

# 关于王增福、常树美房屋的价格评估报告书

内衡（乌市）评字[2022]第 87号



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复印件.....    | 8  |
| 四、商都县人民法院鉴定委托书复印件..... | 9  |
| 五、他项权利证复印件.....        | 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87号

商都县人民法院：

你单位于2022年3月24日出具的《商都县人民法院鉴定委托书》(2022)内0923商司辅字第13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常树美、王增福在商都县七台镇东大井移民区住宅的价格进行了评估，现将评估情况综述如下：

### 一、价格评估标的

价格评估标的：常树美、王增福在商都县七台镇东大井移民区住宅的价格。

### 二、价格评估目的

确定价格评估标的在价格评估基准日常树美、王增福在商都县七台镇东大井移民区住宅的市场价格，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3月24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) 房物他项权证复印件。

## 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 3 月 24 日，对位于商都县七台镇东大井移民区住宅的价格进行现场勘查。现场勘查如下：

经了解，商都县七台镇东大井移民区住宅一般自建平房，本次评估标的位于七台镇东大井移民区，该地区地处七台镇外围偏远地段。标的物三间平房，所有人常树美、王增福，产权证号：商房他字第 14715 号，规划用途住宅，建筑面积 79.8 平方米，混和结构，简易装修，外墙涂料，瓷砖地面，内墙抹灰挂白，铝塑门窗，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，选用三个实际案例，采用市场对比法对商都县七台镇东大井移民区住宅在 2022 年 3 月 24 日市场价格进行了客观公正的分析测算。

实例一、商都县七台镇东风路的平房，砖木结构，建筑面积 100 平方米，地处东大井村，座北朝南，简单装修，市场价格 18 万元，平方米单价 1800 元/平方米。

实例二、商都县七台镇东大井卫生室附近的平房，砖木结构，建筑面积 80 平方米，地处鹿王大街和 105 省道交叉口往南 500 米，座北朝南，简单装修，市场价格 16 万元，平方米单价 2000 元/平方米。

实例三、商都县七台镇东大井移民区的平房，砖木结构，建筑面积 46 平方米，地处东大井村，座北朝南，简单装修，市场价格 8 万元，平方米单价 1739 元/平方米。

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 3 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 <sup>2</sup> )   | 100     | 80      | 46      |  |
| 5  | 房屋朝向修正系数                 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |  |
|    | 房屋方位修正系数                 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |  |
| 10 | 商业环境修正系数                 | 100/100 | 100/105 | 100/100 |  |
| 11 | 人流量修正系数                  | 100/102 | 100/105 | 100/100 |  |
| 12 | 交易价格 (元/M <sup>2</sup> ) | 1800    | 2000    | 1739    |  |
| 13 | 比准价格 (元/M <sup>2</sup> ) | 1765    | 1814    | 1739    |  |

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 = (1765 元/m<sup>2</sup>+1814 元/m<sup>2</sup>+1739 元/m<sup>2</sup>) /3=1773 元/m<sup>2</sup>。

常树美、王增福在商都县七台镇东大井移民区住宅在评估基准日评估市场价为 79.8 m<sup>2</sup>×1773 元/m<sup>2</sup>=141485 元。

## 八、价格评估结论

常树美、王增福在商都县七台镇东大井移民区住宅的市场价值在 2022 年 3 月的市场价格为人民币:壹拾肆万壹仟肆佰捌拾伍元整 (¥141485 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(印)



## 十三、价格鉴定人员（资质章）

价格鉴定师：刘汉旺

注册号：0000111  
注册证号：0000111  
仅限注册有效期内使用



价格鉴定师：梁颖

注册号：0019381  
注册证号：0019381  
仅限注册有效期内使用





价格评估员：梁新

注册号：050040



#### 十四、附件

1. 商都县人民法院提供的鉴定委托书；
2. 房屋他项权证复印件；
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

二〇二二年三月二十六日





## 商都县人民法院 鉴定委托书

(2022 )内 0923 商司辅 13 号

内蒙古衡正通价格评估有限责任公司：

我院就申请人商都县农村信用合作联社与被申请人常树美、王增福借款合同纠纷一案，委托你单位对被申请人所有的位于商都县七台镇东大井移民区住宅房（房屋面积：79.8 平方米，产权证号：110814 号，他项权证号为：14715 号）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：李晓云

电话：0474-6812590      15624656842

申请人：商都县农村信用合作联社

电话：18647456169

被申请人：常树美、王增福

电话：15525205100

委托人：



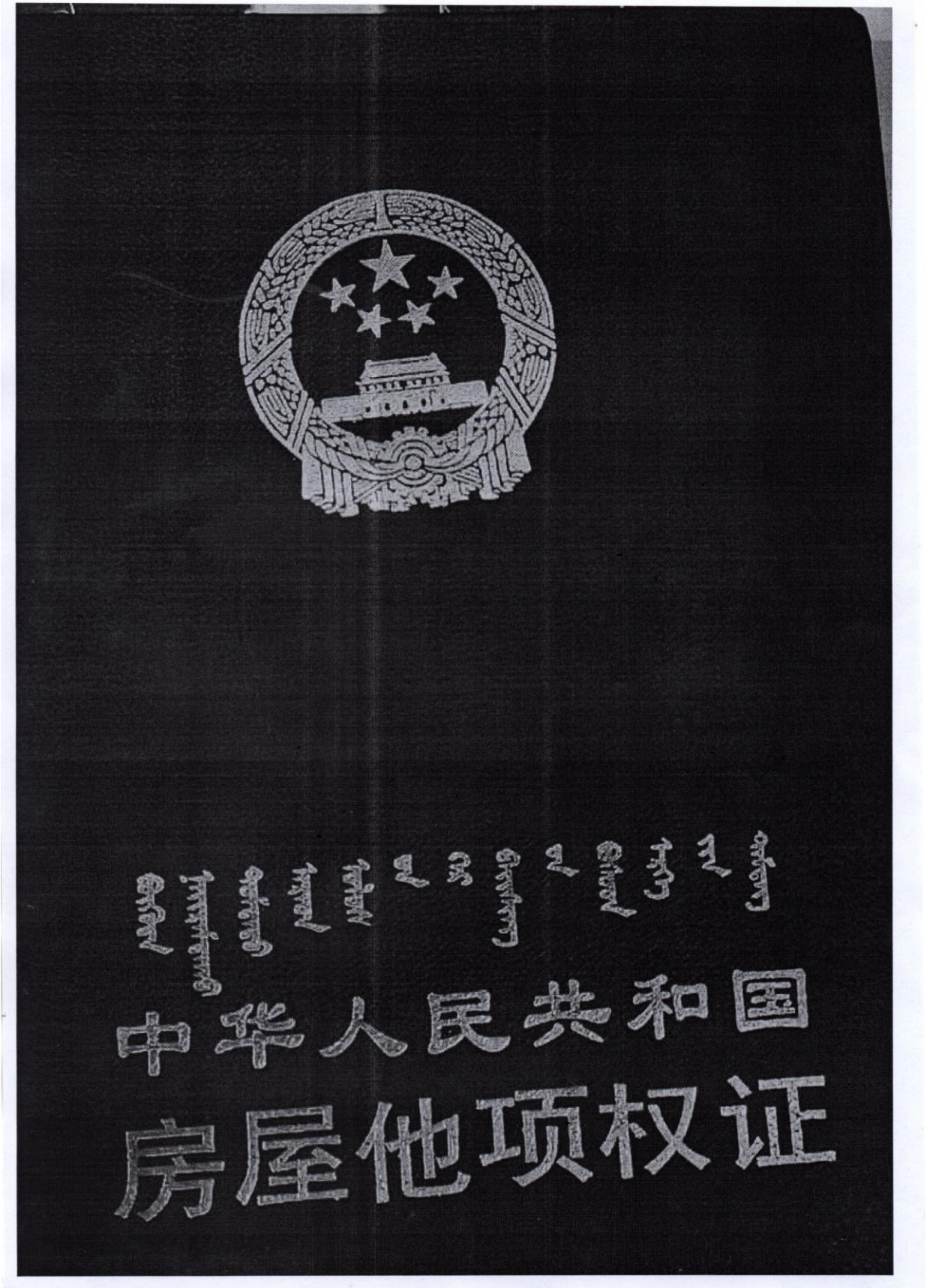
受托人：



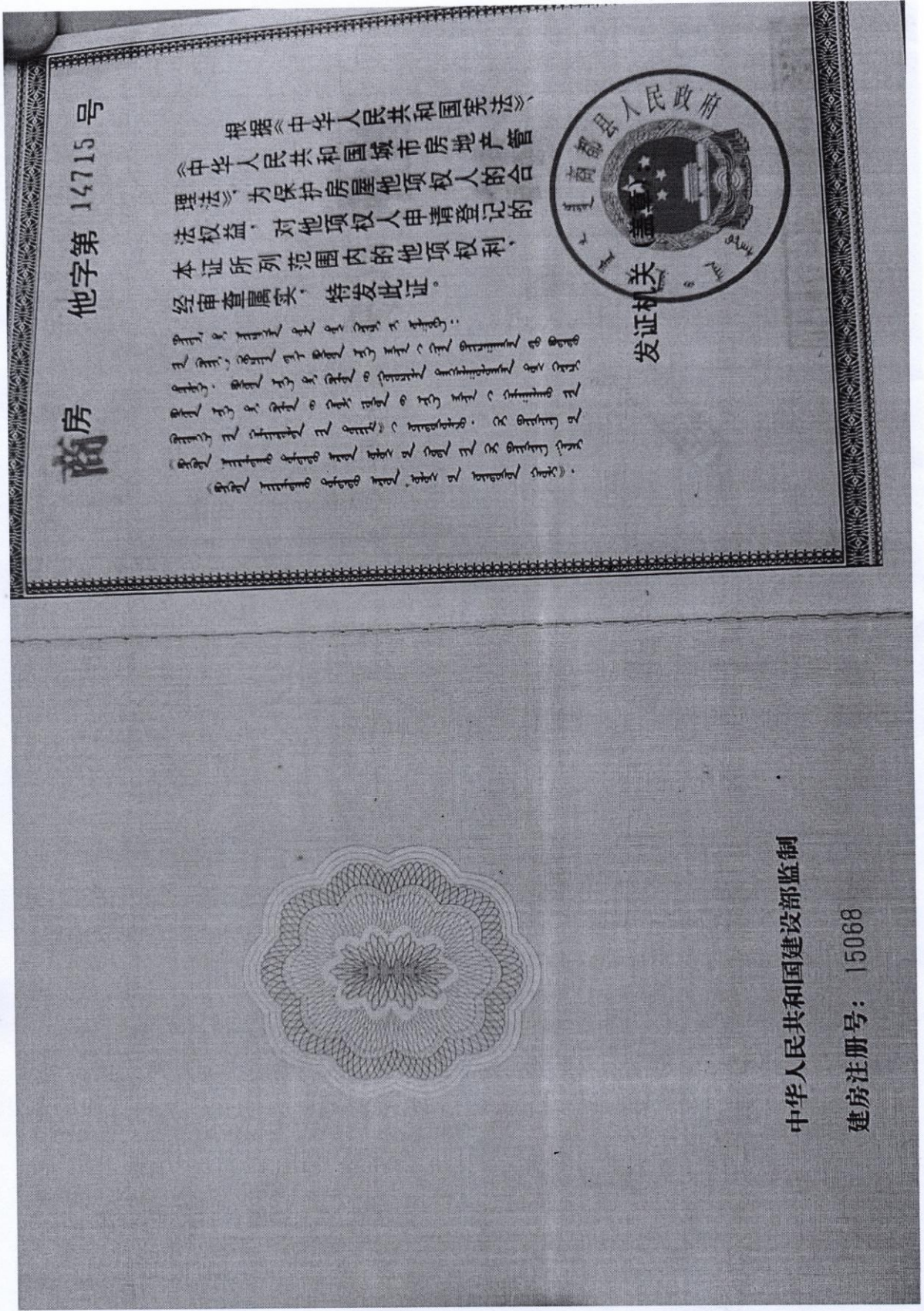
商都县人民法院

二〇二二年三月二十四日











|         |    |             |      |
|---------|----|-------------|------|
| 房屋其他项权人 |    | 校社城美信同社     |      |
| 房屋所有权人  |    | 王增福(常村美)    |      |
| 房屋所有权证号 |    | 110814      |      |
| 房屋坐落    |    | 东义井街民区      |      |
| 权利种类    | 抵押 | 标的物         | 房产架下 |
| 幢号      |    | 建筑面积(平方米)   | 79.8 |
| 房号      |    |             |      |
| 权利范围    |    | 住宅 砖混       |      |
| 设定日期    |    | 约定期限        |      |
| 注销日期    |    | 注 销 日 期     |      |
| 设定日期    |    | 2014年12月25日 |      |
| 注销日期    |    | 2014年12月25日 |      |

附 记

2014年4月4日至2015年4月3日

8466 140544249



填发单位(盖章):  
填发日期: 2014年12月25日



0021767



统一社会信用代码  
91150105680009198R



扫描二维码请登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、变更信息。

# 营业执照

|       |   |
|-------|---|
| 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、签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程造价、司法鉴定、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、资源性资产、应税收物、走私物、车辆及车票、股票、证券、有形资产、无形资产等价格评估。（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B座1203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：**



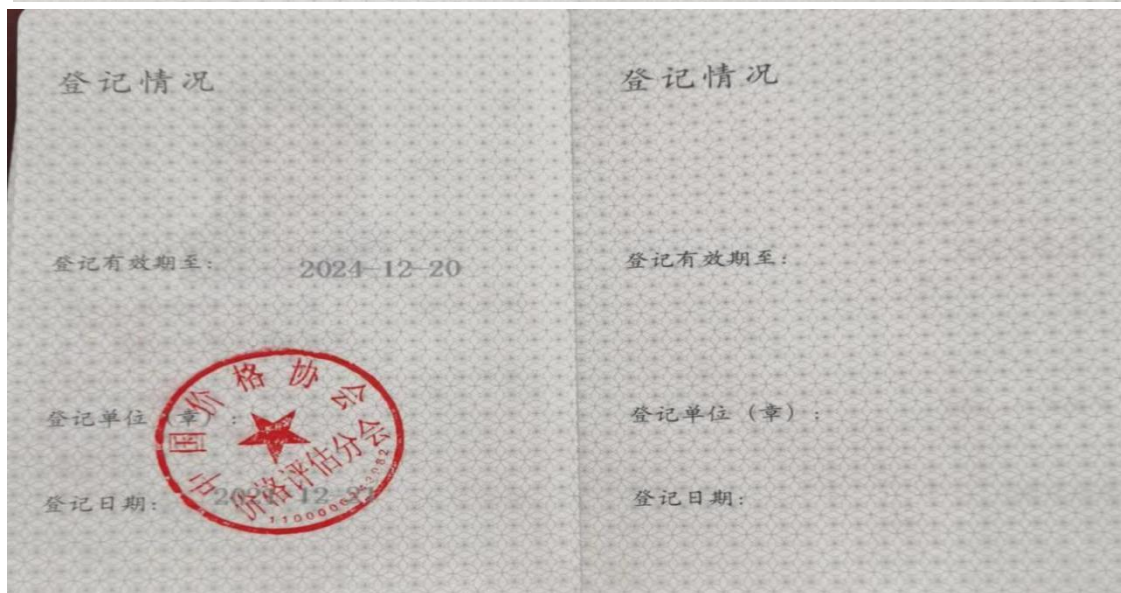
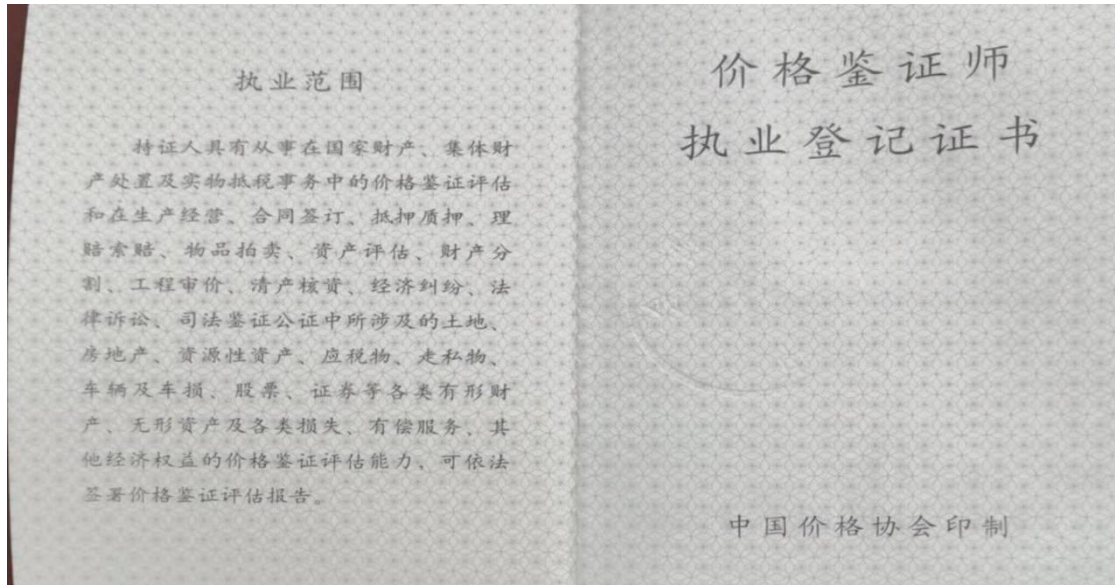



|  |   |
|--|---|
| <p>持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。</p> <p>持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。</p> | <p>中华人民共和国<br/>价格鉴证师执业登记证书</p>  <p>中国价格协会印制</p> |
|--|---|

|   |  |
|---|--|
|  <p>持证人签名：<br/>证书编号：0000111</p> | <p>姓名：刘汉旺<br/>性别：男<br/>身份证号：150102195806142512<br/>执业单位：内蒙古衡正通价格评估有限责任公司</p> <p>签发日期：2017-12-19</p>  |
|---|--|

|   |   |
|---|---|
| <p>登记情况</p> <p>登记有效期至：2019-12-18</p> <p>登记单位印章：</p> <p>登记日期：2017-12-19</p> | <p>登记情况</p> <p>登记有效期至：2022-12-03</p> <p>登记单位印章：</p> <p>登记日期：2019-12-04</p> |
|---|---|







证书编号: 050040

姓名: 梁新

性别: 男

民族: 汉

出生年月: 1996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 |
|             |    |    |
|             |    |    |
|             |    |    |
|             |    |    |
|             |    |    |
|             |    |    |