

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：内仁达估字（2022）第 0540 号

估价项目名称：王晓芬所属坐落于内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇六区大板街北住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：巴林右旗人民法院

房地产估价机构：内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：周宇冉（注册号 1520170035）

陈立杰（注册号 1520110025）

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十八日



致估价委托人函

巴林右旗人民法院：

承蒙您委托，我公司指派注册房地产估价师周宇冉、陈立杰对位于内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇六区大板街北的住宅房地产进行了评估。估价目的是为人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据。房地产市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。价值时点为 2022 年 8 月 29 日。

价值类型：市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

根据估价委托人提供的记载：本次估价对象为内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇六区大板街北，为住宅用途房地产，房权证号 06-6-01451 乙号，建筑面积 110.65 平方米，宗地面积 306.14 平方米及附属物，估价对象财产范围包含证载建筑面积房地产、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价对象基本状况详见下表：

序号	项目	说明	数量	单位
1	有证房屋			
2	住宅	《不动产权属信息查询证明》证号为 06-6-01451 乙，房屋所有权人为王晓芬，单独所有，坐落于巴林右旗大板镇六区大板街北，总层数 1 层，所在层数 1 层，檐高 2.90 米，实际用途为住宅，外墙水泥，内墙刮白、钢窗等，水、电齐全等。	52.75	m ²
3	住宅	《不动产权属信息查询证明》证号为 06-6-01451 乙，房屋所有权人为王晓芬，单独所有，坐落于巴林右旗大板镇六区大板街北，总层数 1 层，所在层数 1 层，檐高 3.10 米，实际用途为住宅，外墙喷涂，内墙刮白、顶棚刮白、塑钢窗、铝合金隔断等，水、电齐全等。	57.90	m ²
4	小计		110.65	
5	附属房屋			


内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司

地址：内蒙古自治区赤峰市松山区八家组团临潢大街以南、新惠路以东宝通大厦 01182、01184 号

电话：0476-8380133

E-mail:cfrenda@163.com

	及附属物			
6	无证房屋 1#		22.79	m ²
7	无证房屋 2#		20.90	m ²
8	耳房		7.71	m ²
9	钢门厅		19.32	m ²
10	木棚		5.98	m ²
11	砖墙		0.69	m ³
12	铁大门		2.62	m ²
13	砖硬化		7.04	m ²
14	水泥硬化		52.31	m ²
15	李子树		1.00	棵
16	沙果树		1.00	棵
17	小计			
18	土地	土地使用者刘景文，地址六区大板街北，用途住宅，四至：东至那顺，西至王乃强，南至伙道，北至白音巴图，城镇土地。	306.14	m ²
19	小计		306.14	

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的方法进行了专业分析和评估测算，最终确定本次估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的市场价值总价为 351,577.00 元，人民币大写叁拾伍万壹仟伍佰柒拾柒元整，详见下表。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

序号	项目	说明	数量	单位	单价 (元)	金额(元)
1	有证房屋					
2	住宅	《不动产权属信息查询证明》证号为 06-6-01451 乙，房屋所有权人为王晓芬，单独所有，坐落于巴林右旗大板镇六区大板街北，总层数 1 层，所在层数 1 层，檐高 2.90 米，实际用途为住宅，外墙水泥，内墙刮白、钢窗等，水、	52.75	m ²	1437	75,802.00


内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司

地址：内蒙古自治区赤峰市松山区八家组团临潢大街以南、新惠路以东宝通大厦 01182、01184 号

电话：0476-8380133

E-mail:cfrenda@163.com

		电齐全等。				
3	住宅	《不动产权属信息查询证明》证号为 06-6-01451 乙，房屋所有权人为王晓芬，单独所有，坐落于巴林右旗大板镇六区大板街北，总层数 1 层，所在层数 1 层，檐高 3.10 米，实际用途为住宅，外墙喷涂，内墙刮白、顶棚刮白、塑钢窗、铝合金隔断等，水、电齐全等。	57.90	m ²	1540	89,166.00
4	小计		110.65			164,968.00
5	附属房屋及附属物					
6	无证房屋 1#		22.79	m ²	450	10,253.00
7	无证房屋 2#		20.90	m ²	600	12,542.00
8	耳房		7.71	m ²	300	2,312.00
9	钢门厅		19.32	m ²	200	3,865.00
10	木棚		5.98	m ²	60	359.00
11	砖墙		0.69	m ³	300	208.00
12	铁大门		2.62	m ²	200	523.00
13	砖硬化		7.04	m ²	30	211.00
14	水泥硬化		52.31	m ²	50	2,616.00
15	李子树		1.00	棵	200	200.00
16	沙果树		1.00	棵	450	450.00
17	小计					33,539.00
18	土地	土地使用者刘景文，地址六区大板街北，用途住宅，四至：东至那顺，西至王乃强，南至伙道，北至白音巴图，城镇土地。	306.14	m ²	500	153,070.00
19	小计		306.14			153,070.00
20	合计					351,577.00

特别提示：

- 1、本次估价不考虑估价对象存在的被查封状况和其他优先受偿权对价值的影响；
- 2、应当按照法律规定和报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

法定代表人：

内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年九月二十八日

目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
一、估价假设条件	3
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	4
四、不相一致假设	4
五、依据不足假设	4
六、估价限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、估价报告使用期限	13
附 件	14
一、估价委托书复印件	14
二、估价对象实地查勘图片	14
三、估价对象位置示意图	14
四、估价对象权属证明复印件	14
五、注册房地产估价师注册证书复印件	14
六、房地产估价机构营业执照复印件	14
七、房地产估价机构备案证书复印件	14

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和准确的，并无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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估价假设和限制条件的限制；

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

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）进行估价工作，撰写估价报告；

5、周宇冉、陈立杰于 2022 年 8 月 29 日已对估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价标的物的查勘，仅限于标的物的外观和使用状况，估价人员无法对估价标的物的建筑结构、质量、被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋部分进行检测。

6、没有人对本报告提供了重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
周宇冉	1520170035	
陈立杰	1520110025	

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、我们对估价所依据的权属、面积、用途、结构等有关资料进行了检查，以估价委托人提供的上载明的为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性或未予以核实的情况下，我们假设估价委托人所提供的有关资料均为合法、真实、准确和完整有效的。

我们没有接受进行任何结构测试和设施检验的要求，因此在对建筑物进行查勘时，我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无法确定其内部被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备有无缺损，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，假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

2、假设产权所有人对估价对象拥有合法产权及绝对处置权，无产权异议。估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷。

3、估价报告中估价对象在价值时点客观的市场价值的形成依据如下假设：

(1) 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；

(2) 熟悉情况，即买者和卖者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；

(3) 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；

(4) 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买方；

(5) 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益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。

4、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象在查勘日（2022 年 8 月 29 日）的外观和使用状况。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事项假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估部分面积数据来源于估价师现场实测，若相关当事人对数据来源及准确性存有异议，可委托具有相应资质的测绘部门进行测绘，报告依据测绘报告重新更改。

六、估价限制条件

1、本次估价结果是反映估价对象在本报告特定目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价格，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家宏观经济政策变化、特殊交易方式及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价值的影响。

2、本评估报告仅为人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据，不得用

于本报告所述估价目的之外的其他目的，估价机构不对其他用途负责，估价委托人应对其不当使用估价报告的后果负责。

3、在房地产市场稳定的状况下，同时估价对象环境因素及实体状况不变的条件下，本报告的使用期限为一年，当房地产市场发生较大变化时，或超过报告使用期限时，应重新对估价对象进行评估。

4、本报告中所依据的评估资料由估价委托人提供，我们未向有关部门核实，其合法性、真实性及完整性由估价委托人负责，我们亦不承担与估价对象有关的产权权益方面的任何法律事宜。

5、本报告仅供估价委托人为本报告所列明的估价目的和送交估价主管机关审查使用。估价报告的使用权归估价委托人所有，未经估价委托人许可房地产估价机构不得随意向他人提供或公开。委托估价人和受托估价方均有义务对本报告内容保密，除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

6、本报告书由正文和附件两部分共同组成，经法定代表人签字，注册房地产估价师签字，房地产估价机构盖章并作为一个整体，不得随意分割使用，本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用方才有效。

估价结果报告

一、估价委托人：巴林右旗人民法院

二、房地产估价机构

总公司机构名称：内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：郭俊峰

住所：内蒙古自治区赤峰市松山区八家组团临潢大街以南、新惠路以东宝通大厦 01182、01184 号

估价资质等级：贰级

资质证书编号：内建房估备字[2019]第 0019 号

房地产估价机构联系电话：0476-8380133

三、估价目的

为人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据

四、估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇六区大板街北，为住宅用途房地产，房权证号 06-6-01451 乙号，建筑面积 110.65 平方米，宗地面积 306.14 平方米及附属物。估价对象范围包含证载建筑面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值。

估价对象基本情况说明表

基本状况	名称	内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇六区大板街北房地产			
	坐落	内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇六区大板街北			
	四至	东至	-	南至	-
		西至	-	北至	-
	规模	建筑面积	110.65 平方米	专有建筑面积	平方米
	用途	设计用途	住宅	实际用途	住宅
	产权人	王晓芬			

2、估价对象实物状况



建 筑 物 实 物 状 况	层数、高度	估价对象位于内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇六区大板街北
	外观	建筑物外立面主要以水泥或喷涂为主。
	建筑结构	砖木
	设施 设备	水电暖等系统和设备的配置齐全，性能良好。
	建筑 功能	估价对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况较好，通风、采光情况，日照较好。
	装饰装修	1#外墙水泥，内墙刮白、钢窗等。 2#外墙喷涂，内墙刮白、顶棚刮白、塑钢窗、铝合金隔断等
	层高、净高	估价对象建筑层高约 2.9/3.1 米。
	空间布局	空间分区以及各个空间的流线分布合理。
	新旧程度	8.0 成新。
	工程质量及维 护保养状况	实地查勘基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，工程质量较好；地面、墙面、门窗等完好。

3、估价对象区位状况

位置	估价对象位于内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇六区大板街北。
交通状况	估价对象所在区域有便道经过，车流量较少，估价对象临街状况较差，交通无限制。交通条件较差。
周围 环境 和商务氛围	估价对象为坐落于内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇六区大板街北，附近有住宅小区等住宅集中区，人流量较稀疏，商业繁华程度较差。估价对象不临路，交通便捷程度较差，综合估价对象区位状况较差。
外部 配套 设施	估价对象位于内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇六区大板街北，估价对象附近有银行等公共服务设施齐全。外部基础设施配套较差，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障度较差。

4、估价对象权益状况

产权人	王晓芬。
其他权利设立情况	根据估价委托人提供的不动产权属信息查询证明记载：坐落巴林右旗大板镇六区大板街北，不动产用途为住宅用地，土地使用权面积 306.14 平方米，房屋面积 110.65 平方米，权利证号 06-6-01451 乙号，权利人王晓芬等
其他特殊情况	1、根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于已依法公告列入征收、征用范围。2、属于依法查封、采取财产保全措施或者以其他形式限制的房地产。

五、价值时点

本次价值时点设定：2022 年 8 月 29 日。

六、价值类型

1、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下估价对象房地产价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值；房屋面积内涵是建筑面积。

4、本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

根据本次估价目的及国家房地产评估的有关规定，本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则，并在实际操作中结合具体评估项目的特点综合运用以上原则，对估价对象据实评估。

1、独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系没有利害关系，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中不带着自己的感情、好恶和偏见，按照事物的本来面目，实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

合法原则是指房地产价格评估必须以估价对象的合法利用为前提，具体是指依法

判定估价对象是哪种状况的房地产，就应该将其作为那种状况的房地产来估价，评估价值应为依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

价值时点原则要求评估价值应为在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

替代原则要求评估价值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。

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的原则。

最高最佳利用：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。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件：

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定，本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定，本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日国务院令 256 号，1999 年 1 月 1 日施行，根据 2014 年 7 月 29 日发布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修改）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改，并予公布，自公布之日起施行）；

7. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

8. 《中华人民共和国房地产税暂行条例》（国发 [1986]190 号，自 1986 年 10 月 1 日开始实施）；

9. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 17 号，根据 2006 年 12 月 31 日《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》，自 2013 年 12 月 7 日开始实施）；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部国家税务总局财税〔2016〕36 号文，自 2016 年 5 月 1 日起实施）。

11. 与估价相关的其它法律性文件、资料。

2. 技术标准、规范、规程：

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2015 年 12 月 01 日实施）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2014 年 02 月 01 日实施）；

3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）。

3、委托方提供和估价人员掌握的相关资料：

1. 委托方提供的《委托书》；

2. 相关产权材料复印件；

4、估价机构及估价师掌握和搜集的资料依据

1. 估价对象实地查勘照片及实地查勘记录；

2. 可比实例等相关资料；

3. 现行金融机构存贷款基准利率标准；

4. 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
5. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同类房地产可比实例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。且对一估价对象宜选用两种以上（含两种）的估价方法进行估价。

本项目的估价技术思路与方法为：估价对象作为已经开发建成的房地产，从新开发的可能性不大，不适用假设开发法进行估价；而在估价对象区域范围内，房地产市场不活跃，同类型房地产交易量低下，不适宜采用比较法进行评估；同时，估价对象为住宅房产，同类房产以出租方式获取收益的情形较少，不适宜采用收益法进行评估；考虑到估价方法的实用性，根据现场实地勘查可以了解房产的实物状况，可获取建筑成本资料，故本次评估采用成本法估价。故本报告采用成本法进行评估，经分析后综合确定估价对象房地产的评估价值。

1、成本法：估价对象的客观合理价值=土地现有价值+建筑物现有价值

I、测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

建筑物的折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

公式：建筑物现有价值=重置成本×成新率

十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适合的估价方法进行了专业分析和评估测算，最终确定本次估价对象 2022 年 8 月 29 日及在满足本报告各项假设和限制条件下的市场价

值总价为 351,577.00 元，人民币大写叁拾伍万壹仟伍佰柒拾柒元整，详见下表：

房地产市场价格估价结果汇总表

币种：人民币

序号	项目	说明	数量	单位	单价 (元)	金额 (元)
1	有证房屋					
2	住宅	《不动产权属信息查询证明》证号为 06-6-01451 乙，房屋所有权人为王晓芬，单独所有，坐落于巴林右旗大板镇六区大板街北，总层数 1 层，所在层数 1 层，檐高 2.90 米，实际用途为住宅，外墙水泥，内墙刮白、钢窗等，水、电齐全等。	52.75	m ²	1437	75,802.00
3	住宅	《不动产权属信息查询证明》证号为 06-6-01451 乙，房屋所有权人为王晓芬，单独所有，坐落于巴林右旗大板镇六区大板街北，总层数 1 层，所在层数 1 层，檐高 3.10 米，实际用途为住宅，外墙喷涂，内墙刮白、顶棚刮白、塑钢窗、铝合金隔断等，水、电齐全等。	57.90	m ²	1540	89,166.00
4	小计		110.65			164,968.00
5	附属房屋及附属物					
6	无证房屋 1#		22.79	m ²	450	10,253.00
7	无证房屋 2#		20.90	m ²	600	12,542.00
8	耳房		7.71	m ²	300	2,312.00
9	钢门厅		19.32	m ²	200	3,865.00
10	木棚		5.98	m ²	60	359.00
11	砖墙		0.69	m ³	300	208.00
12	铁大门		2.62	m ²	200	523.00
13	砖硬化		7.04	m ²	30	211.00
14	水泥硬化		52.31	m ²	50	2,616.00
15	李子树		1.00	棵	200	200.00
16	沙果树		1.00	棵	450	450.00
17	小计					33,539.00

18	土地	土地使用者刘景文，地址六区大板街北，用途住宅，四至：东至那顺，西至王乃强，南至伙道，北至白音巴图，城镇土地。	306.14	m ²	500	153,070.00
19	小计		306.14			153,070.00
20	合计					351,577.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
周宇冉	1520170035	
陈立杰 (审核人)	1520110025	

十二、实地查勘期

估价实地查勘日期为 2022 年 8 月 29 日。

十三、估价作业期

2022 年 8 月 29 日至 2022 年 9 月 28 日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，若房地产市场有较大波动或超一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年九月二十八日

附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象实地查勘图片
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、注册房地产估价师注册证书复印件
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件



巴林右旗人民法院 委托书

(2022)内 0423 执 1464 号

内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司：

我院在执行宁凤芝与王晓芬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：

内蒙古自治区赤峰市巴林右旗大板镇查干诺尔路西、索博日嘎街北（房权证号：06-6-01451 乙）。



联系人：李苏友各 联系电话：0476-6216528

本院地址：巴林右旗大板镇索博日嘎街西段北侧



不动产权属信息查询证明

查询号：202208150423189921

不动产基本信息

坐落	巴林右旗大板镇六区大板街北		
不动产单元号	150423100009GB02576F00010001		
不动产类型	土地、房屋		
权利性质	-/-	土地使用期限	
不动产用途	10		
总楼层/所在楼层	1		
不动产面积(平方米)	房屋面积110.65		
权利其它状况			

权利信息

权证号	权利人	身份证号	共有方式	共有比例	登簿日期
06-6-01451乙	王晓芬	150426710522216			
附记					

查封信息

限制权人	查封期限	查封范围	查封文号	查封类型	备注
巴林右旗人民法院	2022-05-10起2025-05-10止	不动产	(2022)内0423民初1661号	查封	

其他

抵押登记	无
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
锁定情况	无

经办时间：2022年08月16日09时28分38秒

经办人：

都兰

巴林右旗不动产登记中心



编号：93-1203

土地登记 申请书

土地使用者(所有者): 刘景文 (盖章)

地 址: 麻斯路南东博里村

92年 10月 22日





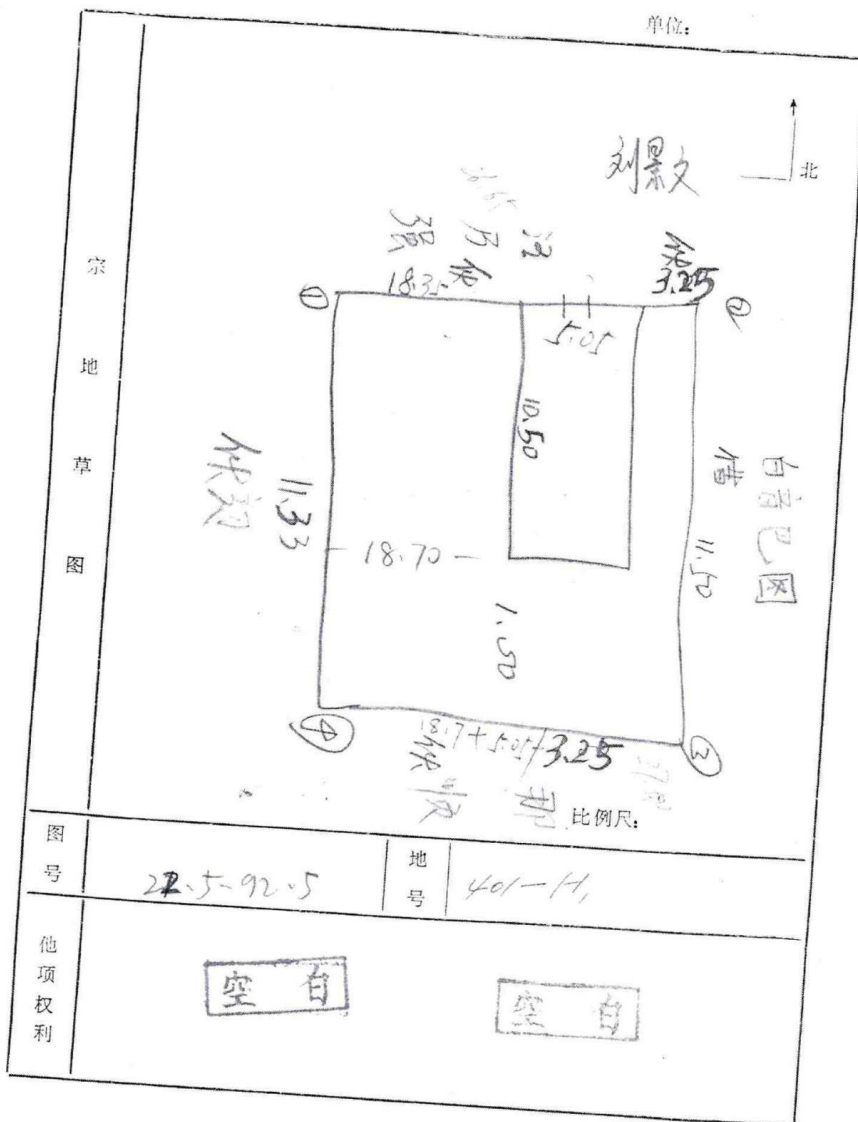
内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司

地址：内蒙古自治区赤峰市松山区八家组团临潢大街以南、新惠路以东宝通大厦 01182、01184 号

电话：0476-8380133

E-mail:cfrenda@163.com

法人代表姓名	刘景文											
单位性质	个人					主管部门						
权属性质	国有					使用期限						
土地座落	麻其路南东岸024号收											
农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(亩)												
土地总面积	其中地类面积											
	耕地	其中旱地	其中水田	园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其他宅基地	其中企业建设用地	交通用地	水域	未利用地
城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)												
独自使用	面积	306.14				土地用途		住宅				
	其中：建筑占地	53.03				土地等级						
共有使用	面积	空有				家庭人口		4				
	其中：建筑占地					地上物类别及权属		本人				
四至	北：白音巴图					南：伏边						
	东：那顺					西：汪乃强						
申请登记的依据												



编号：93—1203

地籍调查表

巴 林 右 旗

大板镇 新惠路 街道 号

92年 10月 22日



内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司

地址：内蒙古自治区赤峰市松山区八家组团临潢大街以南、新惠路以东宝通大厦 01182、01184 号

电话：0476-8380133

E-mail:cfrenda@163.com

初始、变更

单位：平方米。

土地名称	刘景文				
使用者性质	个人				
上级主管部门					
土地座落	麻新路南东博西街北				
法人代表或户主			代理人		
姓名	身份证号码	电话号码	姓名	身份证号码	电话号码
刘景文	48092200				
土地权属性质	国有				
预编地籍号			地籍号	401-H1-046	
所在图幅号	22.5-92.5				
宗地	北东白音巴图		南西伙边		
四至	东南那顺		西抵 汪乃强		
用地面积	306.14	批准用地机关			
其中：建筑占地	53.03	批准用途		纯	
共有使用权面积	空白		实际用途		
分摊面积	空白		使用期限		
说明	空白 空白				

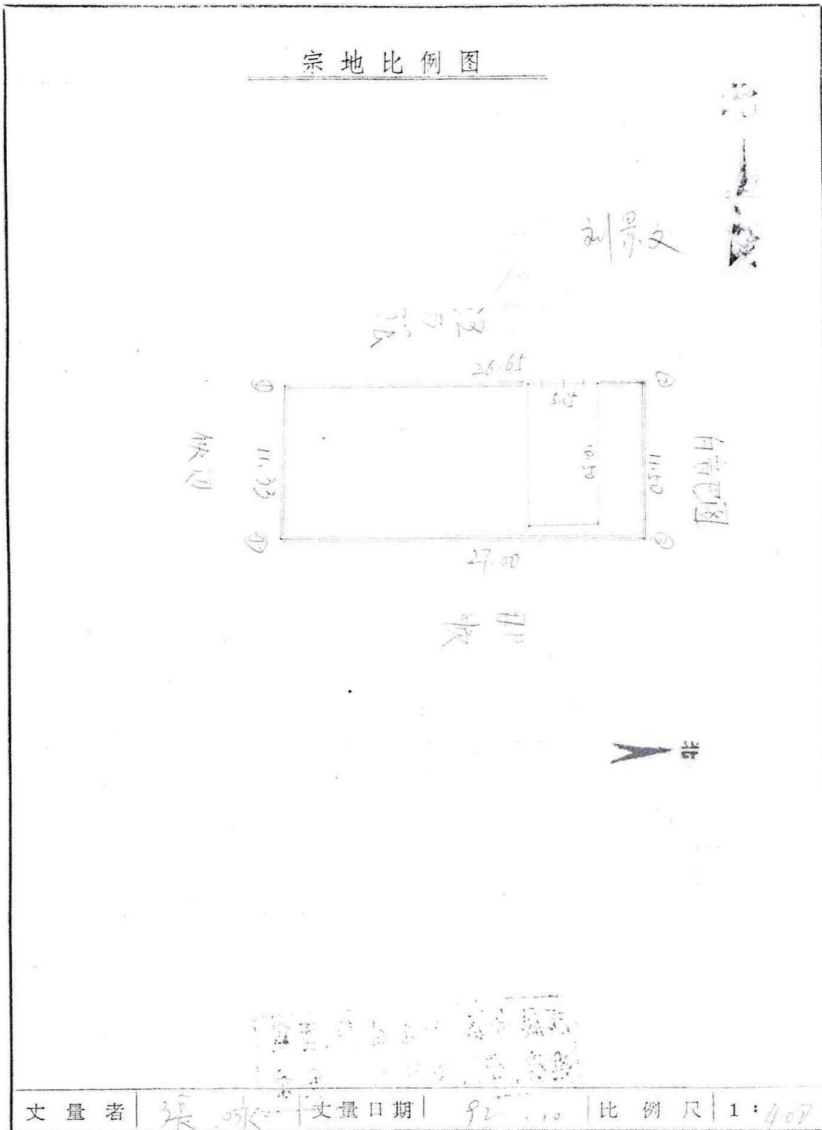


界址标示

界址点号	界址 间距 (m) 平均	界址线类别			界址线位置			界址点号	界址 间距 (m) 平均	界址线类别			界址线位置		
		围墙	墙壁	栅栏	内	中	外			围墙	墙壁	栅栏	内	中	外
1	26.65	√	√		√			1							
2	11.50	√				√		2							
3	27.00	√				√		3							
4	11.33	√				√		4							
5								5							
6								6							
7								7							
8								8							
9								9							
10								10							

界址线		邻宗地		本宗地		界址线		邻宗地		本宗地	
起点号	终点号	指界人姓名	签章	指界人姓名	签章	起点号	终点号	指界人姓名	签章	指界人姓名	签章
1	2	12333		刘							
2	3	白		李							
3	4	郑		文							
4	1										

界址调查员姓名	张永	日期	9月 10月 20日
---------	----	----	------------



- 注：1、本宗地相邻界址点间距总长在界址线外，分段长注在界址线内。
 2、邻宗地界址线交点在本宗不编号。
 3、1、2、3...为宗地号；(1)、(2)、(3)...为门牌号；①、②、③...为界址点号。



合同

刘毅，甲方（以下简称甲），在八家镇麻斯路
路南有住宅一处，因搬迁而出售，
王晓芬，乙方（以下简称乙）愿意购买，经双方
协商签订合同如下。

- 1. 甲方有住宅二间约 110 平米 做价为人民币 4 万 8 仟 8 佰 元
- 2. 乙方愿意一次性付款方式购买
- 3. 付款方式：双方约定由乙方出 1000 元 人民币 为定金 待
甲方带齐房产证和土地证后，一次付清。

此合同自签字之日起生效。待双方交割完毕后即
行终止。

望双方遵照执行

甲方 刘毅

乙方 王晓芬

第 页

2000 年 8 月 15 日



内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司

地址：内蒙古自治区赤峰市松山区八家组团临潢大街以南、新惠路以东宝通大厦 01182、01184 号

电话：0476-8380133

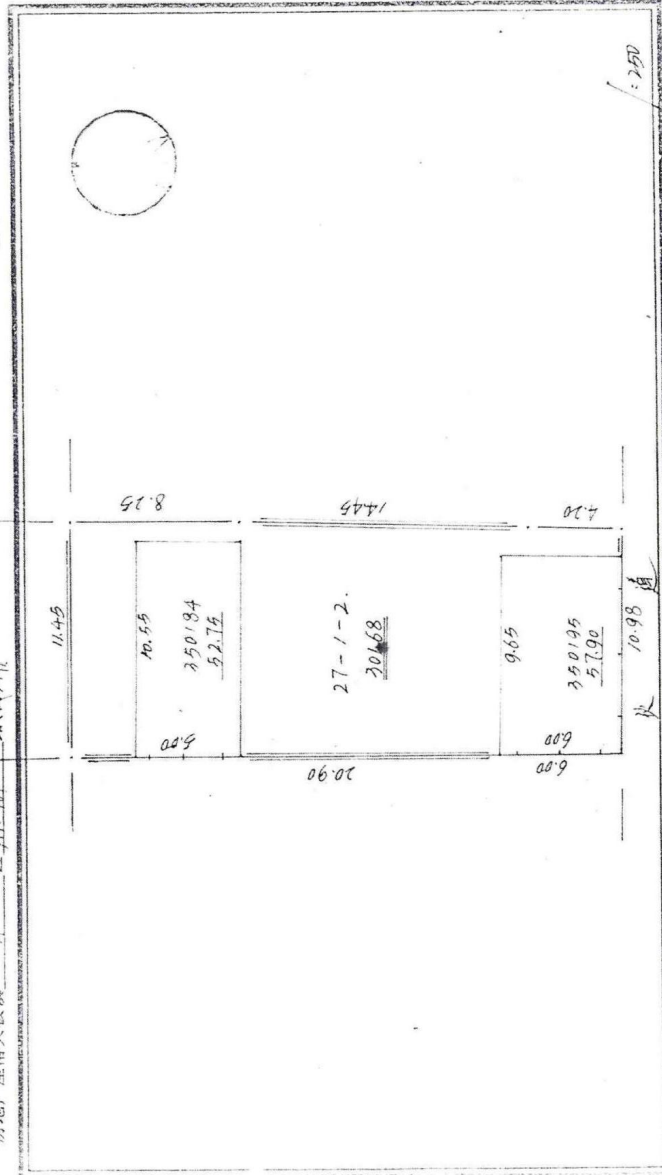
E-mail:cfrenda@163.com

房屋所有权人		王晓芬					
房屋坐落		大板镇六区麻斯路南					
丘(地)号		27-1-2		产别		私产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	1		砖木	1	1	57.90	住宅
	2		砖木	1	1	52.75	住宅
			房屋出租章				
共有人		等 0 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)		301.68	
权属性质		国有		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 期限	注销 日期

房地产分户平面图

图号

房地产座落大板镇 广 区 麻 斯 路(街)南



测绘 2000 年 8 月 绘图 2000 年 8 月 巴林右旗房地产管理所制

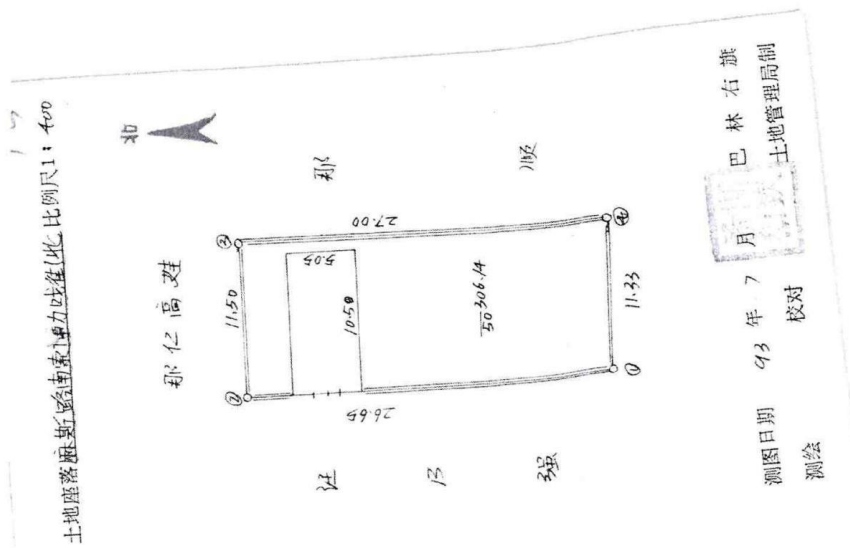


土地权属变更登记审批书

右土变字 2008 223 号

原使用者 刘景文		变更后使用者: 王进芬	
2008 年 8 月 8 日		年 月 日	
土地座落	新诺尔路索博街	所在测区	111
四至	东: 新诺尔	南:	伏道
	西: 门乃强	北:	那仁子娃
变更性质	转让	变更依据	合同书
原使用面积	306m ²	变更后面积	306m ²
初审意见	予以变更	签名:	王进芬
			2008 年 8 月 8 日
审批意见:	同意	签名:	王进芬
			2008 年 8 月 8 日
备注:			

巴林右旗土地管理局





















<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00235101</p>	 <p>姓名 / Full name 周宇冉</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 150424198610170077</p> <p>注册号 / Registration No. 1520170035</p> <p>执业机构 / Employer 内蒙古仁达房产土地资产评估有限 责任公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-9-7</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00240597</p>	 <p>姓名 / Full name 陈立杰</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 150403198203033014</p> <p>注册号 / Registration No. 1520110025</p> <p>执业机构 / Employer 内蒙古仁达房产土地资产评估有限 责任公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2024-1-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>





内蒙古自治区住房和城乡建设厅 房地产估价机构备案证书

证书编号：内建行估备字[2022]第0014号

企业名称：内蒙古仁达房产土地资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：91150402761074629M

法定代表人：郭俊峰

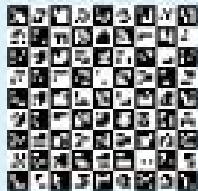
注册地址：内蒙古自治区赤峰市松山区八家组团临潢大街以南、新惠路以东宝通大厦01182、01184号

注册资本：100.0万元

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

有效期：2022-05-20至2025-05-20

备案等级：二级资质



发证机关：内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期：2022-05-20

