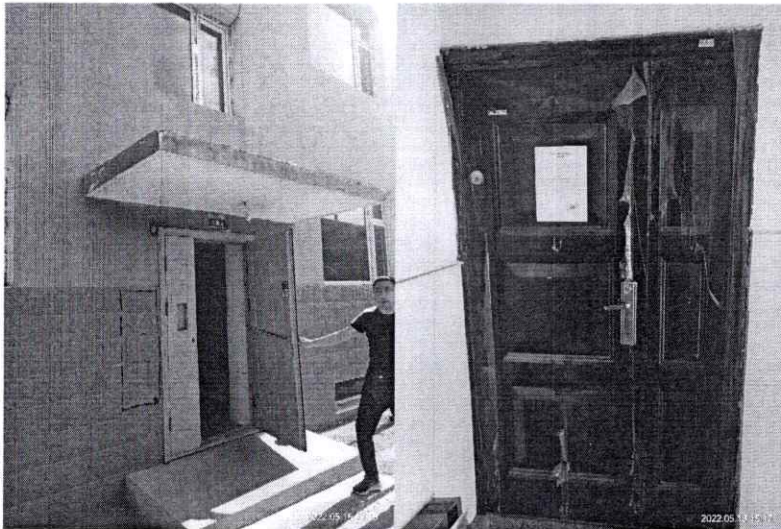
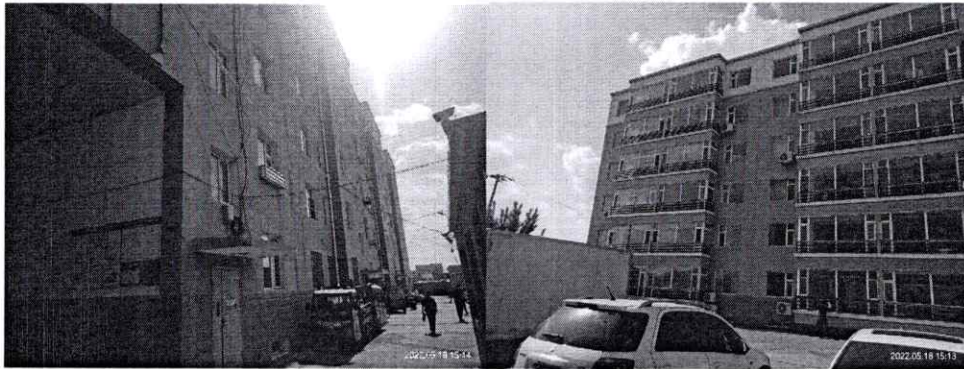
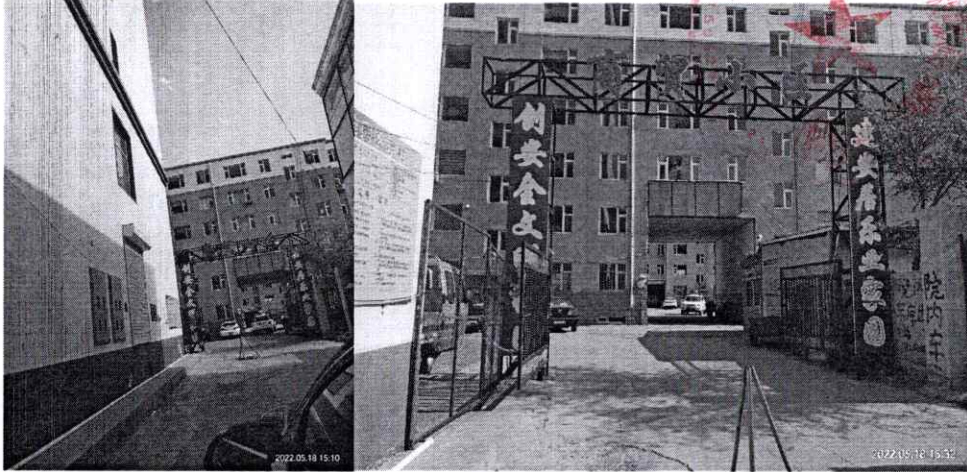


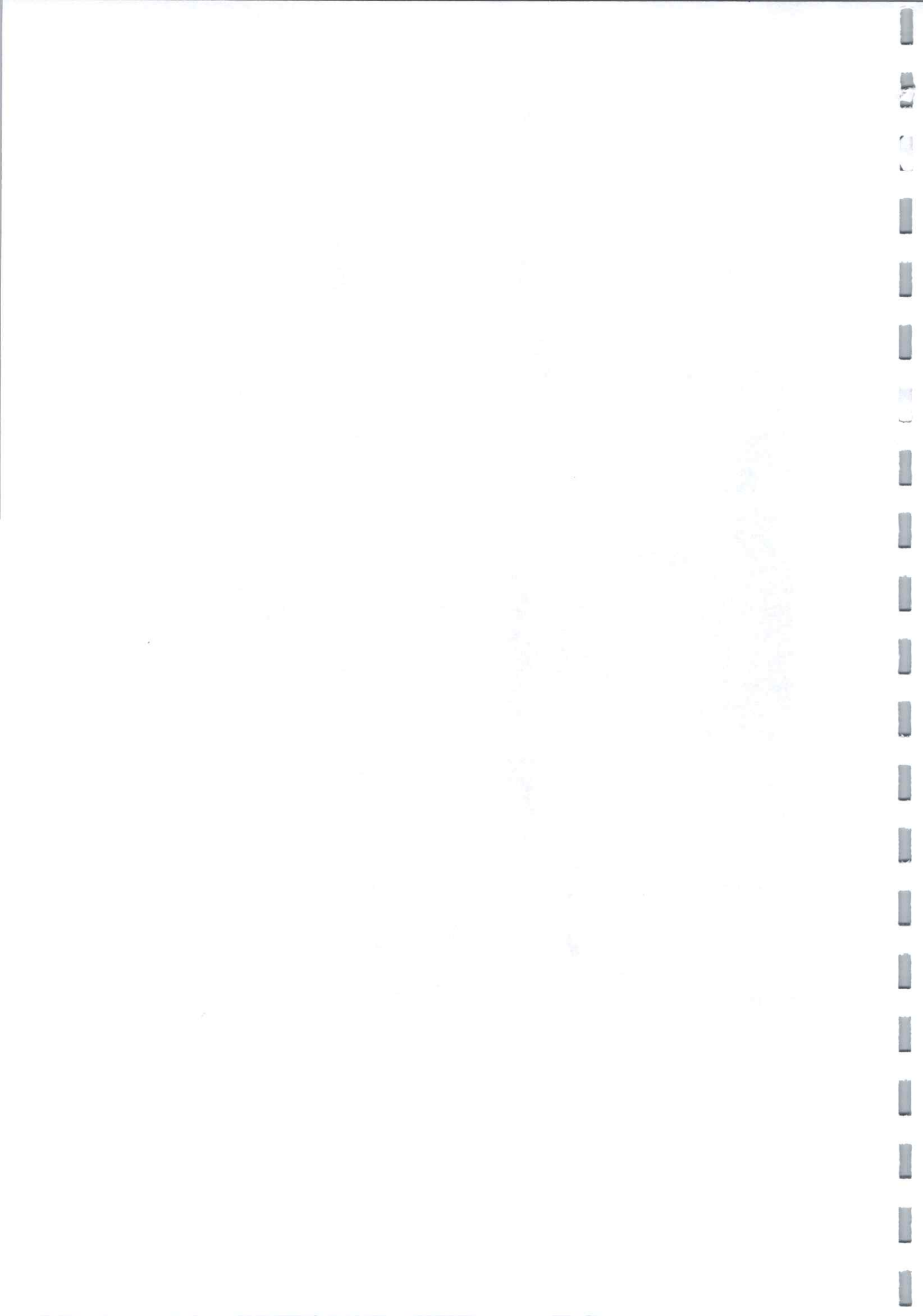




估价对象影像资料

估价对象外观





科尔沁左翼中旗人民法院

评估委托书

(2022)内 0521 委评 13 号

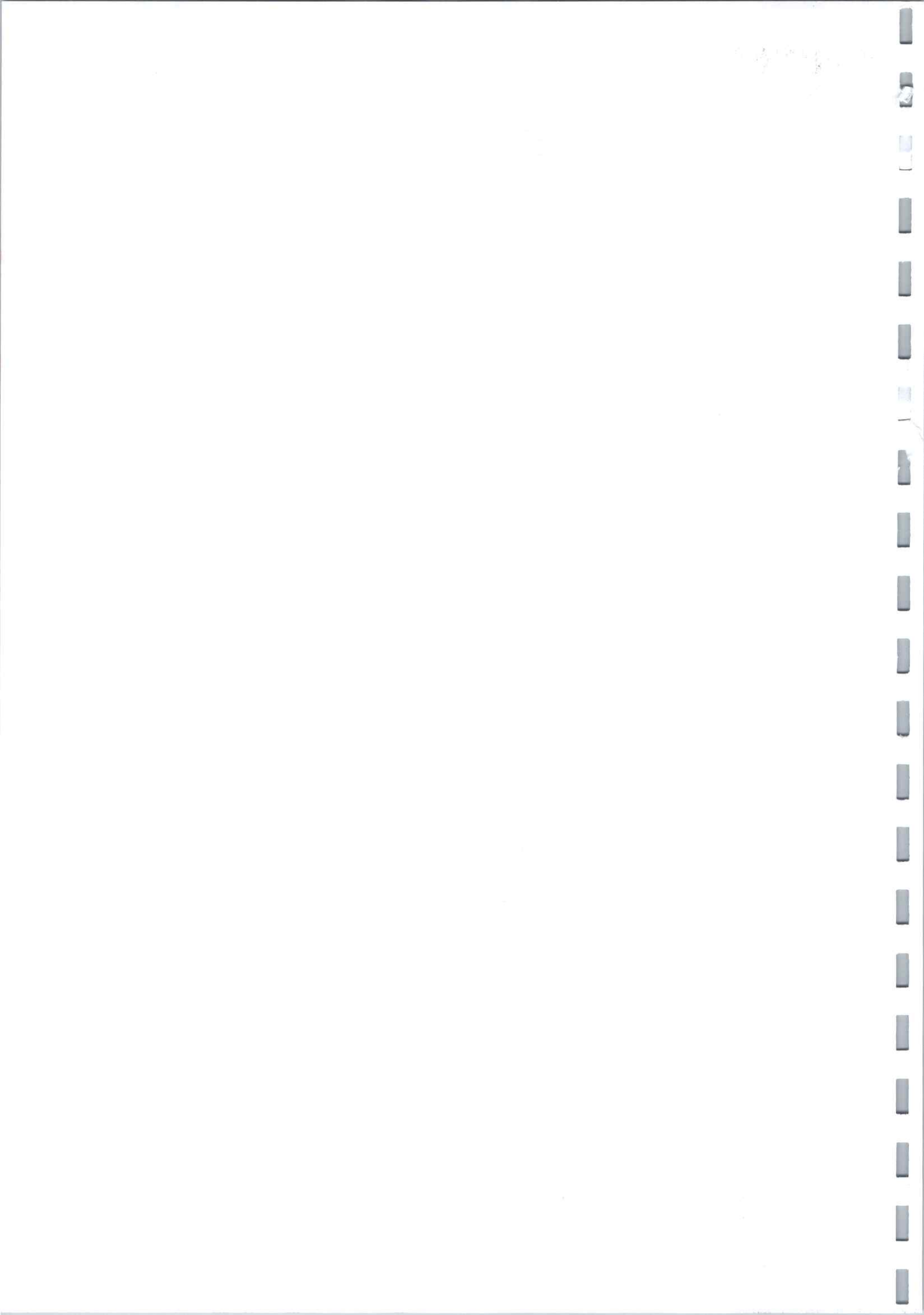
奈曼旗振兴房地产价格评估事务所：

我院就科尔沁左翼中旗农村信用合作联社申请执行王艳平、张凤池、李志华、张贺、王彬彬、张亮、杨金宝、赵国红一案，委托你机构对以下标的物进行评估：

1. 被执行人杨金宝名下位于科左中旗保康镇科尔沁大街文明路，房权证号：154021101744 号，面积：104.93 平方米的住宅用房。
2. 被执行人李志华名下位于科左中旗宝龙山镇工业大街南工农兵路东，证号：032-11075 号，面积：672.3 平方米的房屋及抵押房产坐落的相应土地。
3. 被执行人王彬彬名下位于科左中旗宝龙山镇烟灯吐大街商贸小区 1 号楼 6 单元 502 室，证号：154021501541 号，面积：90.21 平方米的房屋。

评估价值类型确定为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员勘验现场进行评估，在申请人交付评估费之日起 30 个工作日内出具意见书（或



评估报告)，在约定的期限内不能完成工作的，应当于期限届满前5日向我院书面说明理由并申请延期，未经批准而超期的，我院撤回委托。

需补充相关材料的应及时通知我院，所有资料由本院提交。

提示：

1、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。

2、受托人有依法出庭宣读意见书并回答相关提问的义务。

3、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。

4、评估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。

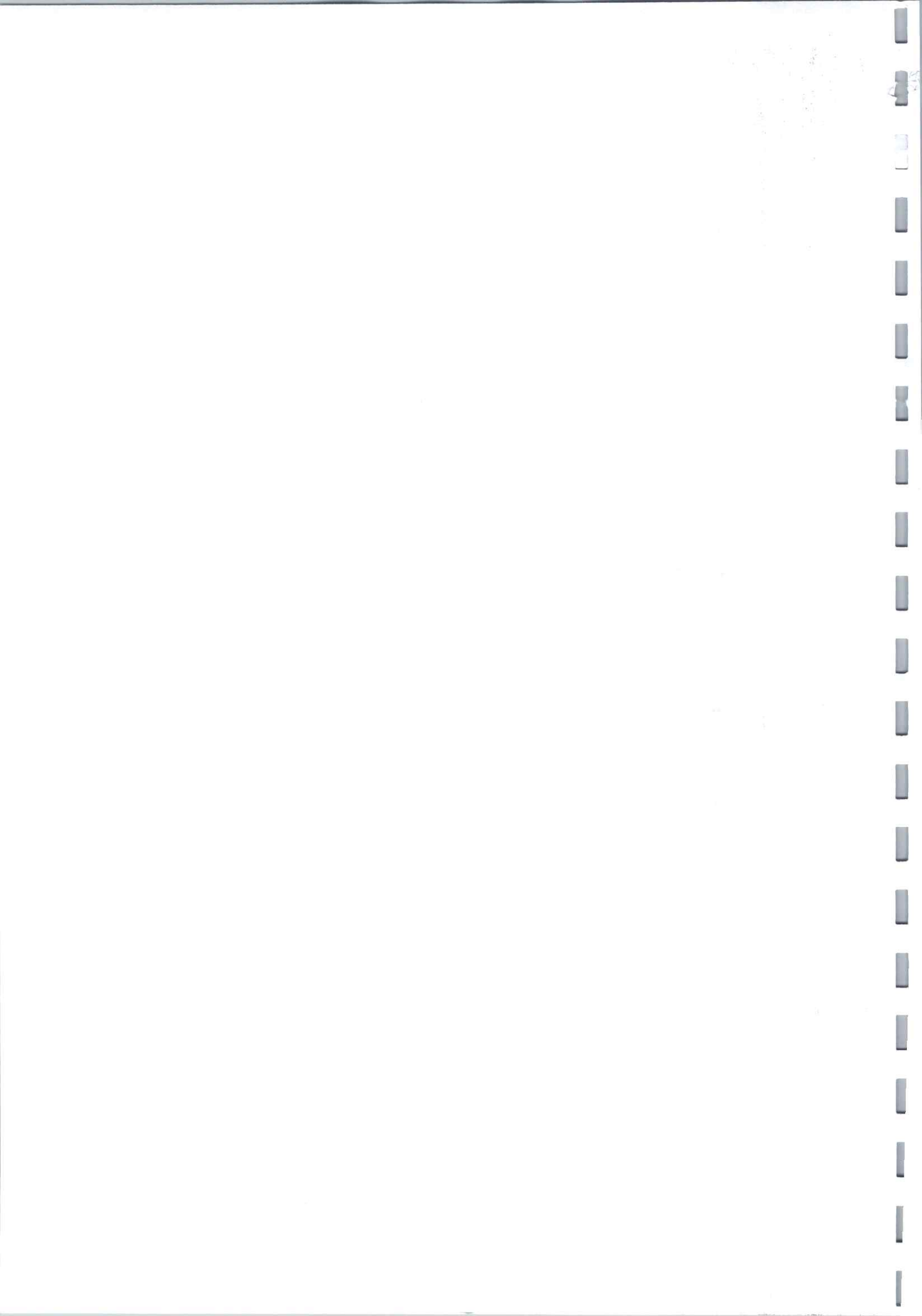
评估完成后请出具评估报告11份。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

附：人民法院司法技术辅助工作委托工作材料清单

司法技术辅助部门联系人：张志光

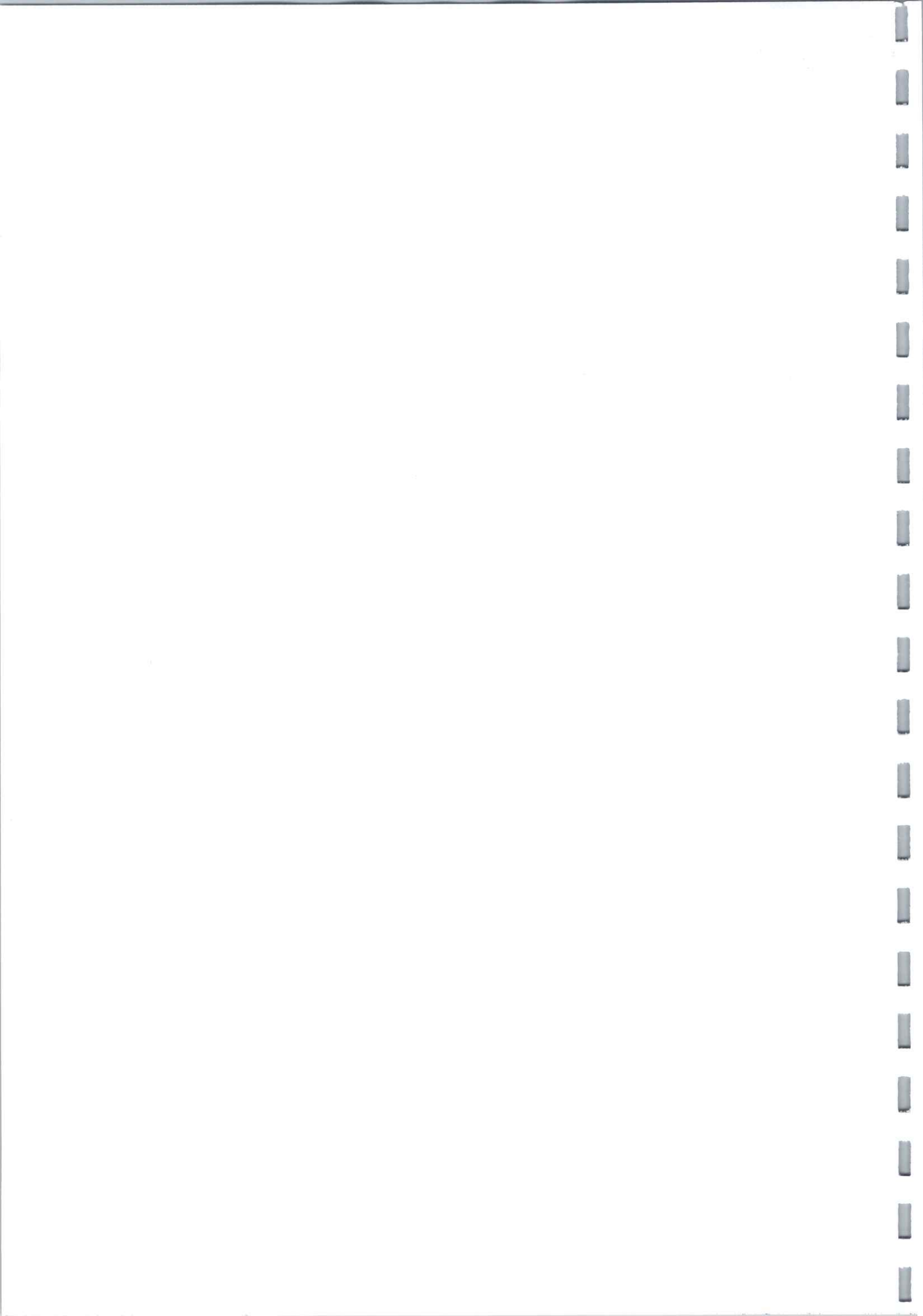
电话： 0475-2375241 19804757707



科尔沁左翼中旗人民法院

司法技术室

2022年4月26日





营业执照

91150525740132834W

统一社会信用代码

奈曼旗振兴房地产价格评估事务所（特殊普通合伙）

名称

普通合伙企业

类别

奈曼旗大沁他拉镇舍力虎大街西段北侧

主要经营场所

姜长广

执行事务合伙人

成立日期

2002年07月22日

合伙期限

自2002年07月22日至 长期

经营范围

许可经营项目：房地产价格评估事务 一般经营项目：无（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 3 月 8 日



营业执照

(副本)

91150525740132834W

统一社会信用代码

(副本号: 1-1)

名称
类型
主要经营场所
执行事务合伙人
成立日期
合伙期限
经营范围

名称 奈曼旗振兴房地产价格评估事务所(特殊普通合伙)

类型 普通合伙企业

主要经营场所 奈曼旗天沁他拉镇舍力虎大街西段北侧

执行事务合伙人 姜长广

成立日期 2002年07月22日

合伙期限 自2002年07月22日至 长期

经营范围 许可经营项目: 房地产价格评估事务 一般经营项目: 无
(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



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：
奈曼旗振兴房地产价格评估事务所（特殊普通合伙）

姜长广

法定代表人：
(执行事务合伙人)

住所：
奈曼旗大沁他拉镇舍力虎大街西段北侧

统一社会信用代码：
91150525740132834W

备案等级：
二级

证书编号：
内建房估备字[2019]第0031号

有效期限：
二〇一九年十月三十日 至 二〇二二年十月二十九日



发证机关(公章)
二〇一九年十月三十日

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.



No. 00179392

姓名 / Full name

燕玉红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

152326197004050029

注册号 / Registration No.

1520030026

执业机构 / Employer

奈曼旗振兴房地产价格评估事务所
(特殊普通合伙)

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.



No. 00261984

姓名 / Full name

郭庆华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210411197612172930

注册号 / Registration No.

1320160067

执业机构 / Employer

奈曼旗振兴房地产价格评估事务所
(特殊普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2025-04-24

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. 00180500

姓名 / Full name

姜长广

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152326196511180018

注册号 / Registration No.

1520030070

执业机构 / Employer

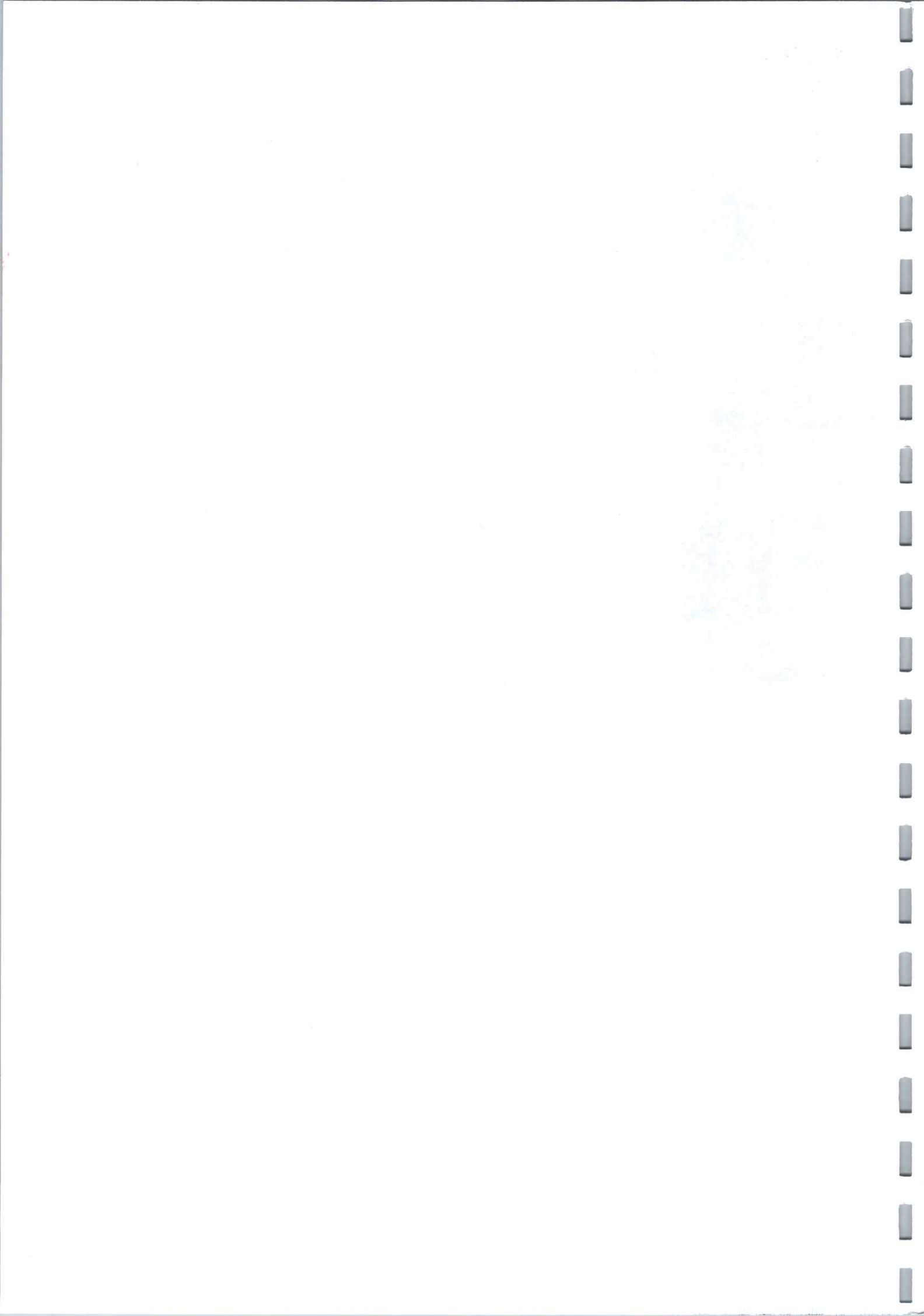
奈曼旗振兴房地产价格评估事务所
(特殊普通合伙)

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature





1954



诚实、守信、公平、公正、公开
是我们的服务宗旨