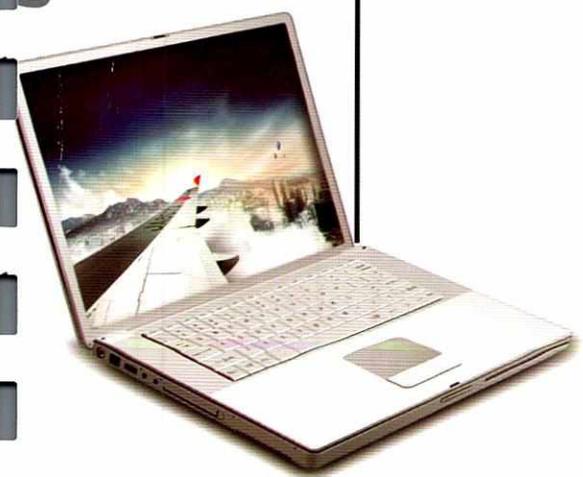


SHUANG HUAN FANG DI CHAN GU JIA SHI WU SUO

内蒙古

双环房地产估价事务所



1010101010101010101010101  
010101010110011001010  
01010110011001010101  
01010110011001010101

资质等级：贰级

证书编号：内建房估证字（2002）第023号

法人代表：韩永全

# 房地产估价报告书

内双环评 2022 字 第 1035 号

估价项目名称：刘晓诚、黄异彩 房地产市场价格评估

委 托 方：商都县人民法院

评 估 机 构：内蒙古双环房地产估价事务所

注册房地产估价师：李迪 韩军

地 址：集宁区一马路佳美花园 15 号楼阳面 6 号

联 系 电 话：15764809995

评 估 日 期：2022 年 3 月 29 日至 2022 年 4 月 15 日

# 目 录

- 致委托方函-----2
- 估价师声明 -----3
- 估价的假设和限制条件-----5
- 估价结果报告-----7
- 估价技术报告-----12
- 有关附件

# 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；
- 3、我们与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、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告；
- 5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 6、参加本次估价及现场勘查的房地产估价师签章。

韩军（中国注册房地产估价师，证书号：1520040019）



李迪（中国注册房地产估价师，证书号：1520030006）



6、委托方提供的使用功能、布局以及设备安装和装修工程方案是否有变，均对估价结果产生一定影响。

7、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价格产生明显影响时，不能直接用本估价结论。

8、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

9、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

10、本公司估价人员已对委托方提供所有资料履行了必要的注意义务，未发现明显异常，故本报告以委托方提供的资料（含提供的复印件）全面、真实、合法有效为估价前提，若提供的资料有误致使评估结果有误，评估机构和评估人员不承担相应责任。

合结构，建筑物面积为 196.1 平方米，评估对象位于 1-3 层，开发已达宗地外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖），宗地内场地平整。

#### 四、估价目的

估价目的：为委托方进行司法鉴定确定该房地产市场价格提供参考依据。

#### 五、价值时点

2022 年 3 月 29 日

#### 六、价值定义

根据估价对象及委托方的要求，本报告评估估价对象目前状况下，于价值时点的公开市场价格。

#### 七、估价依据

##### （一）、法律、法规相关依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《城市房地产抵押管理办法》；
- 6、其他法律规定、政策文件等。

##### （二）、技术标准

- 1、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2015）；
- 3、《房地产抵押估价指导意见》。

收益法即在评估房地产价格时将预期的估价对象房地产的未来各期的纯收入运用适当的资本化率折算到价值时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的一种方法。

### 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点在目前状态下可能实现的市场单价为：4200 元，总价为：823620 元，人民币大写：捌拾贰万叁仟陆佰贰拾元整。

### 十一、估价作业日期

2022 年 3 月 29 日至 2022 年 4 月 15 日。

### 十二、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年。

### 十三、估价人员

韩军（中国注册房地产估价师，证书号：1520040019）



李迪（中国注册房地产估价师，证书号：1520030006）



内蒙古双环房地产估价事务所

2022 年 4 月 15 日

## 2、交通

估价对象附近各种营业性车辆通过，交通较便利。

## 3、环境

估价对象地处乌兰察布市商都县，区域内城市基础设施、公用服务配套设施较完备，人文环境较幽雅。

## 4、基础设施条件

区域内基础实施较完备，基本能保障正常生活需要。

公用服务设施条件：

估价对象周围生活设施较为齐全，生活较为便利。

## 5. 环境条件

周围用地类型以商住为主，绿化程度较高，所以待估宗地所在区域自然环境较好。

## 三、市场背景分析

### (一)、一般因素

#### 1、地理位置

乌兰察布市商都县位于内蒙古自治区中部，乌兰察布市东部，阴山北麓。东邻河北省康保等县，南靠兴和县，西接察哈尔右翼后旗，北连锡林郭勒盟苏尼特右旗、镶黄旗。总面积 4353 平方千米。总人口 33 万人（2004 年）。县人民政府驻七台镇。

#### 2、地形地貌

乌兰察布市商都县地处内蒙古高原，境内海拔平均为 1 400 米。全境地形起伏不平，西高东低，向东南方向倾斜。土壤绝大部分属栗钙土，其余为盐碱土、草甸土、沼泽土、灰褐土。由于地处阴山东西复杂构造带和大兴安岭新华夏隆起带的交汇处，所以形成了多样型的地貌，大体分为缓坡丘陵、

(6) 与外部环境的协调性，应按房地产与周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

(7) 可持续发展性，按可持续发展的观点确定使用方式，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

根据上述标准判定，估价对象从设计及使用情况看，作为商住用地用途为估价对象的最高最佳使用途径。

## 五、变现能力分析

房地产变现能力是指假定在估价时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

1、通用性：估价对象房地产为居民自建商业房用房，其用途具有广泛性，从而使得该房地产要改变用途难度较小，故该房地产的通用性较好。

2、独立使用性：估价对象为独立使用的房地产，独立使用性强。

3、可分割转让性：根据合法用途和房地产状况，估价对象可分割转让性较弱，且转让时不能改变用途，分割转让对房地产价值会产生一定负面影响。

4、变现的时间长短及费用、税金的种类、数额和清偿顺序。

五、变现的时间主要取决于估价对象的“通用性”，当然还包括其他的一些客观和主观因素。一般说通用性好的比通用性差的房地产变现时间来的短。

费用主要包括拍卖（处置）的佣金及拍卖过程所产生的费用。税金的种类和数额要依据估价时点当地关于房地产转让规定的有关税种及标准求取。

清偿顺序为：

(1) 支付处置费用和佣金；

(2) 偿还法定优先受偿款；

(3) 偿还抵押权人（或债权人）的债权本息及违约金；

平均，确定最终估价结果。

1、市场比较法具体估价思路为：在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、交易日期和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，从而确定估价对象客观合理价格或价值的方法。

2、收益法的具体估价思路为：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 八、估价过程

估价对象位于：商都县新民东路南学府苑住宅小区 1-3 层住宅楼 8 号。

### （一）市场比较法

1、搜集实例：在搜集掌握估价对象有关资料的基础上，广泛搜集交易实例，根据估价对象状况和本次估价目的，选取交易实例作为可比实例；

2、建立价格可比基础，统一为一次性付款，统一单价为(人民币：元/平方米)；

3、将可比实例与待估房地产进行分析、比较及因素修正，以计算出各自的比准单价；

4、将比准单价的平均值做为待估房地产的评估单价，从而计算、确定估价对象评估值。

#### （1）选择可比实例具体为：

※ 可比实例应与估价对象在同一供求范围内。

※ 可比实例应与估价对象的结构相同。

## 比较因素说明

| 实例及估价对象<br>因素            |        | 估价对象 | 类似房地产交易实例       |             |              |
|--------------------------|--------|------|-----------------|-------------|--------------|
|                          |        | 估价对象 | 龙湾国际花园<br>小区同类房 | 华景小区同类<br>房 | 维都利小区同<br>类房 |
| 成交价格 (元/m <sup>2</sup> ) |        | 待估   | 4000            | 4177        | 4300         |
| 交易情况                     |        | ---  | 出售              | 出售          | 出售           |
| 交易日期                     |        | ---  | 2021            | 2021        | 2021         |
| 区域因素                     | 繁华程度   | 较好   | 较好              | 较好          | 较好           |
|                          | 交通便捷程度 | 较好   | 较好              | 较好          | 较好           |
|                          | 环境     | 较好   | 较好              | 较好          | 较好           |
|                          | 景观     | 较好   | 较好              | 较好          | 较好           |
|                          | 公共设施   | 较齐全  | 较齐全             | 较齐全         | 较齐全          |
|                          | 城市规划限制 | 无    | 无               | 无           | 无            |
| 个别因素                     | 结构     | 混合   | 混合              | 混合          | 混合           |
|                          | 用途     | 住宅   | 住宅              | 住宅          | 住宅           |
|                          | 装修     | 精装修  | 精装修             | 精装修         | 精装修          |
|                          | 设施设备   | 较齐全  | 较齐全             | 较齐全         | 较齐全          |
|                          | 土地权益状况 | 出让   | 出让              | 出让          | 出让           |

## (2) 确定可比实例修正系数

## ①、交易情况修正:

以上可比实例均为公开市场交易, 交易情况正常, 故不作修正。

## ②、交易日期修正: 因可比实例成交日期部分为 2021 年, 与本次评估基准日接近, 需不作修正。

## ③、区域因素修正:

## 比较因素条件指数

| 实例及估价对象<br>因素 |            | 估价对象 | 类似房地产交易实例       |             |              |
|---------------|------------|------|-----------------|-------------|--------------|
|               |            | 估价对象 | 龙湾国际花园<br>小区同类房 | 华景小区同类<br>房 | 维都利小区同<br>类房 |
| 交易情况          |            | 100  | 100             | 100         | 100          |
| 交易日期          |            | 100  | 100             | 100         | 100          |
| 区域因素          | 繁华程度       | 100  | 100             | 100         | 100          |
|               | 交通便捷程<br>度 | 100  | 100             | 100         | 100          |
|               | 环 境        | 100  | 100             | 100         | 100          |
|               | 景 观        | 100  | 100             | 100         | 100          |
|               | 公共设施       | 100  | 100             | 100         | 100          |
|               | 城市规划限<br>制 | 100  | 100             | 100         | 100          |
| 个别因素          | 结 构        | 100  | 100             | 100         | 100          |
|               | 用途         | 100  | 100             | 100         | 100          |
|               | 内部装修       | 100  | 103             | 103         | 103          |
|               | 设施设备       | 100  | 100             | 100         | 100          |
|               | 土地取得方<br>式 | 100  | 100             | 100         | 100          |
|               | 权益状况       | 100  | 100             | 100         | 100          |

⑤、根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表。

个别因素修正主要考虑结构、内外装修、内部配套设施设施、楼层、朝向、用途、物业新旧程度等对估价所产生的不同影响。

注：交易情况修正主要考虑市场环境及成交方式对估价所产生的不同影响。

交易日期修正主要考虑成交日期差异对估价所产生的不同影响。

区域因素修正主要考虑商业房服务便捷度、道路交通、区域消费水平、公共配套设施等对估价所产生的不同影响。

个别因素修正主要考虑结构、内外装修、内部配套设施设施、楼层、朝向、用途、物业新旧程度等对估价所产生的不同影响。

## （二）、收益法估价测算过程

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点时的累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。公式如下：

假设估价对象在未来使用年限内，每年可获得稳定的年净收益，且每年的资本化率保持不变，确定计算公式为：

$$V=a/r[1-1/(1+r)^n]$$

上式中：V——房地产单位价格

a——年净收益

r——资本化率

n——收益年限

### 1、估价测算过程

A、求取步骤分下列七步：

- 1) 收集有关房地产收入和费用的资料
- 2) 估算潜在毛收入
- 3) 估算有效毛收入

为  $259.15 \text{ 元} \times 2\% = 5.18 \text{ 元}/\text{m}^2$

3) 房产税:

依据标准, 房产税取年租金收入的 12%,

为  $259.15 \text{ 元} \times 12\% = 31.10 \text{ 元}/\text{m}^2$

4) 营业税、城建税及附加:

依据标准, 营业税为按年租金收入的 5% 计取, 城建税按营业税的 7% 计取, 教育附加费按营业税的 3% 计取, 则营业税金及附加按年租金收入的 5.5% 计取。

为  $259.15 \text{ 元} \times 5.5\% = 14.25 \text{ 元}/\text{m}^2$

5) 保险费: 指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。

一般取房屋重置价的 3%, 为:  $2000 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 3\% = 6 \text{ 元}/\text{m}^2$

(根据市场当前建安造价信息, 估价对象的房屋重置单价确定为  $2000 \text{ 元}/\text{m}^2$ 。)

年总费用:  $1) + 2) + 3) + 4) + 5) = 59.13 \text{ 元}/\text{m}^2$

(3) 确定年净收益:

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用

$= 259.15 - 59.13$

$= 200.02 \text{ 元}/\text{m}^2$

(4) 确定资本化率:

资本化率是将房地产的净收益转成价值的比率, 实质上是一种投资的收益率, 估价人员累加法, 即采用安全利率加风险调整值法来确定资本化率, 安全利率取现行一年定期存款利率 1.5%, 风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及其他因素等, 估价人员结合实际情况确定为 3.0%, 则资本化率为  $1.5\% + 3.0\% = 4.5\%$ 。

(5) 确定估价对象的经济收益年限

# 房屋评估结果明细表

委托单位：商都县人民法院

估价时点：2022年4月15日

单位：元、m<sup>2</sup>

| 序号 | 产权证号                         | 坐落位置                            | 建筑结构 | 所在层数 | 规划用途 | 单价/m <sup>2</sup> | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估价值   |        | 备注  |
|----|------------------------------|---------------------------------|------|------|------|-------------------|------------------------|--------|--------|-----|
|    |                              |                                 |      |      |      |                   |                        | 原值     | 净值     |     |
| 1  | 乌兰察布市房权证商都县字第 140021301157 号 | 商都县新民东路南学府苑住宅小区<br>1-3 层住宅楼 8 号 | 混合   | 1-3  | 住宅   | 4200              | 196.1                  | 823620 | 823620 | 精装修 |
|    | 总计                           |                                 |      |      |      |                   |                        | 823620 | 823620 |     |



内蒙古双环房地产估价事务所

丽苑阳光小区

西1门

雅格衣橱

央美画室  
书香园

康和美发  
足乐堂十元泡脚

鸥点玩具城

惠远路

海河烟酒副食  
百货商店

中国电信  
电信

鸿运文具

1  
北门

灰丰轩

王家包子

惠远路

吉祥和酒楼

学府苑小区

山东百货批发

英

小

# 商都县人民法院

## 鉴定委托书

(2022)内0923商司辅17号

内蒙古双环房地产评估事务所：

我院就申请人商都县农村信用合作联社与被申请人刘晓诚和黄异彩借款合同纠纷一案，委托你单位对被申请人所有的位于商都县新民路南学府苑住宅小区1-3层住宅楼8号楼（房产证号：140021301157）的房产进行司法评估。

根据《内蒙古自治区高级人民法院对外委托工作管理规定》，受托人应当履行以下义务：

1. 对案件所涉及的有关国家机密、商业机密、个人隐私和其他不能公开的材料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的咨询。

4. 鉴定费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

5. 在30个工作日内做出书面鉴定结论，并在鉴定意见书上签名盖单位印章，在鉴定期限内不能做出结论的需报我处顺延，但最长不得超过60个工作日，因获得材料不全无法做出结论，要写出书面意见。

附：人民法院司法技术辅助工作移交材料清单

司法技术辅助部门联系人：任效国

电话：0474—6812590 15624660928

申请人：商都县农村信用合作联社

电话：13847482568

被申请人：刘晓诚、黄异彩

电话：18947869777



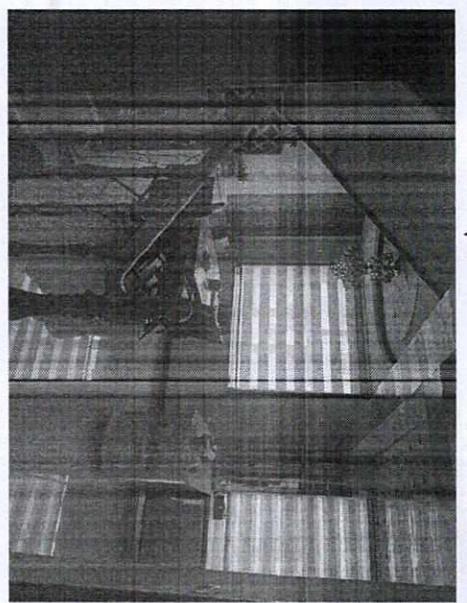
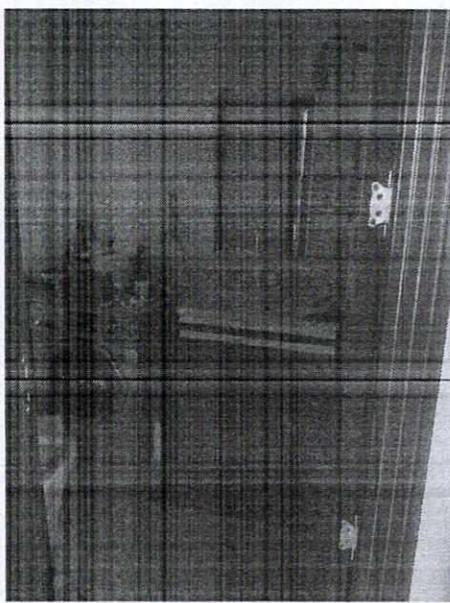
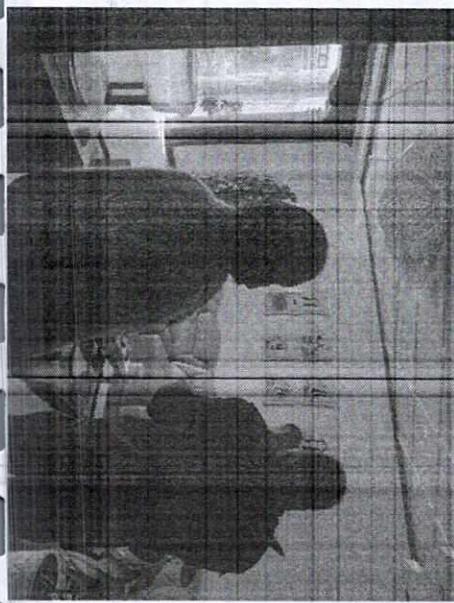
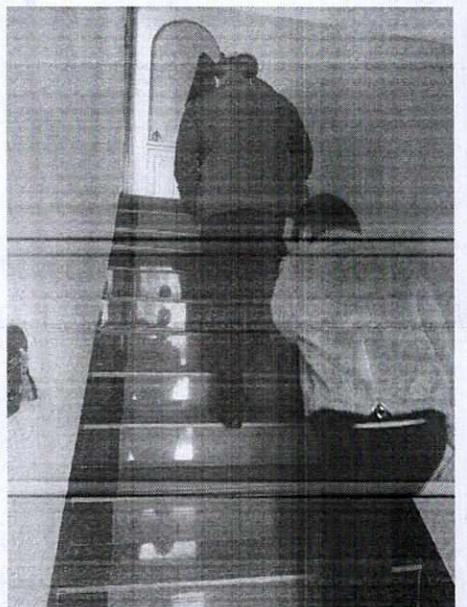
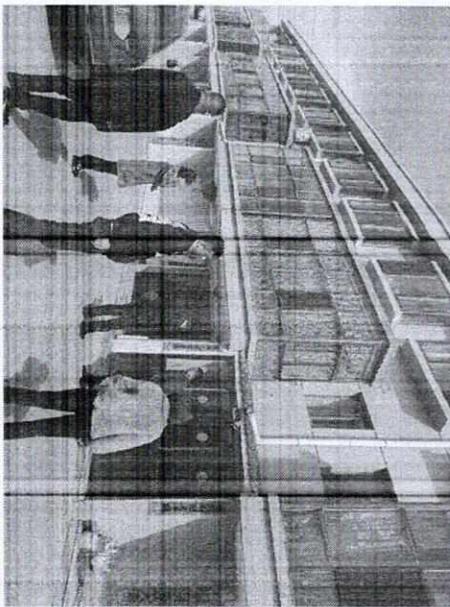
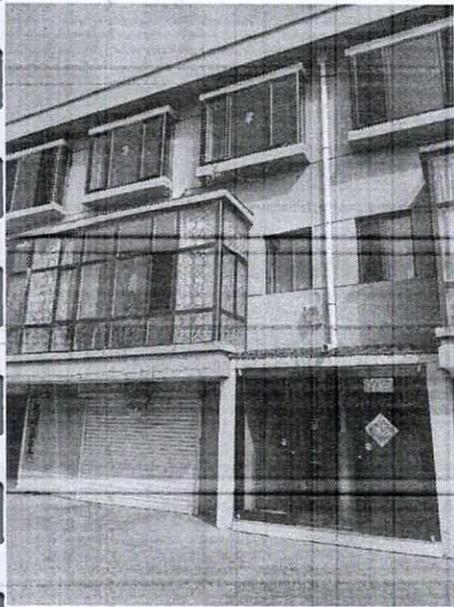
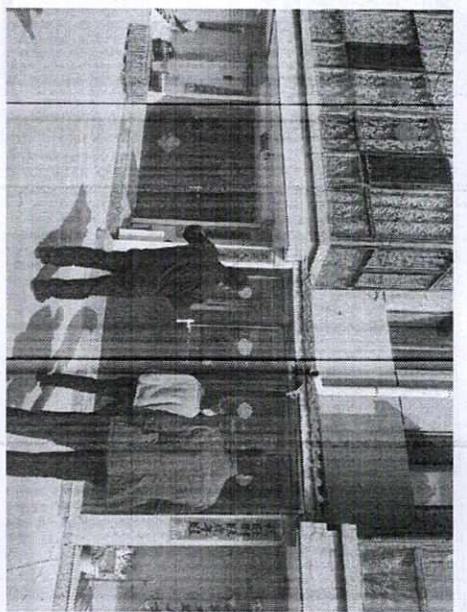
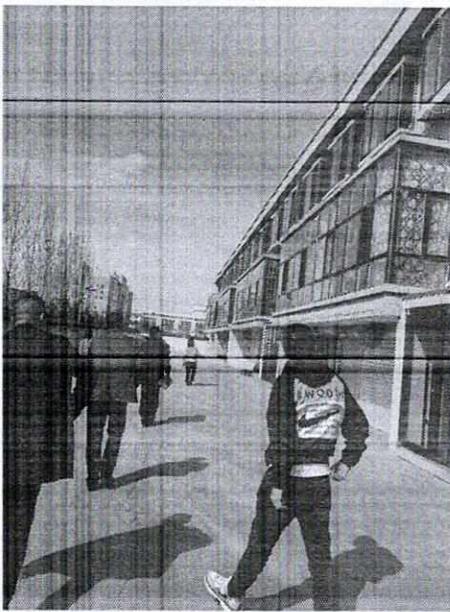
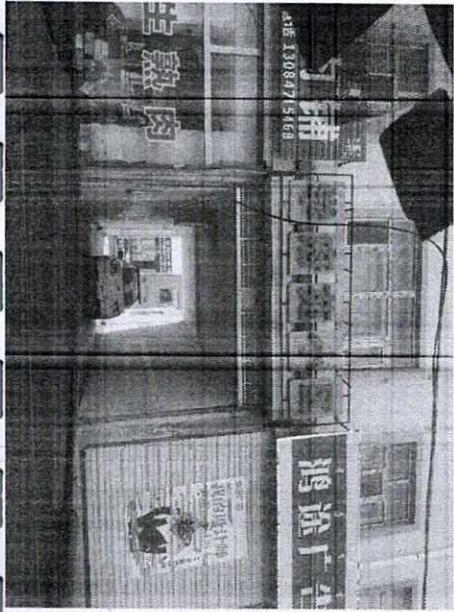
商都县人民法院

二〇二二年三月二十九日

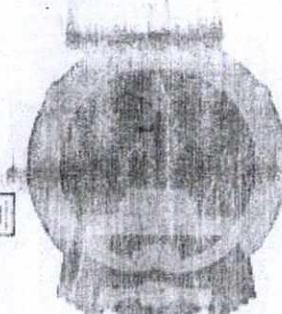
乌兰县房屋所有权证 字第 14002130157 号

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 房屋所有人 | 黄建彩                  |
| 共有情况  | 单独所有                 |
| 房屋坐落  | 青海省海东地区乐都县南台子镇北台子村3号 |
| 登记时间  | 2011-04-10           |
| 房屋性质  | 住宅                   |
| 用途用途  | 住宅                   |
| 房屋面积  | 46.1                 |
| 房屋用途  | 住宅                   |

2011年4月10日



№ 3700031



# 营业执照

注册号 91150104X030070489

名称 内蒙古双环房地产估价事务所  
类型 普通合伙

主要经营场所 内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区石羊桥路西侧朝晖小区北侧办公楼401号(一照多址)

执行事务合伙人 韩永全

成立日期 2001年04月20日

合伙期限 2001年04月20日至长期

经营范围 房地产价格评估、政策咨询(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

2017年9月20日



# 内蒙古自治区 房地产估价机构备案证书

证书编号：内建行估备字[2021]第0010号

企业名称：内蒙古双环房地产估价事务所

统一社会信用代码：91150104X030070489

法定代表人：韩永全

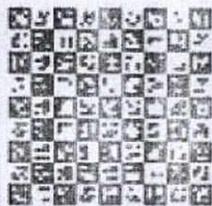
注册地址：内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区石羊桥路西  
侧朝晖小区北侧办公楼401号（一照多址）

注册资本：100.0万元

经济性质：普通合伙企业

有效期：2021-04-30至2024-04-30

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：2021年04月09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. 00227042

姓名 / Full name

韩军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152801197502228512

注册号 / Registration No.

1520040019

执业机构 / Employer

内蒙古双环房地产估价事务所

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

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. 00284451

姓名 / Full name

李迪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

152101198009210921

注册号 / Registration No.

1520030006

执业机构 / Employer

内蒙古双环房地产估价事务所

有效期至 / Date of expiry

2023-8-25

持证人签名 / Bearer's signature



