

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

巴林左旗财政局拟拍卖处置内蒙古自治区巴林左旗气象局房屋的

资 产 评 估 报 告

内万资评报字〔2025〕第 116 号

（共 1 册，第 1 册）

内蒙古万泰华房地产土地资产评估有限公司

2025 年 10 月 23 日

目录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有人、评估机构和资产评估委托合同约定的其 他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	4
三、评估对象及评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估过程	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	12
资产评估报告附件	13

执 业 人 员 名 单

法 定 代 表 人： 王瑞海

项 目 负 责 人： 孟庆良

资 产 评 估 师： 孟庆良

资 产 评 估 师： 王瑞海

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、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师不承担责任。

三、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。

四、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。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

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。

巴林左旗财政局拟拍卖处置内蒙古自治区巴林左旗气象局房屋的

资产评估报告摘要

内万资评报字（2025）第 116 号

一、评估目的：依据资产评估业务委托合同，对巴林左旗财政局拟拍卖处置的内蒙古自治区巴林左旗气象局房屋的市场价值进行评估，为委托人拍卖处置资产提供价值参考。

二、评估对象及评估范围：纳入本次评估的评估对象是单项资产，评估范围为位于巴林左旗林东西城区乾德路 2 号。

三、价值类型：根据本次资产评估目的及委估资产的特性，本次评估价值类型为市场价值。

四、评估基准日：本项目评估基准日为 2025 年 10 月 13 日。

五、评估方法：本次评估选择并采用的评估方法为市场法。

六、评估结论：在实施了上述评估程序及方法之后，委托人用于本次评估目的的委估资产在评估基准日 2025 年 10 月 13 日所表现的市场价值为人民币捌佰伍拾玖万零贰佰陆拾肆元整（¥8,590,264.00）。

七、使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，自 2025 年 10 月 13 日至 2026 年 10 月 12 日。

以上内容均摘自评估报告正文，欲了解本评估项目详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告全文。

2025 年 10 月 23 日

巴林左旗财政局拟拍卖处置内蒙古自治区巴林左旗气象局房屋的

资产评估报告

内万资评报字〔2025〕第 116 号

绪 言

内蒙古万泰华房地产土地资产评估有限公司接受巴林左旗财政局的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对巴林左旗财政局拟拍卖处置内蒙古自治区巴林左旗气象局的房屋在 2025 年 10 月 13 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

- 1、委托人：巴林左旗财政局；
- 2、产权持有人：内蒙古自治区巴林左旗气象局；
- 3、其他资产评估报告使用人：无。

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使用，法律、法规另有规定的除外。

二、评估目的

依据资产评估业务委托合同，对巴林左旗财政局拟拍卖处置的内蒙古自治区巴林左旗气象局房屋的市场价值进行评估，为委托人拍卖处置资产提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

纳入本次评估的评估对象是单项资产，评估范围为位于巴林左旗林东西城区乾德路2号。

蒙(2024)巴林左旗不动产权第0002250号不动产权证，坐落：巴林左旗林东西城区乾德路2号，宗地面积27905.81 m²，房屋建筑面积1647.27 m²，其中：1-2层房屋建筑面积为604.46 m²；1-3层房屋建筑面积894.81 m²；结构：混合，建成年份：2004年，锅炉房建筑面积为148 m²。

依据委托人提供的赤峰利德测绘有限公司2023年9月24日出具的宗地图，该地块现有宗地面积为1631.11 m²，本次评估范围是上述房屋1499.27 m²及房屋占用的土地1631.11 m²。锅炉房不纳入本次评估范围。

四、价值类型及其定义

考虑本次评估的目的及委估资产的特性，确定本次评估资产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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2025年10月13日。

根据委托人与我公司签订的“资产评估业务委托合同”，确定本项目评估基准日为2025年10月13日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等事项，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定，本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据：

委托人与我公司签订的“资产评估业务委托合同”。

（二）法律法规依据：

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）；

2、《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令第732号）；

3、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局以国资办发〔1992〕36号文发布的）；

4、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》文件及其配套文件（国务院办公厅国办发〔2001〕102号）；

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

6、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；

7、有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）资产评估准则依据：

1.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

2.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

3.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕

36 号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);

8. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

13.《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》(中评协〔2018〕44 号);

14. 有关法律、法规、通知、文件等。

(四) 产权依据

1、委托人与我公司签订的“资产评估业务委托合同”;

2、委托人提供的《不动产权证书》复印件;

3、委托人提供的赤峰利德测绘有限公司出具的“宗地图”复印件。

(五) 取价依据及参考依据：

- 1、评估人员市场调查取得的资料和数据；
- 2、委托人提供的与本次评估有关的资料；
- 3、其他与本次评估有关的资料。

七、评估方法

考虑本次评估的目的及委估资产的特性，确定本次评估资产方法采用市场法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

八、评估过程

经过接受委托、现场勘测、评定估算、结论分析、提交报告等过程。具体如下：

- 1、接受委托：接受项目委托、根据评估目的确定评估对象及范围、选定评估基准日和拟定评估方案；
- 2、现场勘测：评估人员在委托人带领下对委估资产进行现场勘测，并收集准备资料，检查核实资产与验证有关资料；
- 3、评定估算：通过市场调查，选择评估方法，收集市场信息，进行评定估算；
- 4、结论分析：分析评估结论，撰写评估报告，进行内部复核。
- 5、提交报告：对评估报告书再补充、修改，在此基础上产生评

估报告书正式报告，提交委托人。

九、评估假设

本次评估是建立在以下假设和限制条件下的：

（一）一般性假设和限制条件

1、公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；

2、现行的信贷条件、外汇行情、市场状况情况无重大改变，现行的利率、税率不发生变化；

3、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，评估结果是以评估时点的外部经济环境、政策环境和市场价格为前提，根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，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、产权持有人对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷。

（二）特殊性假设和限制条件

1、委托人、产权持有人提供的文件资料真实、合法、完整；

2、委估资产能够进行正常使用和维护，不存在影响使用等特殊因素；

3、房屋建设符合当地规划条件，此次评估房屋是按房地合一作价，假设土地性质为出让。

当前述评估假设、限制条件、评估目的以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估价格一般会失效。

十、评估结论

在实施了上述评估程序及方法之后，委托人用于本次评估目的的委估资产在评估基准日2025年10月13日所表现的市场价值为人民币捌佰伍拾玖万零贰佰陆拾肆元整（¥8,590,264.00）。详见评估明细表。

评估结论使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，自2025年10月13日至2026年10月12日。

十一、特别事项说明

由委托人提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为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能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在全部假设与限制条件下以及在评估基准日外部经济环境前提条件下确定的委估资产的客观价值，“评估价值”不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、本评估报告不能视为是对本次评估中资产质量的相关保证。

3、根据《资产评估对象法律权属指导意见》中的规定，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。纳入本次评估范围的项目由委托人确定，实物资产是在委托人带领下进行清查的。我们只对评估信息和结论合乎技术规范 and 职业道德规范负责，如有产权争议，其责任由委托人承担，与本公司及评估人员无关。

4、本次评估的房屋按市场法进行评估，评估价值为房地合一价值，假设土地性质为出让，土地使用权性质变更需补交土地出让金。

5、当评估目的在有效期内实现时，本评估结果可以作为本次评估目的参考依据。超过一年，需重新评估。

6、本评估结论仅供委托人为本评估目的使用，不适用于其他目的，因使用本报告书不当而产生的任何后果与签署本报告书的评估师无关。

7、附件与报告正文配套使用方有效。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

3、除委托人、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；

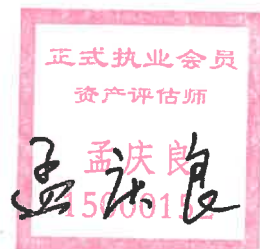
4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 10 月 23 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



内蒙古万泰华房地产土地资产评估有限公司

2025 年 10 月 23 日



资产评估报告附件

- 1、资产评估明细表
- 2、委托人统一社会信用代码证书复印件
- 3、《不动产权证》复印件
- 4、赤峰利德测绘有限公司出具的“宗地图”复印件
- 5、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 6、资产评估机构法人营业执照副本
- 7、签名资产评估师资格证明文件

权利人	内蒙古自治区巴林左旗气象局
共有情况	单独所有
坐落	巴林左旗林东西城区乾德路2号
不动产单元号	150422 107019 6800878 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/其他
用途	公共设施用地/办公
面积	宗地面积27905.81㎡/房屋建筑面积1647.27㎡
使用期限	
权利其他状况	房屋总层数:1层 产权来源:变更 房屋结构:混合结构 房屋总层数:2层 产权来源:变更 房屋结构:混合结构 房屋总层数:3层 产权来源:变更

附记

该宗地批准面积27905.81平方米,实际宗地面积:28437.35平方米,超出宗地批准面积:531.54平方米,以宗地批准面积:27905.81平方米为准。1幢:建筑面积604.46平方米;2幢:建筑面积894.81平方米;3幢:建筑面积148平方米



巴林左旗不动产登记簿编号

宗地图

单位: m

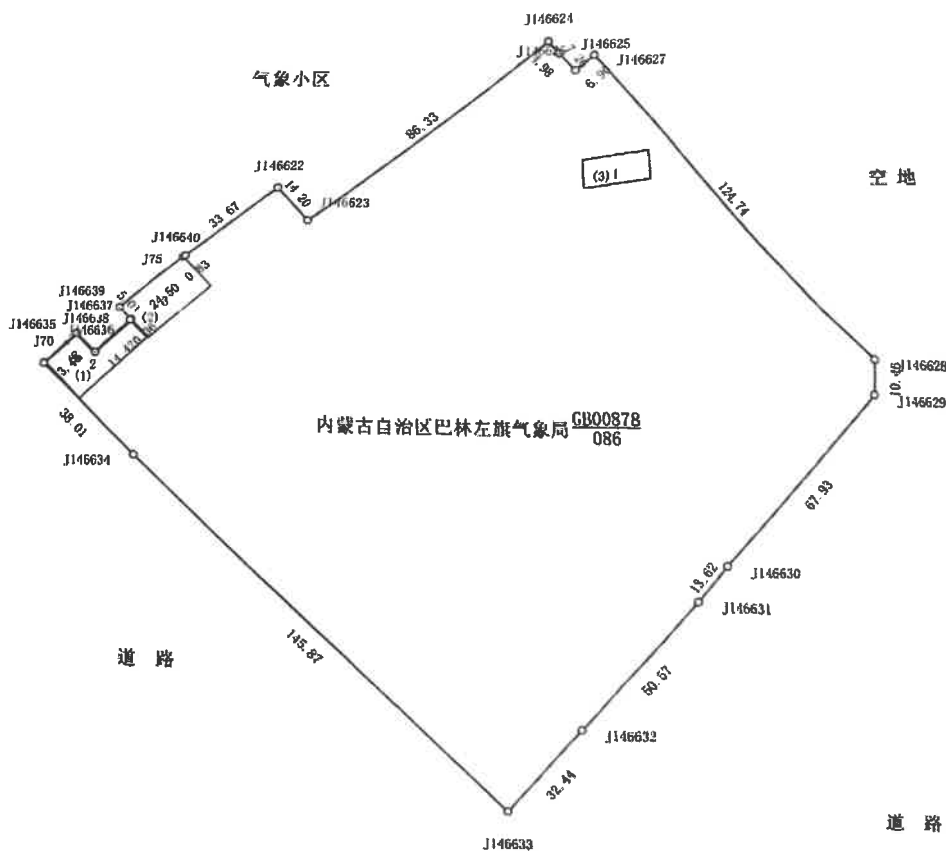
宗地代码: 150422107019GB00878

土地权利人: 内蒙古自治区巴林左旗气象局

所在图幅编号: 70.60-49.75等

宗地面积: 28437.35 批准面积: 27905.81

北



巴林左旗不动产登记局

2024年04月12日解析法测绘界址点

制图日期: 2024年04月12日

审核日期: 2024年04月12日

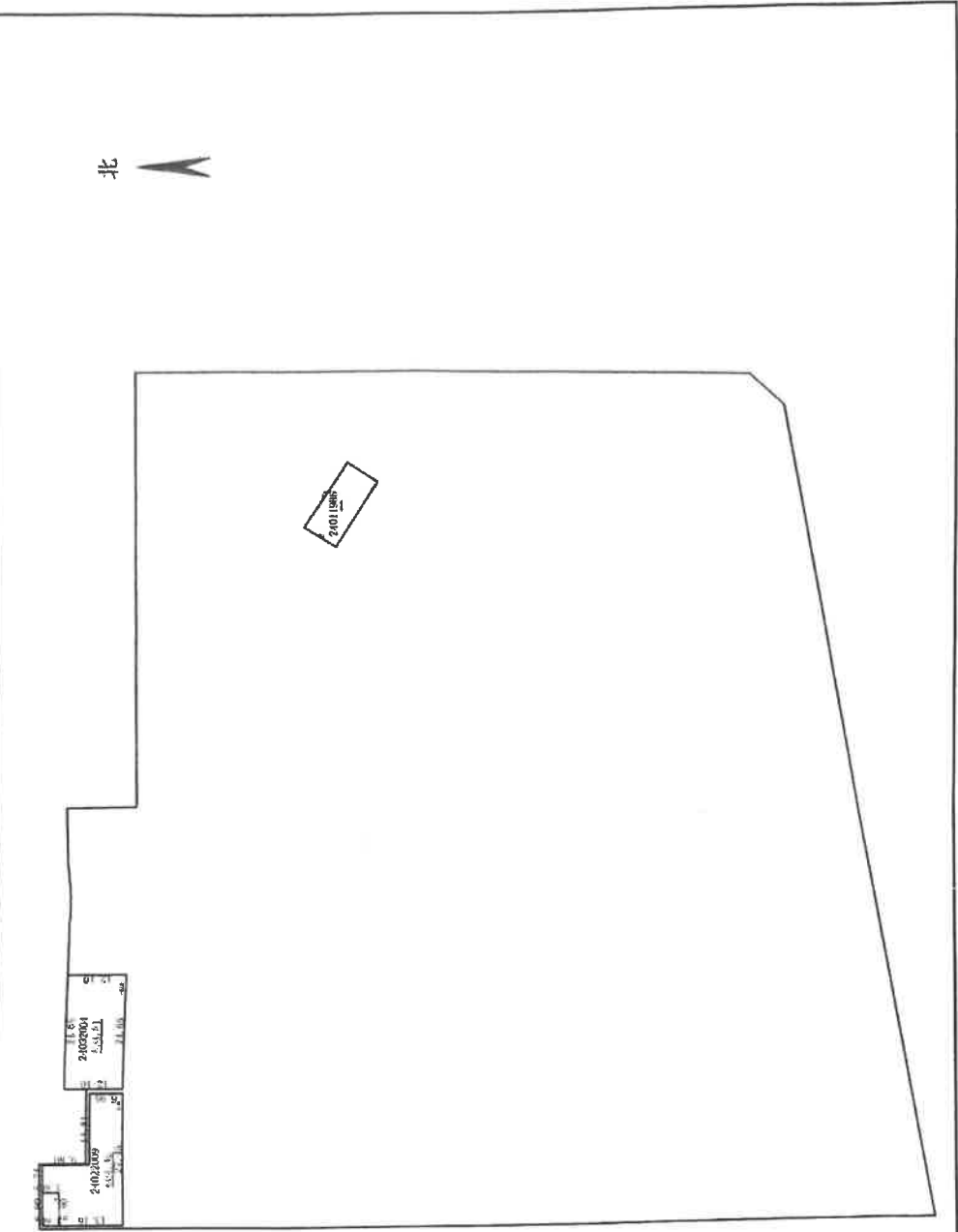
1:1900

制图者: 巴林左旗不动产登记中心

审核者: 张眉兴

房产分户图

地号	1	结 构	混合	套内面积,m²	
号		层 数	3	分摊面积,m²	
号		层 次	1-3	建筑面积,m²	1647.27
落	林东西城区乾德路2号巴林左旗气象局				建成年份



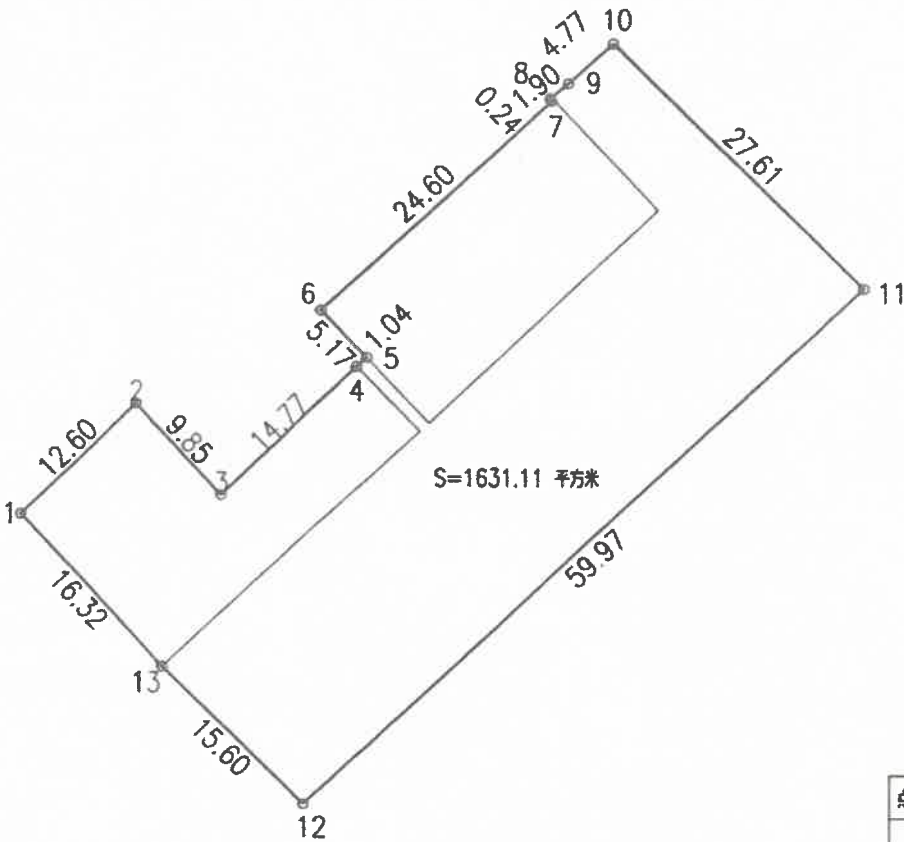
宗 地 图

单位：m.m²

宗地编号： 222221

权利人：气象局

地籍图号： 4870.40-40449.75



界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
1	4870563.060	40449971.038	12.60
2	4870571.877	40449980.037	9.85
3	4870564.641	40449986.723	14.77
4	4870574.866	40449997.377	1.04
5	4870575.576	40449998.137	5.17
6	4870579.352	40449994.609	24.60
7	4870596.086	40450012.642	0.24
8	4870596.262	40450012.479	1.90
9	4870597.457	40450013.960	4.77
10	4870600.660	40450017.495	27.61
11	4870581.144	40450037.026	59.97
12	4870540.152	40449993.253	0.00
12	4870540.152	40449993.253	15.60
13	4870551.061	40449982.102	16.32
1	4870563.060	40449971.038	

S=1631.11 平方米 合2.4467亩



赤峰利德测绘有限公司

绘图日期：2023年9月24日

审核日期：

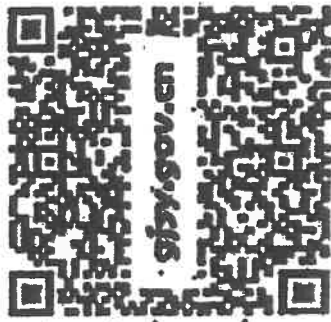
1:790

绘图员：王东东

审核员：王敏

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码1150422011574253R



颁发日期 2021年05月10日

机构名称 巴林左旗财政局

机构性质 机关

机构地址 内蒙古赤峰市巴林左旗林东镇契丹大街路北安

负责人 毕亚军



赋码机关

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中华人民共和国

事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码12150422462078216R



有效期自2020年10月21日至2025年10月21日

请于每年3月31日前向登记机关报送上一年度的年度报告

名称内蒙古自治区巴林左旗气象局

宗旨和业务范围为国家建设和社会生活提供气象观测信息

服务。地面气象观测 气象服务

气象预报 卫星云图接受与处理

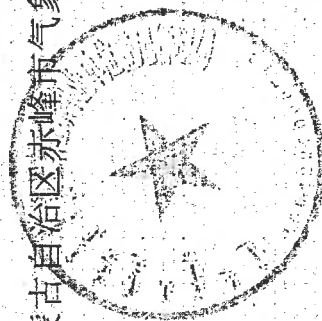
住所巴林左旗林东镇沙里街路北8号

法定代表人王晓峰

经费来源全额拨款

开办资金¥48万元

举办单位内蒙古自治区赤峰市气象局



登记机关

国家事业单位登记管理局监制

ᠠᠨᠤᠯᠠᠭ ᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ

内蒙古自治区财政厅

内财会备案〔2020〕014号

内蒙古自治区财政厅关于内蒙古 万泰华资产评估有限公司变更备案公告

内蒙古万泰华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、该评估机构代码：15020065，法定代表人：王瑞海。

二、该评估机构变更前名称：内蒙古万泰华资产评估有限公司，变更后名称：内蒙古万泰华房地产土地资产评估有限公司。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





统一社会信用代码

91150404674350314M

营业执照

壹壹 (副本) (1-1)

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、监管信息。



名称 内蒙古万泰华房地产土地资产评估有限公司

注册资本 壹佰万元 (人民币元)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

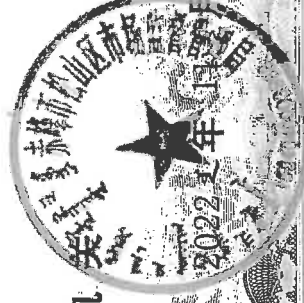
成立日期 2008年04月08日

法定代表人 王瑞海

住所 内蒙古自治区赤峰市松山区新天地商务广场12-1-01098

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务；土地整治服务；矿业权评估服务；房屋拆迁服务；物业服务；工程管理服务；二手车鉴定评估；财政资金管理项目预算绩效评价服务；价格鉴证评估；企业管理咨询；破产清算服务；不动产登记代理服务；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：15000152

会员姓名：孟庆良

证件号码：150402*****4

所在机构：内蒙古万泰华房地产土地资产评估
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

孟庆良



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：15000102

会员姓名：王瑞海

证件号码：150402*****0

所在机构：内蒙古万泰华房地产土地资产评估
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王瑞海



(有效期至 2026-04-30 日止)