

涉执房地产处置司法评估报告

呼伦贝尔清源估字[2022]第 0059 号（牙克石 2021 内 0782 执委评 6 号）

估价项目名称：牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内，呼伦贝尔博信农业科技服务有限公司的整体房地产市场价格评估

估价委托人：牙克石市人民法院

房地产估价机构：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

注册房地产估价师：张宝林（注册证号：1520000085）

李金平（注册证号：1520210003）

估价报告出具日期：2022 年 03 月 08 日

致估价委托人函

牙克石市人民法院：

受贵院的委托，我们对位于牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内、同联街南侧污水处理厂对面，呼伦贝尔博信农业科技服务有限公司有权属信息的建筑面积 4099.32 m²、土地面积 84840.68 m² 房地产及无权属信息的总建筑面积为 463.95 m² (含 1-2 层楼 284.4 m²、1 层平房 64.35 m²、1-6 层楼房楼顶新建无权属证书的面积约为 115.2 m² 的电梯间、水箱间) 房产和相应附属物在价值时点的市场价值进行了评估。

权属情况：《不动产权证书》编号为蒙（2020）牙克石市不动产权第 0011193 号，权利人为呼伦贝尔博信农业科技服务有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落于牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/自建房，用途为工业用地/住宅，房屋结构为混合结构，房屋总层数 6 层，房屋所在层 1-6 层，房屋建筑面积为 4099.32 m²，共有宗地面积 84840.68 m²，使用期限 2004 年 09 月 22 日起 2054 年 09 月 21 日止。

价值类型：估价对象在价值时点的市场价值。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价方法：成本法、基准地价系数修正法

价值时点：2022 年 02 月 16 日

估价对象财产范围包含房屋所有权、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。

本公司根据估价目的，遵照法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素进行分析、测算和判断，用成本法、基准地价系数修正法确定估价对象在价值时点的价值如下表：

估价结果汇总表

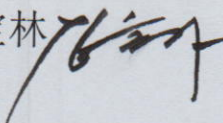
币种：人民币

估价对象	层数	结构	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	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			

提示：

1、根据现场勘查及委托人认定，本次估价对象为委托人提供的《不动产权证书》上有产权信息的房屋所有权、土地使用权及院落内无权属信息的房屋所有权和相应的附属物价值；附属物包含院落内水泥道路、地中衡、院落围墙及树木等。

2、委托人提供的《不动产权证书》复印件中登记房屋用途为住宅，故本次估价以房屋用途为住宅进行估价，同时根据现场实地勘察考虑估价对象现状、格局等因素对房屋价值的影响。

法定代表人：张宝林 

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



估价结果报告目录

一、估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	6
三、估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	15
(六) 价值类型	15
(七) 估价原则	17
(八) 估价依据	17
(九) 估价方法	18
(十) 估价结果	19
(十一) 注册房地产估价师	20
(十二) 实地查勘期	20
(十三) 估价作业期	20
四、附件	
(一) 估价机构营业执照	
(二) 估价师注册证	
(三) 估价机构资质证明	
(四) 估价委托书	
(五) 估价对象照片	
(六) 估价对象位置图	
(七) 《不动产权证书》复印件	
估价技术报告（存档备案）	

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

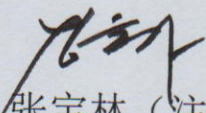
（三）注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益、与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（四）注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

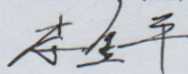
（五）没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

（六）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（七）注册房地产估价师张宝林、李金平于 2022 年 02 月 24 日对估价对象进行了实地查勘并记录。

注册房地产估价师(签字)：张宝林（注册号：1520000085）

李金平（注册号：1520210003）



二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、该估价对象可以在公开市场上自由转让；不考虑特殊买家的额外出价且交易时间充裕、交易信息充分；市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2、本次估价以估价对象拥有合法权属为前提；估价对象权属界定以委托人认定为准，本机构无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性；本机构不对因权属信息错误或瑕疵而对估价结果产生影响的情况负责；相关权属信息的内容无法确定估价对象位置，则以申请人指定、委托人认可的为准。

3、经现场勘查，估价对象有权属信息的房屋面积、土地面积与委托人提供的《不动产权证书》复印件中记载的建筑面积、土地面积大体相当，没有发现有较大差异，本机构非专业测量机构，我们无法对其面积特别是公摊面积范围、内涵进行准确核实和测量，故本次估价有权属信息的房地产以委托人提供的《不动产权证书》复印件中记载的建筑面积、土地面积为准；对于没有权属信息的房屋、附属物等，本次估价以估价人员现场实际勘测、委托人、申请人确认的为准，仅限本报告使用。本机构非专业测绘公司，不对其数据准确性负责。

4、注册房地产估价师对权属资料进行了审慎检查，但未到有关主管部门予以核实，报告所描述的权益状况以估价委托人提供的权属信息为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5、注册房地产估价师已对房屋结构安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、委托人没有明确估价对象的具体处置日期，如与时点之日不一致则房地产状况无差异，对估价结果无影响。

7、委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次估价假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税金、

物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金罚款等)情况,且目前尚不明确上述费用的具体数额、项目及付费主体,故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用等情况,估价结果未扣除此部分费用。

9、因目前尚不明确交房情况,故本次估价未考虑评估对象被迫转让及处置后交房不顺利对评估结果的不利影响。

10、因被申请人未参与现场查勘,无法获取产权人对估价对象相关情况的介绍,如与本公司的勘查情况有偏差,则以本公司勘查结果为准,由此产生的后果与本公司无关。

(二)未定事项假设:无

(三)背离事实假设:

本次估价不考虑评估对象查封以及原有的担保物权和其它优先受偿权的影响。

(四)不相一致假设:无

(五)依据不足假设:

1、委托人未对本次估价涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用提出具体要求,且尚不明确上述费用的具体数额及各单项费用付费主体,甚至财产处置价款能否依法足额偿还债务都会影响委托人对上述费用付费主体的认定;故本次估价不考虑上述费用对评估结果的影响,不予扣除上述费用。

2、委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式,本机构根据当地以往同类涉执房地产处置惯例,即住宅房屋买卖双方各自负担的交易税费全部由买受人负担(买卖双方各自应负担的交易税费合计:住宅 90 m²以上满五唯一情况下交易税费约为成交价的 1.5%,住宅 90 m²以上满二唯一情况下交易税费约为成交价的 2.5%,住宅 90 m²以上未满 2 年唯一情况下交易税费约为成交价的 8%,家庭非唯一住宅税率 2.5%—9.5%;仅供参考)。其预期实现市场价值的交易税费以有关税务部门计算的为准,本次估价结果未扣除此费用。

3、关于土地交易时产生的增值税等税费,因委托人未提供相关资料,估价人员无法得知相关情况(土地增值税实行四级超额累进税率,增值额未超过扣除项目金额 50%的部分,税率为 30%;增值额超过扣除项目金额 50%,未超过 100%的部分,税率为 40%;增值额超过扣除项目金额 100%,未超过

200%的部分，税率为50%；增值额超过扣除项目金额200%以上部分，税率为60%；仅供参考），其预期实现市场价值的增值税费以有关税务部门计算的为准，本次估价结果未扣除此费用。

4、委托人提供的资料中未记载估价对象房屋建成年代信息，经现场勘查、委托人、申请人确定，有权属证书的1-6层楼房约建成于2004年，无权属证书的1-2层楼房及1层平房车库房屋约建成于90年代，本次估价以现场勘查为准，仅限本报告使用。

5、无权属信息的房屋用途经现场勘查、委托人、申请人确认，1-2层楼房为住宅用途，1层平房为车库、仓储用途，本次估价以现场勘查为准进行估价，仅限本报告使用。

（六）估价报告使用限制及特别提示

1、本估价报告使用期限自2022年03月08日起至2023年03月07日止为壹年。本报告不能超过使用期限或重复使用。

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。当事人、利害关系人收到评估报告后如有异议，可按规定向人民法院行使相关异议权利。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

6、未经本机构同意或无相关法律、法规规定，本报告不得在媒体公开展示。

7、房屋、土地、设备（设施）等必须整体配合才能发挥房地产使用功能，才能体现房地产整体价值（估价结果），分割处置其价值将造成减损。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：牙克石市人民法院

地 址：兴安新城樟松路牙克石市公安局东南侧 200 米

联 系 人：李立斌

电 话：0470-7303782

(二) 房地产估价机构：呼伦贝尔清源房地产价格评估有限责任公司

地 址：扎兰屯市向阳街十二号

统一社会信用代码：91150783740128333B

法人代表：张宝林

资质等级：贰级

《备案证书》编号：内建行估备字[2021]第 0051 号

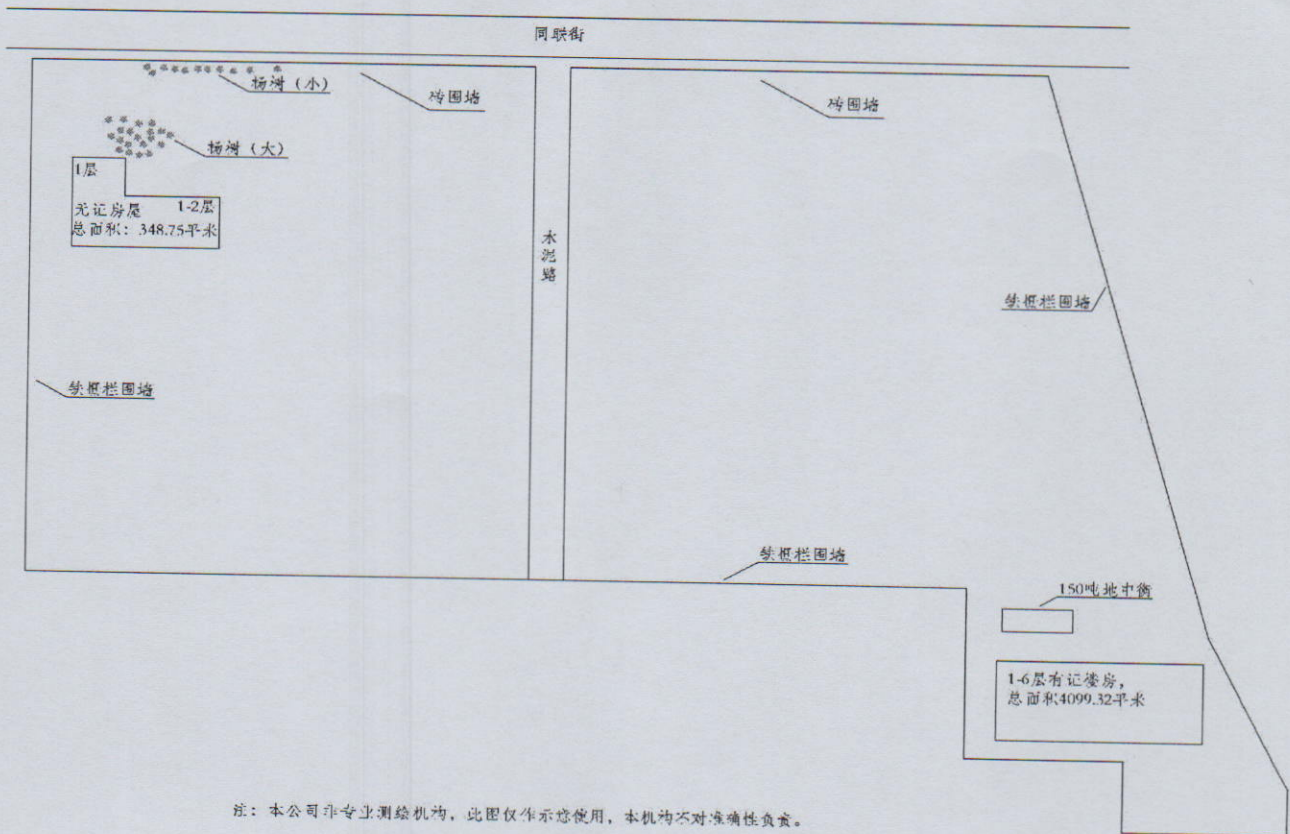
(三) 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、估价对象范围：估价对象财产范围包含房屋所有权、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。

2、估价对象基本状况：

估价对象为牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内、同联街南侧污水处理厂对面，呼伦贝尔博信农业科技服务有限公司有权属信息的建筑面积 4099.32 m²、土地面积 84840.68 m² 房地产及无权属信息的总建筑面积为 463.95 m² (含 1-2 层楼 284.4 m²、1 层平房 64.35 m²、1-6 层楼房楼顶新建无权属证书的面积约为 115.2 m² 的电梯间、水箱间) 房产和相应附属物。估价对象土地整体呈长方形；院落北侧围墙为砖墙，其余三面围墙为铁栅栏；院落约中部有南北向水泥道路，西北角有二层楼房、一层平房仓储车库及树木，东南角有总层数为 6 层的楼房一栋及 150 吨地中衡一个；总层数 6 层的楼房房顶有新建电梯间、水箱间，楼房南侧有临时房屋、路面等 (不在本次评估范围内)，具体分布如下图：



本次估价对象包含土地、有证房屋、无证房屋及附属物等，为便于描述、计算，现将估价对象分为①、②、③、④，具体为：

估价对象①：为工业用地，面积 84840.68 m²；

估价对象②：为 1-6 层楼房及房顶新建的电梯间、水箱间房屋，总建筑面积约为 4214.52 m²（其中有权属证书的 1-6 层楼房面积为 4099.32 m²、无权属信息的电梯间、水箱间面积约为 115.2 m²），混合结构；

估价对象③：为无权属证书的 1-2 层楼房及 1 层平房，总面积为 348.75 m²，其中 284.4 m²为 1-2 层砖混结构住宅用房、64.35 m²为 1 层砖混仓储车库用房。

估价对象④：为附属物，包含水泥路、围墙、地中衡、树木等。

(1) 名称：牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内，呼伦贝尔博信农业科技服务有限公司的整体房地产价值评估；

(2) 坐落：牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内；

(3) 规模：有证房屋总建筑面积为 4099.32 m²，共有宗地面积 84840.68

m²，无证房屋总面积 463.95 m²；

(4) 用途：有权属证书的土地用途为工业用地，房屋用途为住宅；无权属证书的房屋用途为住宅、车库、仓储；

(5) 权属：《不动产权证书》编号为蒙（2020）牙克石市不动产权第 0011193 号，权利人为呼伦贝尔博信农业科技服务有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落于牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/自建房，用途为工业用地/住宅，房屋结构为混合结构，房屋总层数 6 层，房屋所在层 1-6 层，房屋建筑面积为 4099.32 m²，共有宗地面积 84840.68 m²，使用期限 2004 年 09 月 22 日起 2054 年 09 月 21 日止。

3、实物状况描述与分析

估价对象①：工业用地

(1) 名称位置：牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内，同联街南侧污水处理厂对面，作为工业地理位置较好；

(2) 面积：共有宗地面积 84840.68 m²；

(3) 四至：委托人未提供估价对象房地产所在宗地四至情况，根据估价师现场查勘，宗地位于牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内，同联街南侧污水处理厂对面，四至情况为东至巷道、北至同联街、南至中集木业公司院内、西至其它地块；

(4) 用途：工业用地；

(5) 地势、地貌：土地形状较规则、地形为平原，地势平坦，地质条件较好，地基承载力稳定，土壤情况良好，利用状况一般。

(6) 土地使用期限：使用期限 2004 年 09 月 22 日起 2054 年 09 月 21 日止。至今土地已使用约 17.5 年，剩余土地使用年限约 32.5 年。

(7) 开发程度：“六通一平”，基础设施设备较完善。

估价对象②：为 1-6 层楼房及房顶新建的电梯间、水箱间房屋，位于院落东南角；总建筑面积约为 4214.52 m²（其中有权属证书的 1-6 层楼房面积为 4099.32 m²、无权属证书的楼顶新建电梯间、水箱间面积约为 115.2 m²）；

有权属证书的 1-6 层楼房：证载用途为住宅，现半毛坯状态，总层数为 6 层，所在层为 1-6 层；混合结构，结构稳定；外墙 60cm 厚（外贴保温板），内墙 24cm、12cm 厚，墙体牢固；室内净高一层约 3.3 米，六层净高约 3.2 米，其余楼层净高约 3.1 米；建成时间约为 2004 年，近年进行维修改造，外观较新；主体结构完好，建筑物基础稳固，无沉降；整栋楼外门、内门均未安装，外窗已安装，屋面卷材防水，无渗漏情况；涂料外墙面，外观完好，未见脱落；塑钢窗；供水、排水、供电、供暖、消防管道已铺设；宾馆格局，部分房间有卫生间隔断，格局正常；室内装修小部分瓷砖地面、小部分涂料墙面，部分楼层吊顶棚龙骨安装完成，其余室内为毛坯无装修状态；室内东西两侧各有步梯一部，东侧步梯旁有预留电梯井；无光照、通风、交通、污染等影响。

无权属证书的楼顶新建电梯间、水箱间：位于 1-6 层楼房屋顶，东侧为电梯间面积约为 57.6 m²、西侧为水箱间面积约为 57.6 m²，总面积约为 115.2 m²，与整栋楼形成整体，墙体约为 37cm 厚，近两年新建成，现为毛坯状态。

估价对象③：位于院落西北侧，总建筑面积为 348.75 m²（其中 284.4 m²为 1-2 层楼房，64.35 m²为 1 层平房）；1-2 层楼房为住宅用途，1 层平房为车库、仓储用途；均为砖混结构，一层外墙 50cm、二层外墙 37cm 厚度正常，内墙 24cm、12cm 厚，墙体牢固，未见破损，主体结构完好，基础稳固，无沉降；室内净高一层约 2.9 米，二层约 2.8 米；建成时间约为 90 年代，外观较旧；门窗较完好，2 层楼屋面起脊彩铁防水，一层平房平屋顶，无渗漏情况；清水外墙面，外观完好，未见破损；外门为防盗门、双扇对开车库门，钢窗、塑窗、木窗；通信、通电、室内锅炉自供暖气，设备设施完善度稍差；住宅、车库、仓储格局，室内瓷砖、地板、水泥地地面，涂料、瓷砖、水泥抹灰墙面，节能灯、日光灯照明，室内套装门；室内铁艺楼梯通往二层；未见维修养护情况；无光照、通风、交通、污染等影响。

估价对象④附属物：包含水泥路、围墙、地中衡、树木等；水泥路位于院落约中部，南北走向，面积约为 1384 m²；院落北侧为红砖围墙、其余三面为铁栅栏围墙，红砖围墙面积约为 1010 m²，铁栅栏围墙面积约为 1715 m²；1-6 层楼房北侧有 150 吨地中衡一个；院落内杨树（大）约为 70 棵，

杨树（小）约为 150 棵。

4、权益状况描述与分析

（1）土地权益状况

①土地所有权：国有；

②土地使用权：土地使用权取得方式为出让；

③他项权利：委托人未提供相关资料，他项权情况不详；

④土地使用管制：用途为工业用地，使用期限 2004 年 09 月 22 日起 2054 年 09 月 21 日止；

⑤其它特殊情况：委托人未提供相关资料，相关信息不详；

⑥土地尚可使用约 32.5 年。

（2）建筑物权益状况

①房屋所有权状况：《不动产权证书》编号为蒙（2020）牙克石市不动产权第 0011193 号，权利人为呼伦贝尔博信农业科技服务有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落于牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内，权利类型为房屋所有权，权利性质为自建房，用途为住宅，房屋结构为混合结构，房屋总层数 6 层，房屋所在层 1-6 层，房屋建筑面积为 4099.32 m²。

②他项权设立情况：委托人未提供相关资料，他项权情况不详；

③出租或占有情况：无出租或占有情况；

④其它特殊情况：无记载。

5、区位状况描述与分析

估价对象位于牙克石市偏北区域，牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内，同联街南侧污水处理厂对面，作为工业地理位置较好。北有污水处理厂、北方药业公司；南有内蒙古呼伦贝尔中集木业有限公司、牙克石五中、林业休闲文化广场、内蒙古林业总医院；西有胜安汽车修理厂、彩钢板镀锌板、宝峰重汽修理；东有海诺燃气加气站。整体区位距商业、公共服务场所稍远，位于工业相对集中区域，作为工业区位状况较好。

（1）位置状况描述

①坐落：牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内；

②方位：位于牙克石市偏北区域，牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内，同联街南侧污水处理厂对面，作为工业用途地理位置较好；

③临街状况：北临同联街；

④楼层：有权属证书的房屋总层数为 6 层，所在层为 1-6 层；无权属证书的房屋总层数为 2 层及 1 层，所在层为 1-2 层及 1 层；

⑤地段商业繁华度：该房产所处区域位于牙克石市偏北部，周围多以工业为主，工业环境较好，商业环境稍差；

⑥人口聚集度：周边住宅小区集中度稍差，多以工业为主，人口聚集度相对稍差；

⑦生活便利度：估价对象所处区域为牙克石市偏北部，周边多以工业为主，工业环境较好，商业环境稍差，距商业、公共服务场所稍远，生活便利度稍差。

⑧产业聚集度：估价对象位于牙克石市偏北部，周围以工业为主，产业聚集度稍好。

（2）交通状况描述

①道路状况：北有同联街，南有工业大街，东有林城北路，道路较通达；

②交通便利度：道路较通达，交通较便利；

③交通管制情况：无交通管制；

④停车方便程度：估价对象院内宽敞，停车较方便。

⑤交通运输方便度：估价对象周围道路较通达，道路宽敞，交通运输方便度较好。

（3）环境状况描述

①自然环境：估价对象附近绿化一般，自然环境一般。

②人文环境：估价对象周围多以工业为主，人文环境一般。

③景观：周围无特殊景观，景观一般。

（4）外部配套设施状况描述：

①基础设施完善度：该区域道路较通达，供水、排水、供热、供电、通信设备设施较完备，基础设施较完善。

②公共服务设施：估价对象位于牙克石市偏北部，距公共、生活服务设

施稍远，附近公共、生活服务设施相对较少，公共、生活服务设施完善度稍差。

(五) 价值时点：2022年02月16日。

确定理由：委托人指定评估基准日为2022年02月16日。

(六) 价值类型：

1、价值类型名称：估价对象在价值时点的市场价值；

2、价值定义：市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额；

3、价值内涵：本次估价结果为估价对象住宅用途房地产，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。

(1) 估价对象财产范围包含房屋所有权、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。

(2) 委托人未对本次估价涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用提出具体要求，且尚不明确上述费用的具体数额及各单项费用付费主体，甚至财产处置价款能否依法足额偿还债务都会影响委托人对上述费用付费主体的认定；故本次估价不考虑上述费用对评估结果的影响，不予扣除上述费用。

(3) 委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次估价假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(4) 委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金罚款等）情况，且目前尚不明确上述费用的具体数额、项目及付费主体，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用等情况，估价结果未扣除此部分费用。

(5) 委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，本机构根据当地

以往同类涉执房地产处置惯例，即住宅房屋买卖双方各自负担的交易税费全部由买受人负担（买卖双方各自应负担的交易税费合计：住宅 90 m²以上满五唯一情况下交易税费约为成交价的 1.5%，住宅 90 m²以上满二唯一情况下交易税费约为成交价的 2.5%，住宅 90 m²以上未满 2 年唯一情况下交易税费约为成交价的 8%，家庭非唯一住宅税率 2.5%—9.5%；仅供参考）。其预期实现市场价值的交易税费以有关税务部门计算的为准，本次估价结果未扣除此费用。

(6) 关于土地交易时产生的增值税等税费，因委托人未提供相关资料，估价人员无法得知相关情况（土地增值税实行四级超额累进税率，增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 以上部分，税率为 60%；仅供参考），其预期实现市场价值的增值税费以有关税务部门计算的为准，本次估价结果未扣除此费用

(7) 用途：有权属证书的土地用途为工业用地，房屋用途为住宅；无权属证书的房屋用途为住宅、车库、仓储。

(8) 土地开发利用程度：“六通一平”，基础设施设备较完善。

(9) 权利状况：《不动产权证书》编号为蒙（2020）牙克石市不动产权第 0011193 号，权利人为呼伦贝尔博信农业科技服务有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落于牙克石市建设办事处工业大街北侧中集院内，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/自建房，用途为工业用地/住宅，房屋结构为混合结构，房屋总层数 6 层，房屋所在层 1-6 层，房屋建筑面积为 4099.32 m²，共有宗地面积 84840.68 m²，使用期限 2004 年 09 月 22 日起 2054 年 09 月 21 日止。

(10) 房屋、土地、设备（设施）等必须整体配合才能发挥房地产使用功能，才能体现房地产整体价值（估价结果），分割处置其价值将造成减损。

(11) 本次估价不考虑评估对象查封以及原有的担保物权和其它优先受偿权的影响。

(12) 委托人未提供相关资料，他项权利情况不详。