

关于王芳、张英明商铺的价格评估报告书

内衡（乌市）评字[2022]第 90 号



衡 正 通
HENGZHENG TONG

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、张英明商铺的价格评估技术报告.....	8
四、价格评估标的物照片.....	14
五、商都县人民法院鉴定委托书复印件.....	15
六、他项权利证复印件.....	17
七、价格评估机构营业执照复印件.....	18
八、价格评估机构资质证书复印件.....	19
九、价格评估人员资质证书复印件.....	20

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 90 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 16 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王芳、张英明位于商都县胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼的价格进行了评估，现将评估情况综述如下：

一、价格评估标的

价格评估标的：商都县胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼的价格。

二、价格评估目的

确定价格评估标的在价格评估基准日商都县胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼的市场价格，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) 房物不动产权证复印件。

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，对位于商都县胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼的价格进行现场勘查。现场勘查如下：

经了解，商都县胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼一般均是连体的商铺，本次评估标的位于商都县胡海通道东，该地区位于胡海通道路边，周边有商铺大部分是超市和修理厂，地处七台镇外围偏远地段。标的物为一、二、三连体楼房，地上一、二层归所有人王芳，产权证号：蒙 2018 商都县不动产权第 0001127，规划用途为商业（现停业），建筑面积 140 平方米，砖混结构，简易装修，外墙涂料，60 瓷砖地面，内墙抹灰，改

水电，换门窗，铺地暖、二楼有一断桥铝合金门楼，临街朝西。后院还有一套新建平房，建筑面积 25 平方米，混合结构，彩钢保温顶，后墙是借墙，毛坯房，不临街。

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、原则和方法，认真分析研究现有资料，根据委托目的，选用三个实际案例，采用市场法对商都县胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼的商铺在 2022 年 3 月 24 日市场价格进行了客观公正的分析测算。具体情况（见价格评估技术报告）。

房屋比较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 ²)	140	140	140	
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	
6	装修装饰修正系数	100/100	105/100	105/100	
10	居室采光通风修正系数	102/100	105/100	105/100	
	设备设施修正系数	105/100	105/100	105/100	
11	居室观光修正系数	102/100	105/100	105/100	
12	交易价格 (元/M ²)	2500	2143	2143	
13	比准价格 (元/M ²)	2731	2605	2605	

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 = (2731 元/m² + 2605 元/m² + 2605 元/m²) / 3 = 2647 元/m²。

商都县胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼在评估基准日评估市场价为 $140 \text{ m}^2 \times 2647 \text{ 元/m}^2 = 370580 \text{ 元}$ 。

根据对商都县和乌兰察布市地区混合结构房屋重置价格结合其建筑结构和其市场因素，其重置价格为 800 元/平方米。张英明在商都县胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼商铺后院平房在 2022 年 3 月 24 日重置价格 = $25 \text{ 平方米} \times 800 \text{ 元/平方米} = 20000 \text{ 元}$ 。（本平房属于借商住楼后墙盖的房，与商住楼是一体，但不在委托方委托的房屋面积内，此评估价仅供参考，不记入评估结论中）。

八、价格评估结论

王芳、张英明在商都县胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼的商铺的市场价值在 2022 年 3 月的市场价格为人民币：叁拾柒万零伍佰捌拾元整（¥370580 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



十三、价格鉴定人员（资质章）

价格鉴证师：刘汉旺

注册号：00001111

仅限注册有效期内使用



价格鉴证师：梁颖

注册号：0019381

仅限注册有效期内使用



价格评估员：梁新

注册号：050040

仅限认定有效期内使用



十四、附件

1. 关于王芳、张英明商铺的价格评估技术报告
2. 商都县人民法院提供的鉴定委托书；
3. 房屋不动产权证复印件；
4. 价格评估机构营业执照复印件；
5. 价格评估机构资质证书复印件；
6. 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



关于张英明商铺的价格评估技术报告

一、标的物的概况

价格评估人员对位于商都县胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼的商铺进行评估，经了解，商都县胡海通道东的商住楼一般均是连体的商铺，标的物为一、二、三连体楼房，地上一、二层归所有人王芳，产权证号：蒙 2018 商都县不动产权第 0001127，规划用途为商业（现停业），建筑面积 140 平方米，砖混结构，简易装修，外墙涂料，60 瓷砖地面，内墙抹灰，改水电，铺地暖、换门窗，二楼有一断桥铝合金门楼，临街朝西。

位置：商都县胡海通道东。

使用情况：用途为商业，建筑完好，价格评估基准日是胡海通道东 1-2 层 36 号商住楼。

二、评估标的区域因素描述

评估标的是内蒙古自治区商都县胡海通道东的商铺，该地区地处胡海通道路边，周边有商铺，大部分是超市和修理厂，地处七台镇外围偏远地段。

三、价格评估过程

市场法比较：将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象比准价格=可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×交易因素修正系数×个别因素修正系数。

1. 交易实例的选择

按照市场比较法评估的原则和要求，选取符合正常交易前提的三个

可比交易实例，以他们的成交价格做比较，结合影响房地产的因素进行修正，从而求取估价对象的价值。同于估价对象周边的住宅，选取实例以同一区位优先考虑作为参照。

实例 A			
区位状况	位置	坐落	胡海通道
		方位	胡海通道东
		临街状况	临街
		朝向	朝西
	交通状况	道路状况	路面状况较好，交通流量较好、道路通达度较好
		可利用交通工具	出租车
	周围环境	商业环境	周边商铺林立、繁华程度差
		人文环境	人流量一般，消费潜力差
		景观	所在区域景观差
	外部设施	外部基础设施	道路、供水、排水、供电、供热、通信等设施完备
		公共服务设施	公共服务设施完备
权益状况	权利性质		商业
	产权状况		私产
	物业管理情况		无
	产权是否有瑕疵		无
实物状况	规模		140m ²
	建筑结构		砖混
	装饰装修		简单装修
	居室采光通风		好
	设备设施		土暖气
	公共部分装修		一般

实例 B			
		坐落	胡海通道

区位状况	位置	方位	胡海通道东
		临街状况	临街
		朝向	朝西
	交通状况	道路状况	路面状况较好，交通流量较好、道路通达度较好
		可利用交通工具	出租车
	周围环境	商业环境	周边有商铺林立良好
		人文环境	人流量一般，消费潜力良好
		景观	所在区域景观一般
	外部设施	外部基础设施	道路、供水、排水、供电、供热、通信等设施较完备
		公共服务设施	公共服务设施较完备
权益状况	权利性质		商业
	产权状况		私产
	物业管理情况		好
	产权是否有瑕疵		无
实物状况	规模		140m ²
	建筑结构		砖混结构
	装饰装修		毛坯房
	居室采光通风		良好
	设备设施		较好
	公共部分装修		良好

实例 c

区位状况	位置	坐落	胡海通道
		方位	胡海通道东
		临街状况	临街
		朝向	朝西
	交通状况	道路状况	路面状况好，交通流量好，道路通达度好
		可利用交通工具	出租车

	周围环境	商业环境	周边有商铺, 餐饮, 宾馆, 商业繁华差
		人文环境	人流量一般, 消费潜力差
		景观	所在区域景观一般
	外部环境	外部基础设施	道路、供水、排水、供电、供热、通信等设施完备
		外部公共服务设施	公共服务设施完备
权益状况	权利性质		商业
	产权状况		私产
	物业管理情况		无
	产权是否有瑕疵		无
实物状况	规模		140m ²
	建筑结构		砖混结构
	装饰装修		毛坯房
	居室采光通风		良好
	设备设施		土暖
	公共部分装修		良好

价格对象与可比实例状况比较表

比较应素			估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况			正常	正常	正常	正常
区位状况	位置	坐落	胡海通道	相同	相同	不相同
		方位	胡海通道东	相同	相同	不相同
		临街情况	临街	相同	相同	相同
		朝向	朝西	相同	相同	不相同
	交通状况	道路状况	便捷	相同	相同	相同
		可利用交通工具	出租车	相同	相同	相同
	周围环境	商业环境	商业繁华程度差	相同	相同	相同
		人文环境	人流量消费潜力一般	相同	相同	相同
		景观	景观一般	相同	相同	相同
	外	外部基础设施	完备	相同	相同	相同

	部 设 施	公共服务设施	完备	相同	相同	相同
权 益 状 况	产权状况		私产	相同	相同	相同
	物业管理情况		好	相同	相同	相同
	产权是否有瑕疵		无	相同	相同	相同
实 物 状 况	规模(m²)		140	140	140	140
	建筑结构		砖混结构	相同	相同	相同
	装饰装修		简装	简装	毛坯	毛坯
	居室采光通风		好	良好	良好	良好
	设备设施		地暖	土暖气	土暖气	土暖气
	居室观光		好	良好	良好	良好
交易价格（元/平米）				2500	2143	2143

2. 交易情况修正

被选可比实例均为正常情况下的交易实例，故无需作交易情况修正，其交易情况系数为 1。

3. 市场状况调整

被选可比实例交易日期均与估价时点较近，据估价人员对该区域房地产市场的调查，在此期间市场波动较小，价格指数稳定，故市场调整系数为 1。

4. 房地产状况调整

比较因素			估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
名称				无名未使用	恒通物流	机械租赁
区 位 状 况	位 置	坐落	胡海通道	胡海通道	胡海通道	胡海通道
		方位	胡海通道东	100/100	100/100	100/100
		临街情况	临街	100/100	100/100	100/100
		朝向	朝西	100/100	100/100	100/100
	交 通	道路状况	便捷	100/100	100/100	100/100



衡正通
HENGZHENG TONG

内蒙古衡正通价格评估有限责任公司价格评估报告书

状况	利用交通工具	出租车	100/100	100/100	100/100
	周围环境	商业环境	商业繁华程度良好	100/100	100/100
		人文环境	人流、消费良好	100/100	100/100
		景观	景观较好	100/100	100/100
	外部设施	外部基础设施	完备	100/100	100/100
		公共服务设施	完备	100/100	100/100
权益状况	产权状况		私产	100/100	100/100
	物业管理情况		好	100/100	100/100
	产权是否有瑕疵		无	100/100	100/100
	建筑结构		砖混	100/100	100/100
	装饰装修		简装	100/100	105/100
	居室采光通风		好	102/100	105/100
	设备设施		地暖	105/100	105/100
	居室观光		好	102/100	105/100
交易价格（元/M ² ）			2500	2143	2143
比准价格（元/M ² ）			2731	2605	2605

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

$$= (2731 \text{ 元/m}^2 + 2605 \text{ 元/m}^2 + 2605 \text{ 元/m}^2) / 3 = 2647 \text{ 元/m}^2$$

四、评估结论

商都县胡海通道东1-2层36号商住楼在评估基准日得评估市场
 价为 $140 \text{ m}^2 \times 2647 \text{ 元/m}^2 = 370580 \text{ 元}$





商都县人民法院 鉴定委托书

(2022)内0923商司辅16号

内蒙古衡正通价格评估有限责任公司：

我院就申请人王芳、张英明被申请人商都县农村信用合作联社借款合同纠纷一案，委托你单位对申请人所有的位于商都县呼海通道东商住楼1-2层36号（房屋面积：140平方米，产权证号：蒙2018商都县不动产权第0001127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：王芳、张英明

电话：15047426195

被申请人：商都县农村信用合作联社

电话：13847421276

委托人：



受托人：



商都县人民法院

二〇二二年三月二十四日

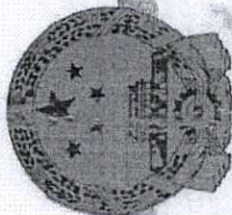
1
鉴定中心张陈瑞 18347419518 11月11日联系

0000000027

蒙 (2018 商都县 不动产第 0001127 号

权利人	王芳
共有情况	单独所有
坐落	商都县呼海通道东南住楼1-2层36号
不动产单元号	150923 101215 6B00124 F00010001
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	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积623.00m ² /房屋建筑面积140.00m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2007年08月24日起2047年08月23日止
权利其他状况	房屋结构:混合结构 专有建筑面积:140.00m ² , 分摊建筑面积:0.00m ² 房屋总层数:2层, 所在层数:第2层 产权来源:新建商品房买卖

0021767



统一社会信用代码
91150105680009198R

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、
许可、经营信
息。



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
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

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、工程审价、工程造价、
清算核算、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。(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)

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：



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。 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。	中华人民共和国 价格鉴证师执业登记证书  中国价格协会印制
--	---

	姓 名： 刘汉旺 性 别： 男 身份证号： 150102195806142512 执业单位： 内蒙古衡正通价格评估有限责任公司
持证人签名： _____ 证书编号： 0000111	签发日期： 2017-12-19

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

执业范围

持证人具有从事在国家财产、集体财产处置及实物抵税事务中的价格鉴证评估和在生产经营、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、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定等活动中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车辆、股票、证券等各类有形财产、无形资产及各类损失、有价服务、其他经济权益的价格鉴证评估能力。可依法签署价格鉴证评估报告。

价格鉴证师
执业登记证书

中国价格协会印制



姓 名：梁颖

性 别：女

身份证号：152601196312211028

执业单位：内蒙古衡正通价格评估有限公司

发证单位（章）：



持证人签名：

证书编号：0019381

签发日期：2021-12-21

登记情况

登记有效期至：2024-12-20

登记单位：



登记日期：

登记情况

登记有效期至：

登记单位（章）：

登记日期：



姓 名: 梁新

性 别: 男

民 族: 汉

出生年月: 1986年12月

学 历: 高中

所学专业:

岗 位: 业务员

证书编号: 050040

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

