**房地产估价报告**

**估价项目名称：**吉林省富民集团有限公司位于范家屯镇东胜利大街北侧富民东城尚品一期2栋2单元02113号房地产价值评估

**估 价 委 托 人：**长春市南关区人民法院

**房地产估价机构：**长春立信房地产资产评估事务所（普通合伙）

**注册房地产估价师：**孟占功张晟源

**估价作业日期：**2021年11月16日至2021年12月31日

**估价报告编号：**长立信房估字[2021]第105号

**目 录**

[**第一部分 致估价委托人函 2**](#_Toc20395)

[**第二部分 估价师声明 3**](#_Toc13424)

[**第三部分 估价假设和限制条件 4**](#_Toc885)

[一、估价的假设前提 4](#_Toc6229)

[二、估价中未考虑的因素及一些特殊处理 4](#_Toc9755)

[三、估价的限制条件 4](#_Toc24846)

[**第四部分 估价结果报告 6**](#_Toc26389)

[一 、委 托 方 6](#_Toc17741)

[二、 受托估价方 6](#_Toc23275)

[三、估价对象及概况 6](#_Toc17842)

[四、 估价目的 6](#_Toc3366)

[五、 价值时点 6](#_Toc16228)

[六、 价值类型 6](#_Toc28426)

[七、估价依据 6](#_Toc11366)

[八、 估价原则 7](#_Toc28955)

[九、 估价方法 8](#_Toc18318)

[十、 估价结果 9](#_Toc17839)

[十一、估价作业日期 10](#_Toc14671)

[十二、估价报告书应用的有效期 10](#_Toc32024)

[十三、房产的变现能力分析 10](#_Toc23473)

[十四、风险提示 10](#_Toc28725)

[十五、估价人员 11](#_Toc22319)

[**第五部分 附 件 目 录 12**](#_Toc12143)

# 致估价委托人函

**长春市南关区人民法院：**

我单位接受贵院的委托，于2021年11月16日派出房地产估价人员,对坐落于范家屯镇东胜利大街北侧富民东城尚品一期2栋2单元02113号房地产进行了实地查勘、市场调查。

本次估价基本信息如下：

估价目的：为确定房地产市场价值提供价值参考依据。

价值时点及价值类型：价值时点2021年11月16日，价值类型市场价值。

估价对象四至：东临东胜路，南临胜利大街，西临厂区，北临厂区。

根据国家有关法律法规、技术规范规程**，**根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素进行分析，经过测算确定估价对象在价值时点的**市场价值**为：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权人 | 坐落位置 | 地号 | 幢号 | 用途 | 建筑面积（平方米） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） |
| 吉林省富民集团有限公司 | 公主岭市范家屯镇东胜利大街北侧富民东城尚品一期2栋2单元02113号房 | f11-1 | 162 | 住宅 | 67.05 | 3,107 | 208,324.35 |

**大写金额（人民币）：贰拾万捌仟叁佰贰拾肆元叁角伍分。**

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本报告书全部内容，应认真阅读报告书全文。估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起壹年内有效。

长春立信房地产资产评估事务所（普通合伙）

法定代表人：孟占功

2021年12月31日

# 估价师声明

**对本报告我们特作如下郑重声明：**

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

3、我们与本次评估的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《土地估价规程》吉林省地方标准《房地产估价规程》，形成意见和结论，撰写本估价报告。

1. 我公司评估人员于2021年11月16日对估价对象进行了实地查勘、记录和现状拍照，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益判断的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。没有其他专家对本估价报告提供重要专业帮助。
2. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。权属证书的真伪只有原颁发机关才能做出权威准确的鉴别，在此提醒报告使用人关注。
3. 估价师

孟占功 注册号：2220040069

张晟源 注册号：2220210029

# 估价假设和限制条件

**一、估价的假设前提**

1、估价对象产权明晰，手续齐全，权益完整，可在公开市场上自由转让。

2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

3、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变化。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

5、不考虑特殊买家的附加出价。

**二、估价中未考虑的因素及一些特殊处理**

1、估价结果是为确定房地产市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转换、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其运营者已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价格的影响。

**三、估价的限制条件**

1、对于估价对象面积，以长春市南关区人民法院的《委托鉴定书》内标的物资料为依据，我公司估价人员未进行实地测量。

2、本报告使用的有效期为一年，即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的价格参考，超过一年，需要重新进行估价。

3、本报告估价结果的计算是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，如上述条件发生变化，估价结果应作相应调整。

4、本次估价仅为委托方确定房地产市场价值提供参考依据，不能用于其他用途使用。

5、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分不得发表于任何公开媒体上。

6、本估价报告须经估价机构盖章及两名估价师签字方生效，报告复印件无效。

# 估价结果报告

## 一 、委 托 方

名 称：长春市南关区人民法院

地 址：长春市亚泰大街8058号

## 二、 受托估价方

名称：长春立信房地产资产评估事务所（普通合伙）

住所：长春市南关区解放大路46号七十年代家园12101号房

法定代表人：孟占功

证书编号：JFG-A070

## 三、估价对象及概况

估价对象位于公主岭市范家屯镇东胜利大街北侧富民东城尚品一期2栋2单元02113号房。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋所有权人 | 地号 | 幢号 | 用途 | 建筑面积（平方米） | 实物状态 |
| 1 | 吉林省富民集团有限公司 | f11-1 | 162 | 住宅 | 67.05 | 毛坯 |

## 四、 估价目的

为确定房地产市场价值提供价值参考依据。

## 五、 价值时点

2021年11月16日。

## 六、 价值类型

本次估价采用的价值内涵为估价对象在价值时点的市场价值。

## 七、估价依据

**（一）有关政策法规和文件**

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《中华人民共和国民法典》；

5、《中华人民共和国城乡规划法》；

6、《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》；

7、《吉林省土地管理条例》；

8、中华人民共和国建设部令第74号《房地产估价机构管理办法》。

**（二）估价技术规范**

1、 中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、DB22/T4172-2009《吉林省房地产估价规程》；

3、城住字1984第678号《房屋完损等级评定标准》；

4、《房地产估价基本术语》GB/T50899-2013；

5、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；

6、中华人民共和国国务院令 第138 号《[中华人民共和国土地增值税暂行条例](http://baike.baidu.com/view/1693793.htm)》；

7、财法字[1995]第6号《[中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则](http://baike.baidu.com/view/1693793.htm)》。

**（三）受托方掌握的有关资料以及估价人员实地勘查所获取的资料**

1、房地产市场调查资料；

2、市场分析资料；

## 八、 估价原则

本次评估主要遵循如下基本原则和技术性原则：

（一）基本原则

基本原则即独立、客观、公正原则。“独立”是指房地产估价师执业过程中不应该受任何组织或个人的干预，应完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指房地产估价师职业是不应该带着自己的好恶、情感和偏见，应完全从客观实际出发，按照事物的本来面目去估价，真实地反映估价对象的实物、权益和区位状况，如实的反映当地房地产市场状况，在全面合理的分析影响估价对象房地产相关因素的基础上确定估价对象的价格。“公正”是指房地产估价师职业时应站在中立的立场上，不偏袒相关当事人的任何一方。

（二）技术性原则

1、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用为前提。

2、最高最佳利用原则

房地产估价应遵循最高最佳利用原则，以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高最佳利用，是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值利用。本次估价对象的最高最佳用途为保持现状为最高最佳利用状态。

3、替代原则

在评估一宗房地产价格时，若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的实践性，它是某一时点的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

5、谨慎性原则

是指房地产估价师在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应保持必要的谨慎。

## 九、 估价方法

（一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》（以下简称《规范》），主要估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术《规范》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

比较法选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

假设开发法是预测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及应得利润来求取估价对象价值的方法。

根据评估目的，结合委估房地产的规划用途及现状，以及可以收集、调查得到的为估值测算所用的资料信息，本次评估中采用市场法对房地产进行评估。

（二）评估方法介绍

市场比较法是在求取一定待评估房屋的价格时，根据替代原则，将待估房屋与在较近时期内已经发生交易的类似房屋实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房屋的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房屋在估价基准日价值的方法。

## 十、 估价结果

根据国家有关法律法规、技术规范规程**，**根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素进行分析，经过测算估价对象在价值时点的**市场价值**为：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋所有权人 | 坐落位置 | 地号 | 幢号 | 用途 | 建筑面积（平方米） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） |
| 1 | 吉林省富民集团有限公司 | 公主岭市范家屯镇东胜利大街北侧富民东城尚品一期2栋2单元02113号房 | f11-1 | 162 | 住宅 | 67.05 | 3,107 | 208,324.35 |

**大写金额（人民币）：贰拾万捌仟叁佰贰拾肆元叁角伍分。**

## 十一、估价作业日期

2021年11月16日至2021年12月31日

## 十二、估价报告书应用的有效期

本估价结果自估价报告出具之日起壹年内有效。

**十三、房产的变现能力分析**

变现能力是指在价值时点没有过多损失的条件下，将房产转换为现金的可能性。

1. 估价对象的用途为住宅，独立使用性较好。

2、假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因为存在短期内强制处分，估价对象的实际情况，潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，与评估的价值的差异较大。

3、处置房产时，变现的时间长短以及相关费用、税金的种类数额和清偿程序与处置方式和营销等因素有关，一般来说，拍卖方式处置房产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、营业税及部分手续费。

## 十四、风险提示

1、本报告估价结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对估价对象价值的影响，也未考虑未来国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗拒力对估价对象房产价值的影响。

2、估价对象的其他风险

（１）市场风险，房地产市场是动态变化的，评估价格是在价值时点的正常市场价格，可能由于某种原因房屋现状变化、环境变化、房地产税费等原因导致房地产市场有波动，致使房地产价值与价值时点时的价值有差异。

（２）政策风险，主要指货币政策、财政政策、政府对房地产行业的产业政策等其他相关政策的影响。

（３）技术性风险,指个别房地产课税业务中因缺乏必要的审查、监控、财务、法律、专业技术及资讯和技能的支持而形成的风险因素。

（４）经济风险，主要是房地产相关行业影响的风险，例如原材料价格的上涨将会加大房地产开发的经营成本，甚至推动房价的上涨。国民经济总量发展和人们消费水平都将影响房地产的需求市场。

## 十五、估价人员

中国注册房地产估价师：孟占功 注册号：2220040069

中国注册房地产估价师：张晟源 注册号：2220210029

长春立信房地产资产评估事务所（普通合伙）

法定代表人：孟占功

2021年12月31日

# 第五部分 附 件 目 录

1.估价机构营业执照复印件

2.估价机构资格证书复印件

3.签字估价师注册证书复印件