

### （七）估价原则：

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格，即要求评估价值应为对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

### （八）估价依据：

#### 1、有关法律法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》；

（2）《中华人民共和国土地管理法》；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（5）《中华人民共和国物权法》；

（6）《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》（法释[2019]19号）；

（7）《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法[2020]202号）；

（8）“最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定”一法释【2018】15号。

#### 2、有关技术标准、规程、规范

（1）《房地产估价规范》GB/T50291—2015；

（2）《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

(3) 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行);

### 3、其他资料

(1) 委托人提供的《牙克石市人民法院评估委托书》(2021)内 0782 执委评 6 号;

(2) 委托人提供的《不动产权证书》复印件;

(3) 估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料;

(4) 估价机构掌握的其他相关资料;

### (九) 估价方法:

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。遵照国家标准《房地产估价规范》，在合法原则的前提下，结合待估房地产的特点和现状，分析委托方提供的资料及估价师所掌握的资料，根据估价对象的特点和估价目的，对临近地段和区域同类性质的房地产市场状况进行调查之后，结合估价对象实际，选择适宜于估价对象房地产价格的评估方法。

#### 1、适宜选用的评估方法

(1) 成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本和减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中条款 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。估价对象为已建成房地产，即旧的房地产，建设成本（建材、人工费及其他各项费用）数据可通过市场调查收集获取，因此，本次估价房屋价值采用成本法进行估价。

(2) 基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价值的一种估价方法。因此，本次估价土地价值采用基准地价系数修正法进行估价。

## 2、理论上适用但未选用的方法

(1) 比较法：比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。估价对象房地产理论上适用于比较法，但估价对象规模较大，本地区与估价对象同区域、同类型、同规模的房地产基本没有交易情况发生，故本次估价不选用比较法。

(2) 收益法：收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选择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。估价对象房地产理论上适用收益法，但该地区与估价对象同类型、同规模房地产出租情况较少，净收益较难确定，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。估价对象房地产已建成，不属于待开发房地产，且估价对象房地产不适用比较法、收益法求取，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，采用成本法、基准地价系数修正法，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如下表（币种：人民币）：

估价结果汇总表

币种：人民币

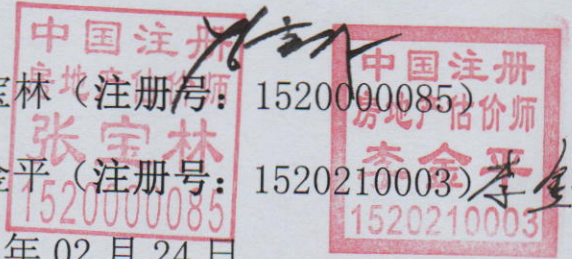
估价对象	层数	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
①工业用地			84840.68	138.41	11,742,799.00
②1-6层楼房 及房顶新建电 梯间、水箱间	1-6	混合结构	4099.32	2188(不含土地价值)	8,969,312.00
		电梯间、水箱间	115.2	800(不含土地价值)	92,160
③1-2层楼房 及1层平房	1-2	砖混结构	284.4	1645(不含土地价值)	467,838.00
	1	砖混结构	64.35	1355(不含土地价值)	87,194.00
④附属物	包含水泥路、围墙、树木、地中衡等				725,850.00
评估总价合计 (元)		22,085,153.00			
总价大写:		贰仟贰佰零捌万伍仟壹佰伍拾叁元整			

本次估价结果为估价对象具有合法的房屋所有权及出让土地使用权，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、土地使用权、装饰装修、属于房地产的房屋配套设施设备及相应附属物；不包含已进场未安装材料、设备、施工临时使用设施及家具家电、债权债务、特许经营权等非房地产类财产。

(十一) 注册房地产估价师:

注册房地产估价师: 张宝林 (注册号: 1520000085)

李金平 (注册号: 1520210003)



(十二) 实地查勘期: 2022年02月24日

(十三) 估价作业期: 2022年02月24日-2022年03月08日

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

二〇二二年三月八日

(2022) 执字第  
5月6日







# 内蒙古自治区 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



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

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. 00241230

姓名 / Full name

李会平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152103199108062132

注册号 / Registration No.

1520210003

执业机构 / Employer

呼伦贝尔清源房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature







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

被申请人：韩立君



委托单位(盖章)

2022年2月24日



受托单位(盖章)

2022年2月24日



中华人民共和国自然资源部  
不动产登记中心  
不动产登记簿  
第 1234 号  
权利人：张三  
共有情况：单独所有  
不动产坐落：北京市朝阳区  
不动产权利人：张三  
不动产权属来源：买卖  
不动产权属类型：国有建设用地使用权/房屋所有权  
不动产权属期限：自 2020 年 1 月 1 日起至 2070 年 1 月 1 日止

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

不动产登记机构 (章)  
2020 年 1 月 1 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 15002150707



蒙 ( 2020 ) 牙克石市 不动产第 0011193 号

不动产登记

业务编号: 20200000259  
 业务类型: 转移登记, 国有建设用地使用权/房屋所有权, 存量房买卖

权利人	呼伦贝尔博信农业科技服务有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	牙克石市建设办事处工业大街北侧中院内	
不动产单元号	150732 005001 6B01510 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/自建房	
用途	工业用地/住宅	
面积	共有宗地面积: 84840.68 m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 4099.32 m <sup>2</sup>	
使用期限	2004年09月22日起2054年09月21日止	
权利其他状况	共有土地面积: 84840.68 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 4099.32 m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 0.00 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 6, 房屋所在层: 1-6	



单位: m.m<sup>2</sup>

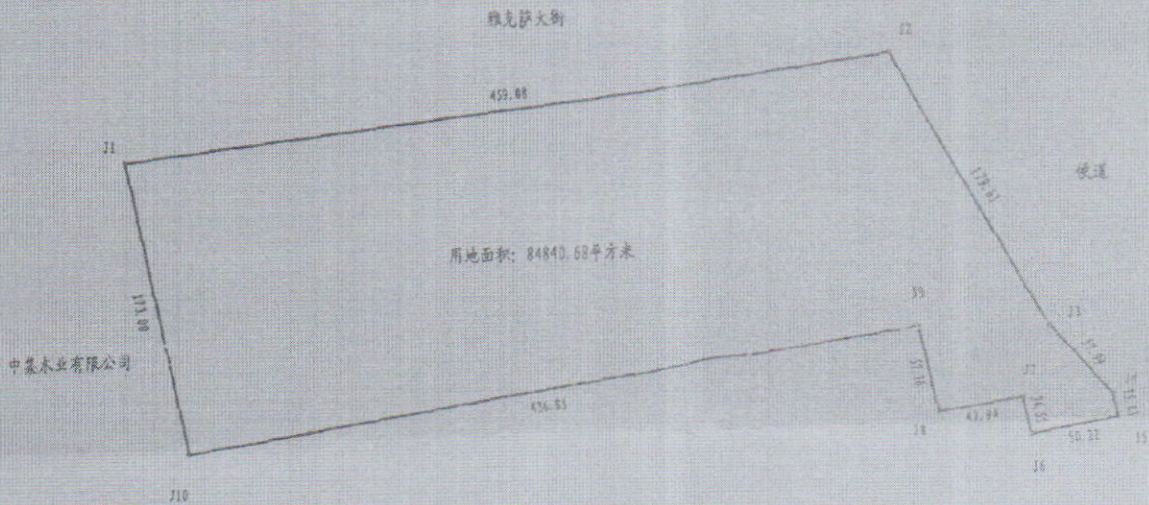
小 地 图

宗地编号: 150782005001GB01510

权利人: 内蒙古呼伦贝尔中集木业有限公司

地籍图号: 65.25-33.50 65.25-33.75  
65.50-33.50 65.50-33.75

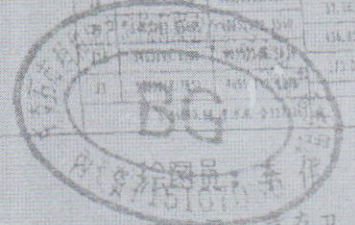
北



中集木业有限公司

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
21	546286.7877	4823212.8388	459.08
22	546249.2773	4823267.8199	179.63
23	546269.2536	4823269.4428	57.99
24	546223.2552	4823244.6277	15.87
25	546259.2880	4823247.5172	58.32
26	546319.8423	4823243.0648	26.55
27	546223.6438	4823263.9168	47.94
28	546223.6438	4823263.9168	37.38
29	546223.6438	4823263.9168	156.81
30	546223.6438	4823263.9168	172.28
31	546286.7877	4823212.8388	459.08



绘图日期: 2019年06月24日

1:4000

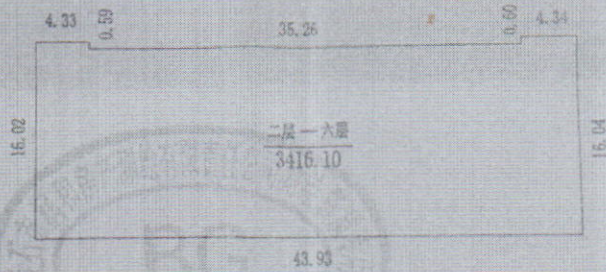
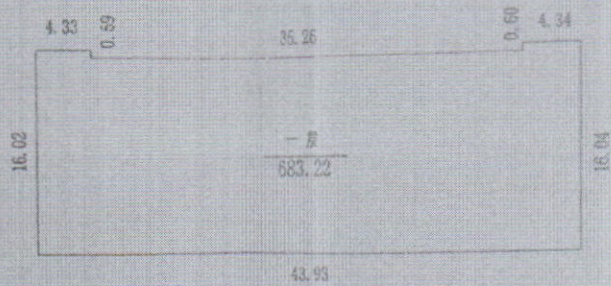
审核日期: 2019年06月24日

审核员: 袁存卫

## 房产分户示意图

丘号		结构	砖混	套内建筑面积	
幢号	01	层数	6	共有分摊面积	
户号	员工宿舍楼	层次	1-6	产权面积	4099.32m <sup>2</sup>
产权主	内蒙古呼伦贝尔中集木业有限公司		座落	牙克石市工业中街0188号	

北  
⊙



测绘单位：牙克石市润和房产测绘有限责任公司

测绘者：李伟

日期：2009年10月27日

同联街

内蒙古自治区呼伦贝尔市牙克石市同联街

