

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

商都县人民法院  
处置杨海霞位于商都县福泰小区房屋

资产评估报告

乌国评报字（2022）第7号

评估机构：乌兰察布国诚资产评估事务所

地 址：乌兰察布市集宁区杜尔伯特西街 39 号绿岛国际  
公寓楼 13 层

联系电话：15547462322

报告日期：2022 年 3 月 21 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1515020044202200009
合同编号:	(2022)内0923商司辅9号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	乌国评字(2022)第7号
报告名称:	商都县人民法院处置杨海霞位于商都县福泰小区房屋资产评估报告
评估结论:	238,728.00元
评估机构名称:	乌兰察布国诚资产评估事务所
签名人员:	郭丽萍 (资产评估师) 会员编号: 15080029 宋晨光 (资产评估师) 会员编号: 15020037
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年03月22日

# 目 录

一、声 明.....	1 页
二、资产评估报告摘要.....	2 页
三、资产评估报告 .....	6 页
四、资产评估明细表 .....	1 页
五、资产评估说明.....	10 页
六、资产评估委托人承诺函 .....	1 页
七、资产评估师承诺函 .....	1 页
八、商都县人民法院鉴定委托书 .....	2 页
九、不动产权书复印件.....	1 页
十、现场照片 .....	3 页
十一、事务所营业执照复印件 .....	1 页
十二、内蒙古自治区财政厅评估机构备案公告复印件 .....	1 页
十三、资产评估师职业资格证书登记卡复印件 .....	2 页

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具的，资料和信息的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

四、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。资产评估报告使用人应当关注假设前提、资产评估报告特别事项说明对评估结论的影响。

七、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、我们已经对评估报告中所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请及相关当事人完善产权手续以满足出具评估报告的要求。

商都县人民法院  
处置杨海霞位于商都县福泰小区房屋  
资产评估报告摘要

乌国评报字（2022）第7号

乌兰察布国诚资产评估事务所接受商都县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用公认的资产评估方法，对申请人商都县农村信用合作联社与被申请人李学东、杨海霞借款合同纠纷一案所涉及的资产进行了评估。

评估对象：

房屋位于内蒙古自治区乌兰察布市商都县府右街西侧、聚业路北福泰小区9号楼4单元6楼东户，建筑面积为99.47平方米，建成年月：2017年；用途：住宅；结构：混合结构；房屋总层数：6层，所在层数：6层；房屋装修较好、两室一厅，权利人：杨海霞。不动产权证：蒙（2017）商都县不动产权第0000010号。

评估基准日：

1、根据我所与委托人的约定，本次资产评估的基准日期确定为2022年3月15日，所采用的价值标准均为评估基准日有效的价值标准。

2、确定该基准日主要是本所根据委托人的要求及有关工作的安排，为保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现尽可能的接近。

根据本次评估目的，价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

根据评估对象的特点，评估目的，房地产市场状况及对所搜集资料分析，针对该区域内房地产有挂牌，稳定收益的实际情况；且在该区域与评估基准日接近有大量的类似房地产市场交易案例，确定对估价对象采用“市场比较法”和“收益法”进行评估。

在实施了上述评估程序和方法后，用于本报告所列之目的被评估的资产在评估假设成立的前提下于 2022 年 3 月 15 日的所表现市场价值为 238,728.00 元，大写人民币贰拾叁万捌仟柒佰贰拾捌元整。（详见资产评估明细表）

本评估结果仅为评估报告中描述的经济行为，评估结论的使用有效期为一年，即自 2022 年 3 月 15 日至 2023 年 3 月 14 日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

# 商都县人民法院

## 处置杨海霞位于商都县福泰小区房屋

### 资产评估报告

乌国评报字（2022）第7号

乌兰察布国诚资产评估事务所接受商都县人民法院的委托，根据国家资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对申请人商都县农村信用合作联社与被申请人李学东、杨海霞借款合同纠纷一案所涉及的资产进行了评估。在评估过程中，本所评估人员对委托评估的资产实施了实物查勘、市场调查与询证等必要的评估程序，并对被评估资产的价值做出了公允的反映。现将评估情况及结果报告如下：

#### 一、委托人及其他报告使用者

- 1、委托人：商都县人民法院。
- 2、其他报告使用者：与本次案件有关的当事人。

二、评估目的：为法院审理案件提供价值参考依据。

#### 三、评估基准日

- 1、根据我所与委托人的约定，本次资产评估的基准日期确定为2022年3月15日，所采用的价值标准均为评估基准日有效的价值标准。
- 2、确定该基准日主要是本所根据委托人的要求及有关工作的安排，为保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现尽可能的接近。

#### 四、评估范围和资产概况

房屋位于内蒙古自治区乌兰察布市商都县府右街西侧、聚业路北福泰小区9号楼4单元6楼东户，建筑面积为99.47平方米，建成年月：2017年；用途：住宅；结构：混合结构；房屋总层数：6层，所在层数：6层；房屋装修较好、两室一厅，权利人：杨海霞。不动产权证：蒙（2017）商

都县不动产权第 0000010 号。

## 五、评估原则

根据国家评估的有关法规，结合本次评估目的，在评估过程中，严格遵循独立、客观、公正、科学的原则。

## 六、价值类型和定义

根据本次评估目的，价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 七、评估依据

(一) 经济行为依据：商都县人民法院鉴定委托书。

(二) 法律法规依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）。

(三) 准则依据：

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》。

(四) 产权依据：蒙（2017）商都县不动产权第 0000010 号不动产权证。

(五) 取价依据:

- 1、评估人员现场勘察、记录及搜集的有关资料;
- 2、有关市场调查、询价及其它参考资料。

八、评估程序实施过程和情况

评估时间从2022年3月15日至2022年3月21日,严格遵循独立、客观、公正的工作原则,实施以下必要的评估程序:

(一) 接受项目委托: 我所接受委托,根据委托人具体经济行为的需要,与委托人协商确定了评估目的、评估范围和对象,选定了基准日,拟定了评估工作计划。

(二) 资产清查: 根据本项目的具体情况,我所组织了专业评估人员指导被评估单位清查资产、收集准备资料。在被评估单位资产清查的基础上,评估人员到现场进行勘察取证、检查核实资产、验证有关资料、并补充搜集相关资料。

(三) 评定估算: 完成资产清查工作后,将收集到的有关数据和市场信息进行筛选、分类、整理和分析,对不同的评估对象分别选择适宜的评估方法,进行具体的评定估算。

(四) 评估汇总及提交报告: 汇总评估结果,分析得出评估结论,撰写资产评估报告和评估说明;同时逐级进行内部审核,检查评估结果的合理性、准确性、工作底稿的完整性,最后提交资产评估报告。

九、评估方法

根据评估对象的特点,评估目的,房地产市场状况及对所搜集资料分析,针对该区域内房地产有挂牌,稳定收益的实际情况;且在该区域与评估基准日接近有大量的类似房地产市场交易案例,确定对估价对象采用“市场比较法”

和“收益法”进行评估。

1、市场比较法具体评估思路为：在近期房地产市场中选择与评估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，根据评估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，从而确定评估对象客观合理价格或价值的方法。

公式为：评估值=面积×比准价格（元/m<sup>2</sup>）

2、收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率将其折现到估价时点，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

$$\text{公式：} \quad V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \quad (\text{当 } g \neq Y \text{ 时})$$

V=房地产价格；A=年租金净收益；Y=报酬率；g=年租金递增比率；  
n=收益期限；

## 十、评估假设

本报告所称“评估价值”是以委托评估资产公开市场假设，仅为本报告书所列明的目的而提出的市场价值意见。

## 十一、评估结论

在实施了上述评估程序和方法后，用于本报告所列之目的于 2022 年 3 月 15 日的所表现市场价值为 238,728.00 元，大写人民币贰拾叁万捌仟柒佰贰拾捌元整。（详见资产评估明细表）

## 十二、特别事项说明：

1、委托人对申报材料负完全的法律 responsibility，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责；委托人对其提供的文件资料的真实性承担法律责任，如资

料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

2、我们执行本项目资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内。提供评估对象法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人的责任，我们的责任仅限于对评估对象的法律权给予以必要的查验。本评估报告不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，也不具有对评估对象法律权属提供保证的能力。

3、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行房产价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

4、本次资产评估项目参加人员与委托人不存在利益相关的问题，对委托人和当事方无任何偏见。

5、在清查核实过程中，对于敷设于地下的管道沟槽、排水沟渠和其它地下隐蔽工程，因受其特点的限制，无法进行直接勘察、核实，本所评估人员这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

6、本评估报告是本评估机构出具的，受本机构参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

7、委托人如发现报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差，请委托人通知本所进行更正，否则报告误差部分及受影响部分无效。

报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的影响。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。合理理解并恰当使用评估报告，评估机构

和资产评估师不承担相关当事人决策的责任。

### 十三、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于法院审理案件时使用，用于其他目的无效。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、未经我所同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
- 4、资产评估报告结论有效使用期限为一年，即从2022年3月15日至2023年3月14日止的期限内有效。
- 5、当事人或者其他利害关系人对本报告结果有异议的，可以在收到报告后五日内以书面形式向受理案件的人民法院提出，委托人在收到异议之日起三日内以书面形式送达我所，逾期则视同认可评估报告结果。

十四、本报告提出日期：2022年3月21日。

资产评估师：



资产评估师：



乌兰察布国诚资产评估事务所

二〇二二年三月二十一日



# 固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年3月15日

产权持有人：杨海霞

单位：元

序号	权证编号	建筑物坐落	建成年月	结构	用途	建筑面积 (m²)	所在层数	评估价值	备注
1	蒙(2017)商都县不动产权第0000010号	内蒙古自治区乌兰察布市商都县右街西侧、聚业路北福泰小区9号楼4单元6楼东户	2017年	混合	住宅	99.47	6层	238,728	
合计						99.47		238,728	



乌兰察布国诚资产评估事务所

委托方填表人：

填表日期：2022年3月15日

# 资产评估说明

## 一、委托人与被评估资产概况

(一) 委托人：商都县人民法院；

(二) 被评估资产概况：

房屋位于内蒙古自治区乌兰察布市商都县府右街西侧、聚业路北福泰小区 9 号楼 4 单元 6 楼东户，建筑面积为 99.47 平方米，建成年月：2017 年；用途：住宅；结构：混合结构；房屋总层数：6 层，所在层数：6 层；房屋装修较好、两室一厅，权利人：杨海霞。不动产权证：蒙（2017）商都县不动产权第 0000010 号。

二、评估目的：为法院审理案件提供价值参考依据。

三、评估基准日：

1、根据我所与委托人的约定，本次资产评估的基准日期确定为 2022 年 3 月 15 日，所采用的价值标准均为评估基准日有效的价值标准。

2、确定该基准日主要是本所根据委托人的要求及有关工作的安排，为保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现尽可能的接近。

## 四、资产核实情况说明

本项目评估人员对委估资产进行了核实，对资产的产权证明文件、产权归属文件进行了收集及查验；在委托人有关人员的配合下，对资产的数量、现有状况、使用地点进行了实地勘察；对可能影响资产评估的重大事项进行了调查了解，并听取了有关工作人员的介绍。

五、评估依据：

(一) 经济行为依据：商都县人民法院鉴定委托书。

(二) 法律法规依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）。

（三）准则依据：

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》。

（四）产权依据：蒙（2017）商都县不动产权第0000010号不动产权证。

（五）取价依据：

- 1、评估人员现场勘察、记录及搜集的有关资料；
- 2、有关市场调查、询价及其它参考资料。

## 六、评估过程及方法

（一）根据评估对象的特点，评估目的，房地产市场状况及对所搜集资料分析，针对该区域内房地产有挂牌，稳定收益的实际情况；且在该区域与评估基准日接近有大量的类似房地产市场交易案例，确定对估价对象采用“市场比较法”和“收益法”进行评估。

市场比较法具体评估思路为：在近期房地产市场中选择与评估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，根据评估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，从而确定评估对象客观合理价格或价值的方法。

公式为：评估值=面积×比准价格（元/m<sup>2</sup>）

◆ 具体评估过程：

评估举例：

房屋位于内蒙古自治区乌兰察布市商都县府右街西侧、聚业路北福泰小区 9 号楼 4 单元 6 楼东户，建筑面积为 99.47 平方米，建成年月：2017 年；用途：住宅；结构：混合结构；房屋总层数：6 层，所在层数：6 层；房屋装修较好、两室一厅。

1、搜集实例：在搜集掌握评估对象有关资料的基础上，广泛搜集交易实例，根据评估对象状况和本次评估目的，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（人民币元/m<sup>2</sup>）

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、确定评估对象评估值。

5、选择可比实例具体为：

△可比实例应与评估对象在同一供求范围内

△可比实例应与评估对象的结构相同

△可比实例应与评估对象使用性质相当

△可比实例应与评估对象规模相当

△可比实例的交易日期与评估基准日时点接近等原则的要求，经分析选择以下 A、B、C 三个实例作为可比实例。

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三	
房屋坐落	福泰小区 9 号楼 4 单元 6 楼东户	佳和小区	蓬莱阁小区 (早市旁)	福泰小区 4 号楼	
交易单价 (元/平方米)	待估	2410.00	2830.00	1860.00	
交易情况	拍卖	拍卖	出售	出售	
交易时间	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月	
区位状况 因素	距商务中心区 距离	较优	较优	较优	较优
	交通便捷度	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	环境状况	紧临四中、五中、幼儿园, 较优	紧临幼儿园、紧临四中、五中、政府、广场, 较优	紧临四中、五中、幼儿园, 菜市场、广场, 优越	紧临四中、五中、幼儿园, 较优
	公共配套设施	较优	较优	较优	较优
实物状况 因素	知名度	较大	较大	一般	较大
	建筑外观	较好	较好	较好	较好
	所在层	6	5	5	5
	总层数	6	5	6	6
	朝向	南北	南北	南北	南北
	建筑物新旧程度	2017 年	2012 年	2012 年	2015 年

	设备设施	通讯设施齐全	通讯设施齐全	通讯设施齐全	通讯设施齐全
	装修状况	好	普通	精装修	毛坯
	房屋面积	99.47	94.8	98	96
权益状况因素	租约限制	无	无	无	无
	他项权利限制	无	无	无	无
	城市规划限制	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定	无特殊规定

## 6、确定可比实例修正系数

6.1 交易情况修正：以上实例均为公开市场交易，交易情况正常，故不作修正。

6.2 交易日期修正：因可比实例成立日期均为 2022 年，与本次评估基准日接近，故不作修正。

6.3 区域因素修正：将评估对象的交通、生活服务设施、基础配套设施、环境、景观、城市规划等具体情况与可比实例进行比较，设评估对象区域因素系数为 100，经分析测算确定可比实例的区域因素系数分别为 A：95，B：96，C：98。

6.4 个别因素修正：将评估对象的建筑结构、布局、功能、类型和等级，设施与设备，新旧程度、施工质量、楼层、朝向、容积率、土地使用年限等具体情况与可比实例进行比较，设评估对象个别因素系数为 100，经分析测算确定可比实

例的个别因素系数为 A: 95、B: 102、C: 80。

6.5 计算比准价格详见下表:

可比实例	A	B	C
成立价格 (元/m <sup>2</sup> )	2410.00	2830.00	1860.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/95	100/96	100/98
个别因素修正	100/95	100/102	100/80
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	2670.00	2890.00	2372.00

6.6 对调整后的比准价格进行综合平均, 评估对象的市场单价为

$$(2670.00+2890.00+2372.00) \div 3 = 2644.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整值)}$$

(二) 收益法是预测估价对象的未来正常收益, 选择适当的报酬率或资本化率将其折现到估价时点, 以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

$$\text{公式: } V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \quad (\text{当 } g \neq Y \text{ 时})$$

V=房地产价格;

A=年租金净收益;

Y=报酬率;

g=年租金递增比率;

n=收益期限;

## 1、年租金净收益的确定：

1.1 根据估价对象实际租赁情况及估价对象所在区域同类型物业的市场租金市场调查及分析后确定年租金收入 90.00 元/m<sup>2</sup>（水、电、暖费用由承租方负担）。

1.2 空置及收租损失通常是按照潜在毛收入的一定比率来估算。根据估价人员对类似物业的调查和分析，本次估价取空置及收租损失率为 5%。

1.3 运营费用包括出租收入的相关税费、管理费、维修费、保险费及其他相关费用。

### 1.3.1 相关税费：

(1) 增值税及城建税及教育费附加为租金收入的 5.5%

$$=90.00 \text{ 元/m}^2/\text{年} \times 5.5\%$$

$$=4.95 \text{ 元}$$

(2) 房产税为租金收入的 4%。

$$=90.00 \text{ 元/m}^2/\text{年} \times 4\%$$

$$=3.6 \text{ 元}$$

1.3.2 管理费、维修费、保险费及其他相关费用根据估价对象的特点及类似物业确定为租金收入的 5%。

$$=90.00 \text{ 元/m}^2/\text{年} \times 5\%$$

$$=4.5 \text{ 元}$$

$$\text{运营费用合计} = 4.95 \text{ 元} + 3.6 \text{ 元} + 4.5 \text{ 元} = 13.05 \text{ 元}$$

年租金净收益 = 年租金毛收入 × (1 - 空置及收租损失率) - 运营费用

$$= 90.00 \text{ 元/m}^2/\text{年} \times (1 - 5\%) - 13.05 \text{ 元}$$

$$= 72.45 \text{ 元/m}^2$$

2、经估价人员市场调查及查询同类物业近年租赁合同的租金水平变化情况，

类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为 3%-5%，结合估价对象所在区域的同类物业供求状况，本次估价取租金年增长率为 3%。

3、本次估价中，采用累加法求取报酬率。

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率取同期银行国债利率 4%，风险报酬率取同行业风险率 2%，本次估价结合委估资产同类物业的收益水平及行业情况报酬率最终确定为 6%。

4、收益期限：该房屋现用途为住宅，按照房屋与土地孰短原则，尚可使用年限 45 年为收益期限。

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \quad (\text{当 } g \neq Y \text{ 时})$$

$$\text{房地产单价} = 72.45 / (6\% - 3\%) \times \{ 1 - [(1+3\%) / (1+6\%)]^{45} \}$$

$$= 1752.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整值)}$$

(三) 估价结果的确定：

经估价人员综合分析认为，近十几年来房地产价格总体上涨，房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，租金回报与实际成交价格不匹配，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格往往低于市场市价成交价格。综合考虑当前房地产市场状况及估价方法的适用性及运用难度等因素，结合本次估价目的，确定市场法权重为 0.7，收益法权重为 0.3。

$$\text{评估单价} = 2644.00 \times 0.7 + 1752.00 \times 0.3 = 2400.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整值)}$$

位于内蒙古自治区乌兰察布市商都县府右街西侧、聚业路北福泰小区 9 号楼 4 单元 6 楼东户，建筑面积为 99.47 平方米，建成年月：2017 年；用途：住宅；

结构：混合结构；房屋总层数：6层，所在层数：6层；房屋装修较好、两室一厅。

=建筑面积×单价（元/m<sup>2</sup>）

=99.47 m<sup>2</sup>×2400.00 元/m<sup>2</sup>

=238,728.00 元

七、评估结果：在实施了上述评估程序和方法后，用于本报告所列之目的的  
被评估的资产在评估假设成立的前提下于2022年3月15日的所表现市场价值为  
238,728.00元，大写人民币贰拾叁万捌仟柒佰贰拾捌元整。（详见资产评估明细  
表）

#### 八、评估结论的特殊事项

上述评估结论是在被评估资产在现有用途和公开市场前提下，以评估过程中  
所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。以下是在评估过程中已发现可能影  
响评估结论但非评估人员执业水平和能力所及的有关事项：

在清查核实过程中，对于敷设于地下的管道沟槽、排水沟渠和其它地下隐蔽工  
程，因受其特点的限制，无法进行直接勘察、核实，本所评估人员对这部分资产  
尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实  
资产的实际使用状况和使用性能。

#### 九、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按  
以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，应及时聘请  
有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应

给予充分考虑。

4、从评估基准日 2022 年 3 月 15 日至报告出具日期间，评估人员未发现其他国家财经政策、产业政策等对评估结果可能产生影响的重大事项。

5、评估基准日后如发生战争或重大自然灾害等不可抗力事件对资产造成重大影响时，将会影响本次评估结果。

#### 十、评估结论的效力，使用范围与有效期

1、本项目评估师依据资产评估准则规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见；依据资产评估准则规定，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

2、评估报告成立的前提条件和假设条件：本评估结论是以被评估资产在不改变用途假设和公开市场假设前提下，确定的被评估资产在评估基准日时点上的市场公允价值。

3、本评估结论自评估基准日 2022 年 3 月 15 日起至 2023 年 3 月 14 日一年内有效。

4、本评估结论仅供委托人为评估目的使用。评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人及评估机构许可，报告书的全部或部分内容不得随意向他人提供或公开。

5、本报告评估范围及采用的有关资料、数据、权属证明文件均以委托人及产权所有者提供的数据及有关资料为准。提供必要的资料并保证资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

乌兰察布国诚资产评估事务所

二〇二二年三月二十一日

# 资产评估委托人承诺函

乌兰察布国诚资产评估事务所：

为法院审理案件提供价值参考依据，我单位委托贵所对该经济行为所涉及资产价值进行评估。

为确保资产评估机构客观、公正、合理、科学地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定。

2、我单位提供的资产评估资料及其他证件复印件真实准确、完整，有关重大事项揭示充分。

3、纳入本次评估范围：

房屋位于内蒙古自治区乌兰察布市商都县府右街西侧、聚业路北福泰小区9号楼4单元6楼东户，建筑面积为99.47平方米，建成年月：2017年；用途：住宅；结构：混合结构；房屋总层数：6层，所在层数：6层；房屋装修较好、两室一厅，权利人：杨海霞。不动产权证：蒙（2017）商都县不动产权第0000010号。

具体范围以及现场清点数量为主要依据，凡列入评估表内并经过核实的资产均在此次评估范围之内。

4、本次评估的资产在评估基准日无其他经济纠纷。

5、被评估资产范围明确，资产未重未漏。

商都县人民法院

二〇二二年三月十五日

# 资产评估师承诺函

商都县人民法院：

受贵单位的委托，我所为贵单位审理案件提供价值参考依据所涉及的房屋建筑物以 2022 年 3 月 15 日为基准日进行了评估,形成了资产评估报告，在本报告中披露的假设条件成立的前提下,我们承诺如下：

- 1、我们具备了资产评估资格。
- 2、评估对象和评估范围与司法鉴定委托书一致。。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年三月二十一日

# 商都县人民法院 鉴定委托书

(2022)内 0923 商司辅 9 号

乌兰察布国诚资产评估事务所：

我院就申请人商都县农村信用合作联社与被申请人李学东、杨海霞借款合同纠纷一案，委托你单位对被申请人李学东、杨海霞所有的位于商都县七台镇福泰小区 9 号楼 4 单元 601 住宅楼（房权证号：蒙 2017 商都县不动产权第 0000010 号，建筑面积 99.47 平方米）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（试行）》，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，在鉴定时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：18847412371

被申请人：李学东、杨海霞

电话：13947401273、15247447756

委托人：

商都县人民法院

二〇二〇年三月十五日



受委托人：



蒙 ( 2017 ) 商都县

不动产权第

0000010

号

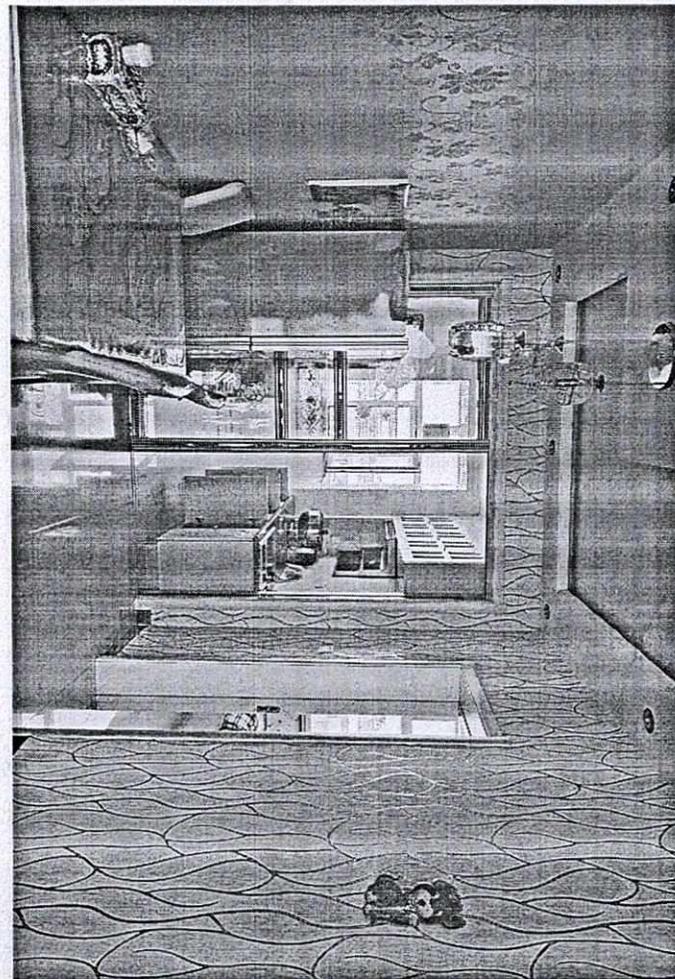
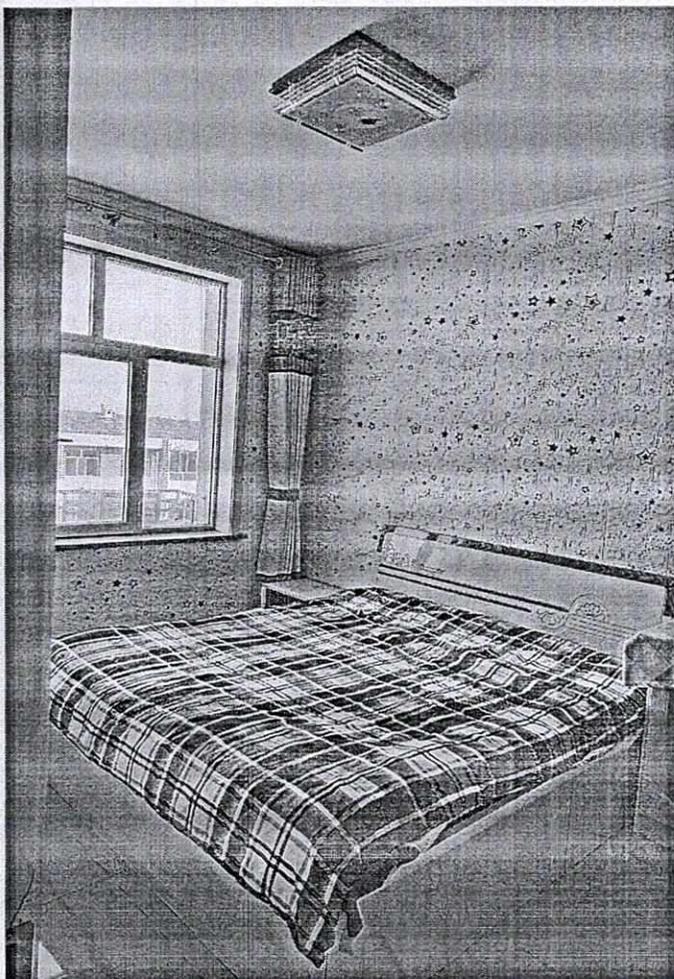
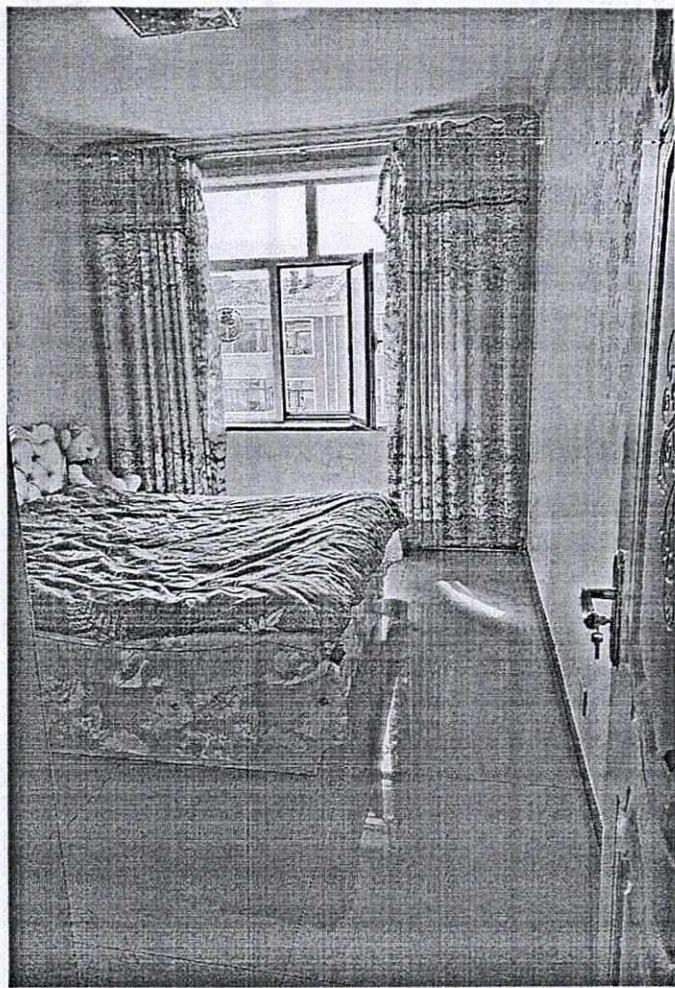
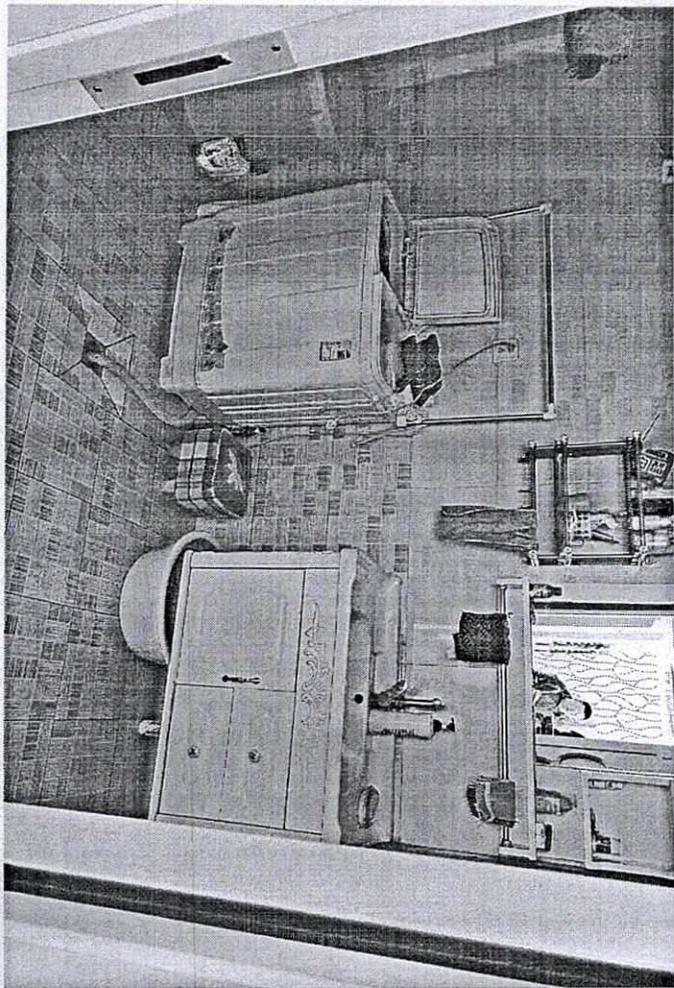
权利人	杨海霞
共有情况	单独所有
坐落	商都县府右街西侧、聚业路北福泰小区9号楼4单元6楼东户
不动产单元号	150923 101017 6B00816 F00020077
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积6666.70m <sup>2</sup> /房屋建筑面积99.47m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2013年08月20日起2083年08月19日止
权利其他状况	房屋结构:混合结构 专有建筑面积:89.68m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积:9.79m <sup>2</sup> 房屋总层数:6层, 所在层数:第6层

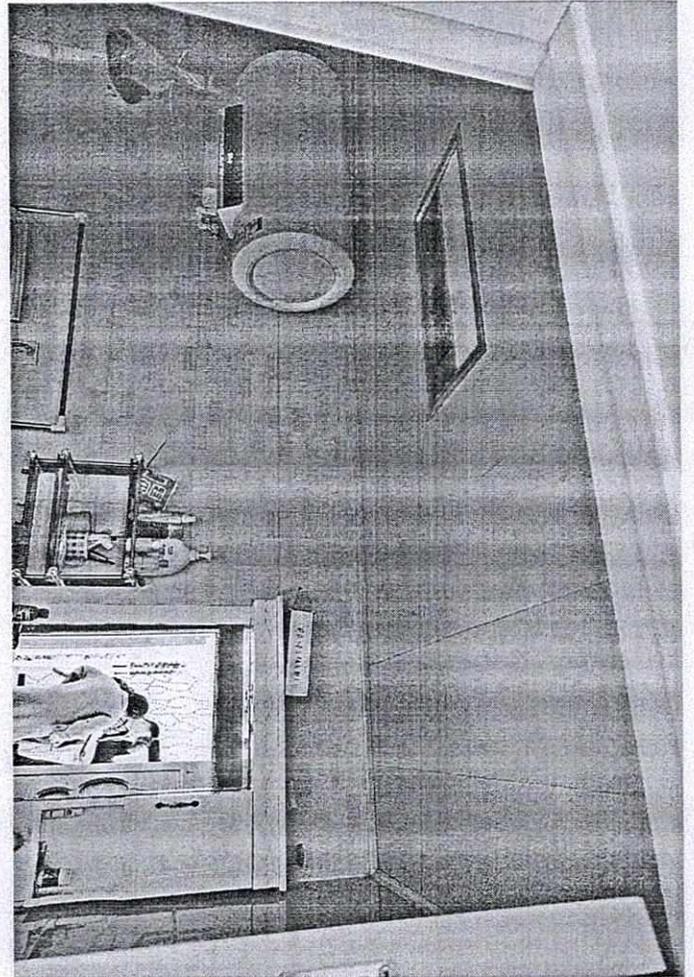
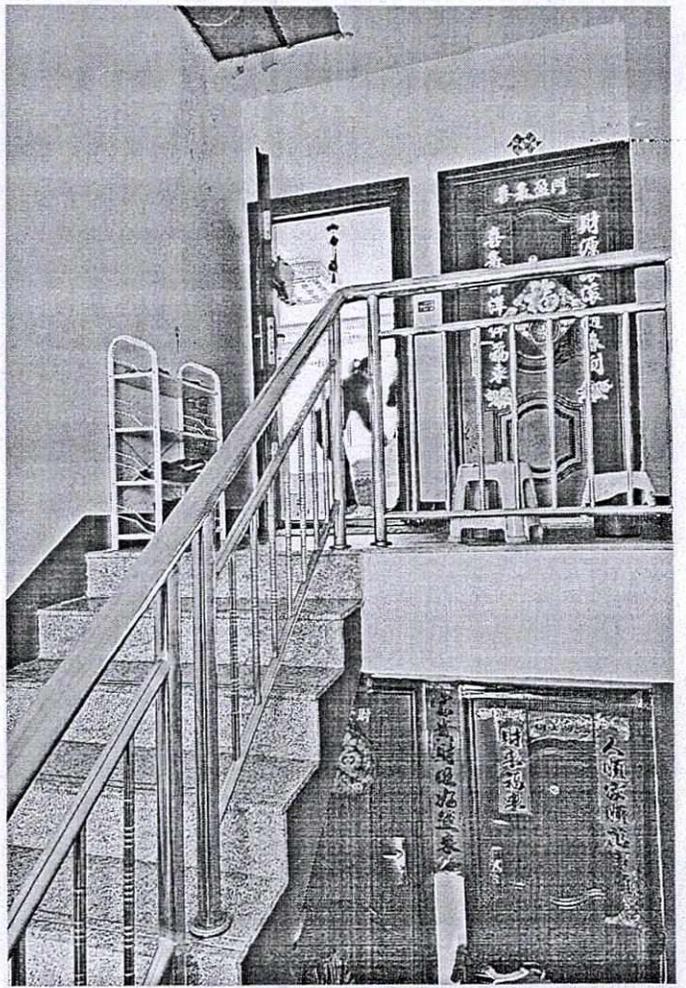
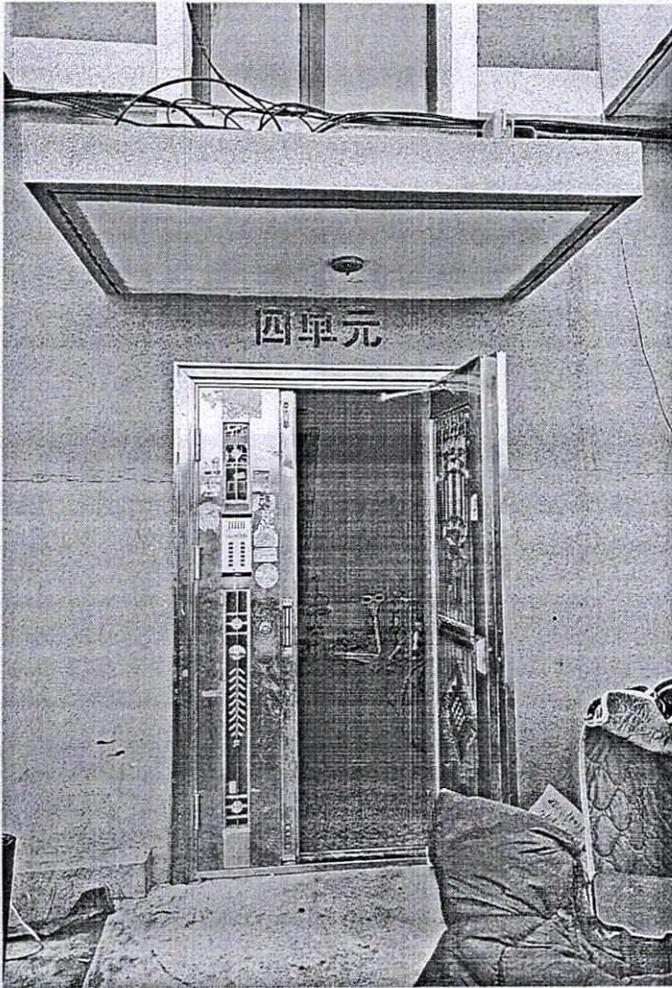
此复印件与原件相符  
2019年4月16日

杨海霞

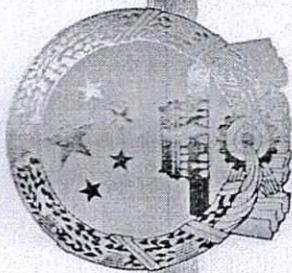
2018.4.8

杨海霞









# 营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案信息。



统一社会信用代码  
91150900680025585R

名称 乌兰察布国诚资产评估事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 宋晨光

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估及项目评估（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）

成立日期 2008年08月20日

合伙期限 自2008年08月20日至长期

主要经营场所 内蒙古自治区乌兰察布市集宁区新城区杜尔伯特西街绿岛国际酒店1309、1310、13024



登记机关

2019年06月20日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：宋晨光

性别：男

登记编号：15020037

单位名称：乌兰察布国诚资产评估  
事务所

初次执业登记日期：2002-03-05

年检信息：通过（2021-06-16）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

宋晨光

本人印鉴：

15020037



打印日期：2021-08-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭丽萍

性别：女

登记编号：15080029



单位名称：乌兰察布国诚资产评估  
事务所



初次执业登记日期：2008-05-05

年检信息：通过（2021-06-16）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：

2022-7

打印日期：2021-12-02



