

吉林方正公司

房地产估价报告

吉方梅估通司字（2020）60号

项 目 名 称：司法鉴定估价项目案号（2020）吉 0581 委评 86 号
梅河口市河南街城市经典小区 C 座 1 单元 1801 室号
及城市经典小区 C 座 C030 号车位

估 价 委 托 人：梅河口市人民法院

估 价 机 构：吉林方正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

任 稳 注册号：2220040050

陈绍新 注册号：2220040142

估价报告出具日期：2020 年 10 月 19 日



致估价委托人函

梅河口市人民法院:

本估价机构受贵方的委托,根据委托的内容、估价目的以及国家有关规定,遵循房地产估价的原则、标准、程序和方法,注册房地产估价师在现场查勘的基础上进行了评估工作。特此函告如下:

一、估价对象:吉林省梅河口市城市经典小区C座1单元1801室及C030号车位,权利人为刘艳宏。该房地产东邻梧桐路,南邻人民大街,西邻百合路,北邻滨河南街。

二、估价目的:为司法机关调解、判决诉讼案件提供房地产价值参考依据。

三、价值时点:二零二零年九月二十五日。

四、价值类型:公开市场价值

五、估价方法:采用比较法评估。

六、估价结果:确定估价对象在价值时点的公开市场价值为:

估价对象	座落	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房地产总价(元)
1	城市经典小区C座1单元1801号	159.87	6,377.00	1,019,491.00
	国有土地使用证号	土地使用权面积	备注	
	***	***	土地价值包含在房地产总价内	

估价对象	座落	单位(个)	单价(元/个)	房地产总价(元)
2	城市经典小区C座030号地下车位	1	133,519.00	133,519.00

合计: 1,153,010.00 元

合计人民币(大写): 壹佰壹拾伍万叁仟零壹拾元整。

七、特别提示:报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

估价报告使用期限为2020年10月19日至2021年10月18日,

本报告一式五份,提交估价委托人四份,另一份由估价机构存档

特此函告!

法定代表人:



吉林方正房地产评估有限公司

二零二零年十月十九日

(公章)



估价结果报告

(一) **估价委托人：**吉林省梅河口市人民法院

地 址：梅河口市滨河南街 732 号

案件承办人：刘莉莉

案 号：(2020)吉 0581 委评 86 号

联系 电话：0435-4369260

(二) **房地产估价机构**

名 称：吉林方正房地产评估有限公司

住 所：吉林高新区火炬大厦 16 层 8 号

法定代表人：沙俊峰

备 案 等 级：壹级

资质证书编号：吉房估证字[2014]001 号

营业执照注册号：220200000025299

(三) **估价目的**

为司法机关调解、判决诉讼案件提供房地产价值参考依据。

(四) **估价对象**

1、估价对象评估范围

本次估价对象为梅河口市人民法院办理司法机关调解、判决诉讼所涉及的位于吉林省梅河口市河南街城市经典小区 C 座 1 单元 1801 室及 C030 号车位。

2、估价对象基本状况

(1) 实物状况



①土地实物状况

估价对象所占用的土地为梅河口市城市经典小区土地。四至：东邻梧桐路，南邻人民大街，西邻百合路，北邻滨河南街。

宗地形状基本规则，地势平坦，宗地无坡度，与周围邻地无高差，地质水文状况良好，土壤地基有足够的承载能力。宗地实际开发程度为宗地内外“七通”及宗地内场地平整，宗地内外“七通”即宗地内外通路、通电、供水、排水、供暖、通讯。根据该区总体规划，该区域内将逐渐发展为商业、服务业、住宅综合区域，该土地用途符合规划限制条件。

②建筑物实物状况

估价对象(1)建于2012年，钢筋混凝土结构，主体二十九层；本次委估的房地产所在层数为十八层，建筑面积159.87M²。该楼外墙涂料，三七防盗门，塑钢窗；层高约2.74米；一梯三户；三室一厅一厨一卫；室内客厅地面地砖(800×800)，内墙壁纸，顶棚石膏板装饰吊顶，水晶吊顶；三间卧室吊灯，地面地板，内墙壁纸，顶棚大白(一间卧室电炕)；两间卫生间地面地砖，内墙瓷砖贴面，顶棚铝塑板装饰扣棚，餐厅地面地砖，内墙大白，顶棚石膏板二级吊顶；厨房地面地砖，内墙瓷砖贴面，顶棚铝塑板装饰扣棚，固定操作台约5.6米，厨柜约4米；玄关固定衣柜；开放式阳台(南北)；室内水、电、卫、暖设施齐全；现场观察成新度9.0，该楼房主体完好，墙体无倾斜、裂痕、沉降等状况，清洁卫生状况较好，整体维修养护状况较好。正在居住中。

估价对象(2)建于2012年，地下车位，钢筋混凝土结构；本次委估的车位所在位置为C座030号车位。地下停车场外墙涂料，室内层高3.6米；停车场水泥地面，内墙涂料，顶棚涂料；室内水、电、通风设施齐全；现场观察成新度9.0，该楼房主体完好，墙体无倾斜、裂痕、沉降等状况，清洁



卫生状况较好，整体维修养护状况较好。

(2) 权益状况

① 土地权益状况

国有使用权。

② 建筑物权益状况

权利人：刘艳宏。

(3) 估价对象区位状况

估价对象位于吉林省梅河口市河南街城市经典小区。四至：东邻梧桐路，南邻人民大街，西邻百合路，北邻滨河南街。

估价对象区内供水、排水、供电、供热、供气等设施设备完善并与市政网连接，邮政通讯快捷便利，人流物流集中顺畅，有医院、实验小学、银行、超市等各种公共服务配套设施；有多路公交车途经此处，各类型车辆出入便利，无特殊性交通管制情况，停车方便程度较好，交通便利；商业、居住氛围浓厚。

(五) 价值时点

根据估价目的，本次价值时点确定为二〇二〇年九月二十五日。

(六) 价值类型

本次估价对象的价值类型为公开市场价值。

(七) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的基本原则，合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则、谨慎原则等技术性原则，结合估价目的对估价对象进行估价。

1、基本原则



所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、技术性原则

(1) 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(2) 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(3) 替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

(4) 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(5) 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

(八) 估价依据

1、法律依据

- (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) 《中华人民共和国物权法》；



- (5)《中华人民共和国担保法》;
- (6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- (7)《司法鉴定程序通则》;
- (8)《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》;
- (9)《吉林省高级人民法院关于办理司法鉴定委托工作的规定》;
- (10)《房地产估价机构管理办法》;

2、技术依据

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》;
- (2) 吉林省地方标准 DB22/T 475-2009 《房地产估价规程》;
- (3) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》;

3、信息依据

- (1)《委托鉴定协议书》;
- (2) 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。
- (3) 梅河口市人民法院对外委托工作交接表;
- (4) 实地查勘记录和影像资料的数据信息;
- (5) 估价委托人提供的相关权属证明资料及其他相关资料;
- (6) 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等, 应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等, 选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料, 并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后, 遵照国家有关法律、法规、估价技术标准, 经过反复研究, 最终我们使用比较法进行评估计算。具体分析如下:



估价方法	定义	适用对象	是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。	估价对象为存量住宅及车位,所属的房地产市场成熟,交易案例多,可比性较好,适用比较法估价。	选取
收益法	预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益性的房地产。	同类房产出租的情形虽较多,但近期租金较低,采用收益法测算的结果往往会在较大程度上低于市场价格,故不宜采用收益法。	不选取
假设开发法	估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或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得到估价对象价值或价格的方法。	待开发房地产	估价对象为已建成建筑物,短期内不再开发或改造,故不适用假设开发法。	不选取
成本法	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减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	很少发生交易、没有经济收益或潜在经济收益的房地产。	成本法测算需得知估价对象房、地各部分的数量为测算依据,估价对象单套房屋是不可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的;另外对于活跃的市场来说,交易价格主要与宏观经济环境、市场供需状况、周边类似房地产市场价格等因素相关,而成本法所得到价格并不能真正体现市场较活跃的市场价格。	不选取

2、本次选用估价方法定义及基本公式

比较法: 比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比



较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

(十) 房地产估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：

估价对象	座落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房地产总价(元)
1	城市经典小区C座1单元1801号	159.87	6,377.00	1,019,491.00
	国有土地使用证号	土地使用权面积	备注	
	***	***	土地价值包含在房地产总价内	

估价对象	座落	单位(个)	单价 (元/个)	房地产总价(元)
2	城市经典小区C座030号地下车位	1	133,519.00	133,519.00

合 计：1,153,010.00 元

合计人民币（大写）：壹佰壹拾伍万叁仟零壹拾元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任 稳	2220040050		2020年10月19日
陈绍新	2220040142		2020年10月19日



(十二) 实地查勘期

2020年9月25日至2020年9月25日

(十三) 估价作业期

2020年9月25日至2020年10月19日

(十四) 估价报告使用期限

2020年10月19日至2021年10月18日



吉林方正房地产评估有限公司

二零二零年十月十九日

(公章)





估价技术报告

(一) 实物状况描述与分析

1、土地状况

估价对象所占用的土地为梅河口市城市经典小区土地。四至：东邻梧桐路，南邻人民大街，西邻百合路，北邻滨河南街。

形状：宗地形状基本规则；地形地势：地形地势平坦，宗地无坡度，与周围邻地无高差；土壤地基：土壤地基有足够的承载能力；基础设施完备程度、宗地实际开发程度：宗地内外“七通”及宗地内场地平整，宗地内外“七通”即宗地内外通路、通电、供水、排水、供暖、通气、通讯；规划限制条件：根据该区总体规划，该区域将逐渐发展为商业、服务业，住宅综合区域，该土地用途符合规划限制条件；地质水文：地质水文状况良好；利用现状：现作为城镇商业、办公、住宅用地使用。

2、建筑物状况

估价对象(1)建于2012年，钢筋混凝土结构，主体二十九层；本次委估的房地产所在层数为十八层，建筑面积159.87M²。该楼外墙涂料，三七防盗门，塑钢窗；层高约2.74米；一梯三户；三室一厅一厨一卫；室内客厅地面地砖(800×800)，内墙壁纸，顶棚石膏板装饰吊顶，水晶吊顶；三间卧室吊灯，地面地板，内墙壁纸，顶棚大白(一间卧室电炕)；两间卫生间地面地砖，内墙瓷砖贴面，顶棚铝塑板装饰扣棚，餐厅地面地砖，内墙大白，顶棚石膏板二级吊顶；厨房地面地砖，内墙瓷砖贴面，顶棚铝塑板装饰扣棚，固定操作台约5.6米，厨柜约4米；玄关固定衣柜；开放式阳台(南北)；室内水、电、卫、暖设施齐全；现场观察成新度9.0，该楼房主体完好，墙体无倾斜、裂痕、沉降等状况，清洁卫生状况较好，整体维修保养状况较好。正



在居住中。

估价对象 (2) 建于 2012 年, 地下车位, 钢筋混凝土结构; 本次委估的车位所在位置为 C 座 030 号车位。地下停车场外墙涂料, 室内层高 3.6 米; 停车场水泥地面, 内墙涂料, 顶棚涂料; 室内水、电、通风设施齐全; 现场观察成新度 9.0, 该楼房主体完好, 墙体无倾斜、裂痕、沉降等状况, 清洁卫生状况较好, 整体维修保养状况较好。

(二) 权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的权属资料, 估价对象来源合法, 产权清晰, 四至清楚。

1、土地状况

国有使用权。

2、建筑物状况

权利人: 刘艳宏。

据注册房地产估价师调查, 出租或占用状况: 现自用。

(三) 区位状况描述与分析

1、位置

估价对象坐落: 吉林省梅河口市河南街城市经典小区 C 座 1 单元 1801 室及 C030 号车位; 方位: 位于吉林省梅河口市河南街; 四至: 东邻梧桐路, 南邻人民大街, 西邻百合路, 北邻滨河南街。

2、交通

(1) 道路状况: 估价对象区内交通由人民大街贯通东西, 交通运输方便。

(2) 出入可利用交通工具和交通管制情况: 有多路公交车途经此处, 各类型车辆出入便利, 无特殊性交通管制情况。



(3) 停车方便程度: 估价对象周围路面较宽, 可临时停车, 停车方便程度较好。

3、环境

(1) 自然环境: 估价对象所处梅河口市河南街, 环境优雅、景色秀丽、拥有独特的地理、文化和经济优势。

(2) 人文环境: 区内建有各类教育机构, 智力、人力资源丰富, 人口结构多以本地居住人口为主, 受教育程度较高, 治安环境良好。

(3) 景观环境: 估价对象周边空气质量、水文质量、视觉、卫生良好, 区域内绿化程度较高, 空气质量和噪声符合国家有关标准。

4、外部配套设施

(1) 基础设施

区域内城市功能日臻完善, 水、电、气、热等基础设施供保功能不断增强, 通讯线路和通讯光缆遍布各个角落。估价对象开发程度为宗地内外“七通”及场地平整, 宗地内外“七通”即宗地内外通路、通电、供水、排水、供暖、通气、通讯。

(2) 公共服务设施

周边有医院、学校、超市、银行、宾馆等各种配套设施, 具备良好的城市基础设施条件, 公共配套设施齐全。

5、区位状况的未来变化趋势

为实现跨世纪宏伟目标, 梅河口市立足实际, 着眼未来, 确立了“迅速扩大总量, 逐步改善质量, 实施区域突破, 实现整体升位”的发展原则, 并以招商引资作为迅速扩大经济总量的重要手段, 通过制订优惠的招商政策, 创造良好的投资环境, 广泛吸纳海内外客商, 实现经济总量的扩张, 以保证



国民经济和社会各项事业持续、快速、健康发展。

(四) 市场背景分析

1、估价对象所在地区经济社会发展状况

梅河口市位于吉林省东南部，是我省中部和东部核心区的节点城市、东南部区域中心城市。全市幅员 2174 平方公里，辖 1 个省级经济开发区、19 个乡镇、5 个街道办事处，总人口 62 万人。2013 年 9 月，被省委、省政府确定为扩权强县改革试点，先后获得全国双拥模范城“五连冠”、全国平安建设先进市、全国十佳“美丽中国·最美城镇”等荣誉称号，被国家旅游局确定为“首批国家全域旅游示范区”。2017 年，在成功创建国家级卫生城的基础上，以东北县域第 1 名、全国第 22 名的成绩，获得全国文明城市称号，一年内成功创建两个国家级城市。2017 年，实现地区生产总值 354.14 亿元，增长 4.6%；全口径财政收入 34.63 亿元，地方级财政收入 21.05 亿元。经济综合发展水平 2013 年、2014 年、2015 年、2016 年连续 4 年保持全省县市第 1 位。

2、估价对象所在地区房地产市场总体状况

梅河口市规划区总面积 120 平方千米，中心城区规划面积 52.72 平方千米。截止目前，全市已夯实投资 500 万元以上项目 125 个，总投资 459 亿元；投资 5000 万元以上项目 99 个，总投资 454 亿元，其中，新建项目 56 个，总投资 294 亿元，年度计划投资 63.5 亿元；续建项目 43 个，总投资 160 亿元，年度投资 48.2 亿元。今年，我市上报“三早”项目 20 个，现已全部开工建设，全省 170 个“三早”项目中我市三早项目 13 个，占 7.6%，比去年同期增长 2.8 个百分点；总投资 110 亿元，比去年同期增加 12 亿元。截止到 4 月末，投资 5000 万元以上的 99 个项目中已开工 66 个，开复工率 67%；其中新建的 56 个项目已开工 23 个，开工率 41%；续建的 43 个项目已全部复工。



3、估价对象同类房地产的市场状况

在国家经济发展平稳增长的大背景下，过去的十年里房地产价格也呈现直线上升态势。现在房地产以大力培育和发展住房租赁市场为主线，采取政策性金融机构贷款支持、发行资产证券化产品、企业债券等方式，引导和鼓励有条件的国有企业收购或长期租赁库存商品住房，用做住房和公共租赁住房对外出租，满足新市民、外来务工人员、新就业大学毕业生等群体市场化住房租赁和住房保障需求。引导房地产中介机构、物业服务企业发展成为以住房租赁为主营业务的专业化企业，提供市场化的住房租赁服务。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，明确房屋居住属性，有利于引导社会形成合理的房屋消费预期。

4、房地产市场形势宏观分析

2018年，房地产市场调控政策密集出台，调控政策体系不断完善。房地产开发投资和企业资金来源增长平稳，房屋销售面积呈平稳回落态势，新开工和土地购置意愿较强，房价涨幅有所上升，地价涨幅明显回落，标杆房地产企业销售形势明显好于全国，区域间分化延续，三四线城市成为拉动2018年房地产投资和销售增长的主力。

展望未来市场，在宏观经济下行压力加大和中美贸易争端加剧的大背景下，预计房地产有关政策微调的概率增大，但“房住不炒”和“租购并举”的基本基调不会改变，此前因调控升级从而对部分改善型住房消费的影响，后期可能会有所调整，以保证居民的合理住房消费。预计2019年，房地产主要指标会出现回落，特别是新开工面积、土地购置面积和房屋销售面积会出现小幅下降，房地产开发投资与企业资金来源保持相对平稳。

梅河口市位于吉林省东南部，地处松辽平原与长白山区的过渡地带。全市幅员2174平方公里，市区面积81平方公里。全市人口61.72万人，城镇



常住人口 27.7 万人。

为适应经济发展新常态,2019 梅河口市将以产业提升、社会事业现代化、名城创建、农业攻坚、民生提标“五项工程”为抓手,发展壮大医药健康、食品加工、商贸物流、现代服务业、旅游业“五大主导产业”,加快建设吉林省东南部医疗、教育、文体“三个区域中心”,确保到 2020 年建成中等城市,努力建设实力、活力、法治、幸福梅河口。

2018 年 1-10 月,全国商品房新开工面积为 16.9 亿平方米,同比增长 16.3%,与上年同期相比增幅加快 10.7 个百分点,自 2015 年以来,新开工面积增速持续加快,目前达到近六年的新高。

2018 年 1-10 月,全国房地产开发企业土地购置面积为 21963 万平方米,比上年同期增加 2915 万平方米,同比增长 15.3%,与上年同期相比加快 2.4 个百分点,与上年全年相比下降 0.5 个百分点。2018 年 1-10 月,全国土地成交价款为 11695 亿元,比上年同期增加 2000 亿元,同比增长 20.6%,与上年同期相比下降 22.7 个百分点,比上年全年下降 28.8 个百分点。

2018 年全国土地购置面积增速总体呈平稳上升态势。一季度同比增长 0.5%,上半年同比增长 7.2%,前 10 个月同比增长 15.3%。

分析当地类似房地产市场过去、现在和未来状况。

过去的十年里,随着人们生活水平的改善,经济结构不断调整和优化,经济发展的硬环境得到改善,经济发展软环境日趋好转,社会局势稳定,城乡人民生活水平明显提高,住房价格也呈现直线上升态势。经济的发展带来了吉林省房地产市场的活跃和城市化水平的提高,城市人口数量的激增造成了房地产市场供不应求,也促使旧城改造、市政基础设施建设必须加快步伐,随着房改政策逐步落实及银行信贷政策的相继出台,通化梅河口市房地产市场空前繁荣。



近两年，市政府对房地产业的发展依旧重视，加大了对房地产业的扶持力度，使房地产业呈现稳步、健康的发展态势，行业规模不断扩大，市场体系日臻完善，城市形象和品位不断提升。这也对改善居民居住环境、带动相关产业发展、扩大内需、增加财税收入、解决社会就业、拉动经济增长发挥了重要作用。不难看出，房地产业也是拉动我市地方经济发展的基础性、先导性产业。但是经济大环境的停滞不前，使得房地产市场进入平滑期，房地产市场价格在最近两年变化不大。

随着生活水平的提高，品味的提升，人们对房屋的要求也会更高。未来我市将逐渐形成多层次、多价位的商品房屋供应体系，以满足人们的要求。随着我国住房体制改革的深入，个人购房成为房屋消费市场的主体，房屋消费已经成为继大众日用消费品以后，家庭生活首要的消费需求。进入21世纪，80、90后逐渐接管社会的中间力量，一家三口的小单位的家庭组成逐渐增多，这也使得住房需求量稳中有升。

5、政策背景分析

2018年，房地产调控政策在“房住不炒”和“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系，住房租赁市场建设继续提速，调控政策更加强调“因城施策、分类调控”，地方政府适时出台调控政策的主动性明显增强。

中央层面上，更加注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险控制，加快住房租赁体系建设，加强对市场秩序的监管，保障人民群众合理自住需求和合法权益。在制度上，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制。7月31日，中央政治局召开会议，要求下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。

各部委积极部署房地产市场调控、长效机制构建任务，深化基础性关键



制度改革。央行要求切实防范化解金融风险，加强金融风险研判及重点领域风险防控，加强影子银行、房地产金融等的宏观审慎管理。国家发改委也强调引导规范房地产企业境外发债资金投向，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等，并要求企业提交资金用途承诺。住建部要求提高住房用地比例，热点城市安排住房用地占城市建设用地比例建议不低于25%，确保公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。证监会、住建部优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。原国土部提出改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定非房地产企业依法取得使用权的土地用作住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点。改革土地供应模式，增加住房土地供应量。农业农村部提出允许在符合规划的前提下，利用闲置的各类房产设施、集体建设用地等，以自主开发、合资合作等方式来发展租赁物业。国务院常务会议明确要严格把好棚改范围和标准，坚持将老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点，因地制宜调整完善棚改货币化安置政策。此外，全国统一的不动产登记信息管理基础平台已进入全面运行阶段，为房地产税的征收提供了关键数据支撑。

6、经济背景分析

2018年，宏观经济总体运行平稳，经济增速连续12个季度稳定运行在6.7%至6.9%的中高速区间。

初步统计，2018年前三季度国内生产总值实现650899亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%，增速比上季度回落0.1个百分点，比上年同期回落0.2个百分点。分季度看，一季度同比增长6.8%，二季度增长6.7%，三季度增长6.5%，增速逐季小幅回落。



分地区看，西南地区依然增长速度最快，实际增长 8.0%，比全国高 1.3 个百分点，华中、华东、西北地区次之，分别增长 7.7、7.2 和 7.1 个百分点，东北地区依旧增速最慢，增长 5%，增速比全国低 1.7 个百分点。从比重上看，华东地区占比最高，占全国的 38.31%，比重比 2017 年全年提高 0.53 个百分点；华北、华中、华南地区占比较为接近，均接近全国 GDP 总量的 1/7，其中华北地区占比较上年有所下降，华中、华南地区占比基本平稳。

7、供求状况分析

房地产的不可移动性决定了房地产市场是区域性市场，近几年来，房地产大量开发上市，市场需求相对减少，人们消费行为日趋理性化，税收、金融政策的影响和对未来不确定性的增加，都给房地产市场带来了冲击，但住宅类房地产是人们生活所必需的，它为人们提供了生活场所，是不可或缺的。

受部分城市限购、限贷、限售等政策的影响，东部地区商品房销售面积增速在各个区域中最低，实现销售面积为 56194 万平方米，增长 3.5%，中部地区实现 34697 万平方米，增长 12.3%，西部地区 32636 万平方米，增长 12.8%，在各个区域中增速最高，东北地区实现销售 6728 万平方米，增长 8.3%。

至 2018 年 10 月末，全国商品房待售面积为 52789 万平方米，比 9 月末减少 402 万平方米，比上年同期减少 7469 万平方米，同比下降 12.4%。

(五) 最高最佳利用原则分析

最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。它的一种具体体现，是以使估价对象获得最佳的用途和开发强度来衡量，也就是说，评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方法中，能获得最大收益的利用方式的估价结果。具体的讲，就是应用经济学中的“三个原理”及“五



个前提”。

“三个原理”是：“收益递增递减原理”、“均衡原理”、“适合原理”。

收益递增递减原理：对于本次的估价对象来说，表现在对该宗土地的利用强度（如容积率、建筑规模、建筑高度、建筑层数）超过一定限度后，收益开始下降，本估价对象为住宅及车位，利用强度适中。

均衡原理：对于本次的估价对象来说，建筑物与土地相比较，如果规模过大或过小，或者档次过高或过低，则建筑物与土地的组合不是均衡状态，该房地产的效用便不能得到有效发挥，从而会降低该房地产的价值，估价对象用途为住宅及车位，容积率、档次适中，本估价对象组合处于均衡状态，可发挥其效用。

适合原理：对于本次的估价对象来说，其周围居住氛围浓厚，交通便利，估价对象与其外部环境相协调。

“五个前提”是：“保持现状前提”、“装饰装修前提”、“改变用途前提”、“重新开发前提”、“上述情形的组合”。

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘，以及该区域的规划设计条件，对估价对象运用“三个原理”（“收益递增递减原理”、“均衡原理”、“适合原理”）分析后认为估价对象按“保持现状前提”能体现最高最佳利用原则。估价对象周边类似房地产市场交易活跃，并能够搜集到交易实例，运用比较法评估能够体现其价值的客观、合理性。

（六）估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)中通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，应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等，选择适当的估价方法。



估价对象	座落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房地产总价(元)
1	城市经典小区C座1单元1801号	159.87	6,377.00	1,019,491.00
	国有土地使用证号	土地使用权面积	备 注	
	***	***	土地价值包含在房地产总价内	

估价对象	座落	单位(个)	单价 (元/个)	房地产总价(元)
2	城市经典小区C座030号地下车位	1	133,519.00	133,519.00

201207140434

房屋登记申请表

房屋权利人	房权证号	栋号	面积	用途	其它
刘艳宏		3/015-109-1-18-1	159.87	住宅	
房屋价值	借款担保价值	抵押期限	他项权证号	注销时	
564341	390000	2013年3月1日 至2033年3月10日		年月	
抵押人			抵押权人		
申请人: 刘艳宏	法人:	公章			
所有人: 刘艳宏	经办人:	签章		东印	
2013年3月12日			唐艳梅		年月

房屋登记询问笔录

根据《中华人民共和国物权法》及《房屋登记办法》相关规定，登记机构现就如下事实对申请房屋抵押人进行询问，请如实回答填写，并在所选项项目后的□内“√”

询问事项	被询问人意见
申请的房屋抵押登记是否是您（抵押人）的真实意思表示？	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
申请抵押的房屋是否存在产权争议、查封、扣押等权利限制状况？	存在 <input type="checkbox"/> 不存在 <input checked="" type="checkbox"/>
申请的房屋产权是否存在共有人？	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
共有人是否同意登记事项？	同意 <input checked="" type="checkbox"/> 不同意 <input type="checkbox"/>
是否对所提供材料的合法性、真实性、有效性负责，没有虚假或隐瞒事实，并对其承担由此引起的一切法律责任？	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
申请的房屋登记类型为： 抵押登记 <input type="checkbox"/> 商品房预告抵押登记 <input checked="" type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 抵押续期登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 现房抵押登记 <input type="checkbox"/> 在建工程贷款抵押登记 <input type="checkbox"/> 最高额贷款抵押登记 <input type="checkbox"/> 其他登记 <input type="checkbox"/>	
有无其它需要补充事项？	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>

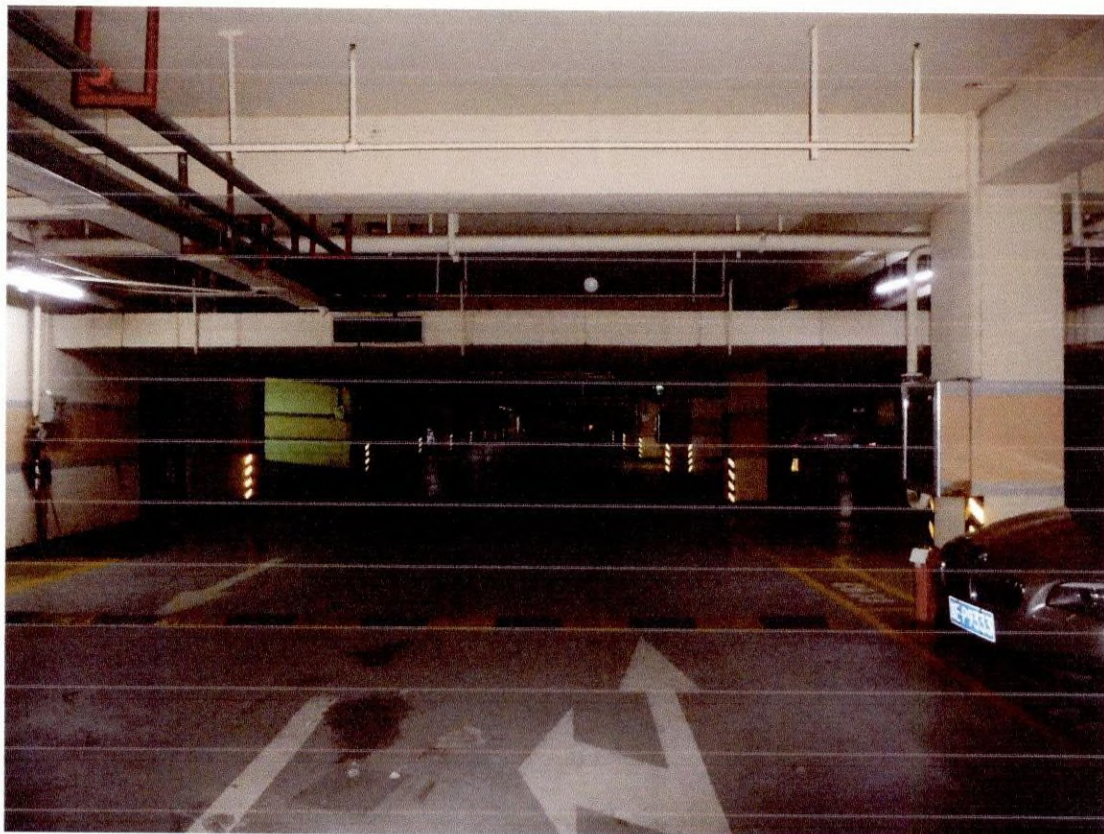
补充事项:

申请人声明保证：申请人提交相关材料及相关询问记录如不属实，申请人承担一切法律责任

询问人（签章）：刘艳宏 唐艳梅
询问人（签章）：唐艳梅



梅河口市河南街城市经典小区 C 座 1 单元 1801 室住宅用房



梅河口市河南街城市经典小区 C 座 C030 号地下车位

< 位置信息



城市经典C座

吉林省通化市梅河口市光明街道建国路
兴佳·城市经典



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 吉林方正房地产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 沙俊峰

住 所: 吉林高新区火炬大厦 16 层 8 号

统一社会信用代码: 91220214724891814M

备案等级: 壹 级

证书编号: 吉房估证字【2014】001 号

有效期限: 2017 年 10 月 26 日至 2020 年 10 月 26 日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220581782634584E

名称 吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

营业场所 梅河口市西大街2425号

负责人 任稳

成立日期 2005年12月22日

营业期限 长期
经营范围 复制无效

在所隶属的公司经营范围内从事房地产评估(法律、行政法规规定需要审批的,获得审批后方可从事经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年 06月 20日

每年1月1日至6月30日,应通过企业信用信息公示系统报送年度报告。逾期未年报的,工商行政管理机关将按照《企业信息公示暂行条例》进行处理。

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. 00230367

姓名 / Full name

任稳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

413028197512264614

注册号 / Registration No.

2220040050

执业机构 / Employer

吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-18

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. 00197126

姓名 / Full name

陈绍新

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

220581197707060778

注册号 / Registration No.

2220040142

执业机构 / Employer

吉林方正房地产评估有限公司梅河口分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature

