

条款 4.4 成本法-4.4.1，新开发的房地产、旧的房地产、在建工程、期房等，都可以采用成本法进行估价。估价对象为住宅房地产，建设成本（建材、人工费及其他各项费用）数据较易获取，因此，可用成本法作为第二种估价方法进行估价。

## 2、理论上适用但未选用的方法

收益法：收益法是预测估价对象未来的正常净收益，利用适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅房地产，虽然有出租情况发生，能获得收益，但收益与房地产价格的关联性较弱，收益并不能准确反映估价对象的实际市场价值，同时，收益率求取的准确性也较差，故本次估价不选用收益法。

## 3、不适宜选用的评估方法

假设开发法：假设开发法是将预测的估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。估价对象为住宅房地产，位于建成区域内，不属于待开发房地产，因此不适宜选用假设开发法估价。

### (十) 估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法和成本法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

估价结果：¥372,564 元

估价结果大写：叁拾柒万贰仟伍佰陆拾肆元整

比较法单价：4,118 元/m<sup>2</sup>

成本法单价：4,293 元/m<sup>2</sup>

权重后单价：4,188 元/m<sup>2</sup>

单价大写：肆仟壹佰捌拾捌元每平方米。

本次估价结果为估价对象为住宅用途房地产，具有合法的房屋所有权及土地使用权，权属清晰；在价值时点的物质实体及权益价值。具体包含房屋所有权、合理分摊的土地使用权、属于房地产的房屋配套设施设备及相关场地，不包含家具家电、债权债务等非房地产类财产。

### (十一) 注册房地产估价师：

张宝林（注册证号：1520000085）

宋凯（注册证号：4320200076）

(十二) 实地查勘期：2022年03月26日。

(十三) 估价作业期：2022年03月26日-2022年04月18日。

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年四月十八日



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. 00227046

姓名 / Full name

张宝林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103196209120019

注册号 / Registration No.

1520000085

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限公司  
责任公司

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. 00235650

姓名 / Full name

宋凯

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

152103198611284520

注册号 / Registration No.

4320200076

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限公司  
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-18

持证人签名 / Bearer's signature





# 内蒙古自治区住房和城乡建设厅 房地产估价机构备案证书

证书编号：内建行估备字[2021]第0051号

企业名称：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

统一社会信用代码：91150783740128333B

法定代表人：张宝林

注册地址：扎兰屯市向阳街12号

注册资本：200.0万元

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

有效期：2021-10-29至2024-10-29

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10月29日



牙克石市  
人  
民  
法  
院

## 牙克石市人民法院 评估委托书

(2022)内0782执委评20号

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司：

我院就申请人双信建设集团有限公司与被申请人呼伦贝尔汇德置业有限责任公司(施工合同纠纷)一案，委托你单位对汇德公馆A2区3#3单元602、1302、1402、1502、1602、1702、3#1单元601、1301、1601、1701,5号楼18号车库11个房产进行评估。

评估基准日：现场勘验日

简要案情：(2020)内0782民初314号判决书。

请委派具有专业知识和资格的人员，在申请人交付评估费之日起30个工作日内出具意见书(或评估报告)，在约定的期限内不能完成工作的，应当于期限届满前5日向我院书面说明理由并申请延期，未经批准而超期的，我院撤回委托。如需补充相关材料，请及时通知我办补交。

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、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以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、评估费用采取预收费或一次性收费方式收取，受托人与申请人协商一致后签订协议。

委托书一式两份，一份法院留存，一份交受托机构。

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：李立斌

电话：0470-7303782

申请人：双信建设集团有限公司

电话：15148561777

被申请人：呼伦贝尔汇德置业有限责任公司

电话：13624701999



委托单位（盖章）

2022年3月23日

受托单位（盖章）

年 月 日







