



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：高岩松拥有的位于长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛  
商厦 4 处房地产市场价格价值评估

估价委托人：靖宇县人民法院

房地产估价机构：白山市开元房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：姚开章（2220040145）

王 静（2220020019）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 19 日

估价报告编号：白山开元鉴评字 2022024-2



## 致估价委托人函

靖宇县人民法院：

受贵院委托，我公司估价师对高岩松拥有的位于长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛商厦4处房地产（总建筑面积：729.82 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积360.22 m<sup>2</sup>），采用比较法进行评估。估价范围包括房屋、房屋装修及房屋分摊土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。价值时点为2022年7月18日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值类型：市场价值。

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学合理的估价方法，结合房地产实物、权益、区位状况，考虑影响房地产价格等因素，经过分析、测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

2,093,673 元

人民币大写：贰佰零玖万叁仟陆佰柒拾叁元整

评估单价：详见评估结果表

本估价报告仅限本次估价目的、价值时点、估价报告有效期内正确使用。但要受到估价假设和限制条件的限制。

本估价报告使用期限为估价报告出具之日起一年。

白山市开元房地产土地评估有限公司

二〇二二年八月十九日



# 目 录

第一部分 注册房地产估价师声明 .....	3
第二部分 估价假设和限制条件 .....	4
一、估价的假设 .....	4
二、估价报告使用限制 .....	5
第三部分 估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、实物状况描述与分析 .....	7
六、权益状况描述与分析 .....	8
七、区位状况描述与分析 .....	8
八、市场背景描述与分析 .....	9
九、价值时点 .....	16
十、价值类型 .....	16
十一、估价原则 .....	17
十二、估价依据 .....	18
十三、估价对象最高最佳使用分析 .....	18
十四、估价方法 .....	20
十五、估价结果 .....	20
十六、注册房地产估价师 .....	21
十七、实地查勘期 .....	21
十八、估价作业期 .....	21
十九、估价报告应用有效期 .....	21
二十、估价报告使用提示 .....	21
第四部分 附件 .....	22
一、司法评估委托书 .....	22
二、估价对象位置图 .....	22
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	22
四、不动产权证 .....	20
五、专业帮助情况和相关专业意见 .....	22
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书 .....	22
七、注册房地产估价师资格证书 .....	22



## 第一部分 注册房地产估价师声明

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及相关的法律法规、技术文件、调查到的相关数据进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名
姚开章	2220040145	
王 静	2220020019	



## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，按照“必要、合理、有依据”要求，本项目做如下假设：

#### （一）一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、任何有关估价对象运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，并支付了应缴税费。估价对象房地产权益完整，不存在任何产权纠纷，不受任何他项权利限制。
- 3、估价对象现状条件下能够持续有效使用，且未改变内部结构、配套设施等。
- 4、估价对象的房屋安全、环境污染、以及建筑物未暴露及难以接触的部位等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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。
- 5、估价人员对所依据的估价对象的权属、面积、用途等复印的资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，做出其合法、真实、准确和完整的合理假定。
- 6、估价委托人带领估价人员实地查勘的房地产，与估价委托人提供的产权资料登记事项为同一房地产。

除以上估价假设条件，无房地产估价人员知悉的、未披露对估价结果有重大影响的估价假设事项或因素。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

1、本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

2、本次评估不考虑估价对象的出租，用益物权，占有使用情况。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设



无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

(一) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下完整使用，不得做其他用途，也不得使用报告中的一部分。

(二) 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，也不视为对评估对象处置成交价格的保证。

(三) 未经本估价机构书面同意，报告的全部或部分及任何参考资料均不得向估价委托人、债权人和登记机关以外的人员或单位提供，不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，且不得以其它任何方式公开发表。

(四) 在房地产市场比较稳定的状况下，本估价报告结果有效期原则上自估价报告出具日起为一年。

(五) 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可使用。

(六) 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可使用。

(七) 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它类似原因出现误差，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

(八) 本报告须经参加本次估价的中国注册房地产估价师签字，估价机构盖章后生效，报告缺页、报告的复印件不生效。



## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：靖宇县人民法院

电话：15500206128

委托管理部门：吉林省白山市中级人民法院司法技术辅助工作办公室

### 二、房地产估价机构

名称：白山市开元房地产土地评估有限公司

住所：浑江区长安路 23 号天成大厦 717 室

法定代表人：姚开章

资质等级：贰级

证书编号：JFG-F011

### 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

估价对象范围包括房屋、房屋装修及房屋分摊土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

#### (一) 房屋

序号	权利人	坐落	不动产权证号	总层数	所在层数	结构	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	高岩松	长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛商厦 105 号房	吉(2018)双阳区不动产权第 0004135 号	5	1-3	钢混	公建	273.9
2	高岩松	长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛商厦 106 号房	吉(2018)双阳区不动产权第 0004134 号	5	1-3	钢混	公建	273.9
3	高岩松	长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛商厦-105 号房	吉(2018)双阳区不动产权第 0004136 号	5	-1	钢混	车库	91.01
4	高岩松	长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛商厦-106 号房	吉(2018)双阳区不动产权第 0004113 号	5	-1	钢混	车库	91.01
合计								729.82

估价对象 105 和 106 号两处公建房屋有装修外，其他房屋为毛坯。



房屋维护保养状况较好，按《房屋完损等级评定标准》属于完好房。

## (二) 土地使用权

序号	权利人	坐落	不动产权证号	权利性质	用途	使用期限	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	高岩松	长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛商厦 105 号房	吉(2018)双阳区不动产权第 0004135 号	出让	其他商服用地	2053/2/15 止	90.01
2	高岩松	长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛商厦 106 号房	吉(2018)双阳区不动产权第 0004134 号	出让	其他商服用地	2053/2/15 止	90.01
3	高岩松	长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛商厦-105 号房	吉(2018)双阳区不动产权第 0004136 号	出让	城镇住宅用地	2053/2/15 止	90.10
4	高岩松	长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛商厦-106 号房	吉(2018)双阳区不动产权第 0004113 号	出让	城镇住宅用地	2053/2/15 止	90.10
合计							360.22

估价对象所在的宗地四至：东至龙双公路，南至巷道，西至民房，北至巷道。开发程度：五通（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整，土地形状：较规则。

## 五、实物状况描述与分析

### (一) 房屋

#### 1、实物状况描述

估价对象房屋总建筑面积为 729.82 m<sup>2</sup>，总层数为 5 层，所在层为 1-3 层和-1 层，用途为公建和车库，房屋为钢混结构，平面布局合理。部分房屋有装修，已装修房屋室内水、电、暖等设施设备齐全，未装修房屋内部设施设备不齐全。

#### (1) 结构部分

估价对象基础有足够的承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降；梁、板、柱平直牢固，无倾斜变形、裂缝、松动、腐朽、蛀蚀。

#### (2) 设备部分

105 和 106 号房屋室内水、电、暖等设施设备齐全，其他房屋内部设施设备不齐全。

#### (3) 装修部分





105号房屋室内有地砖、吊棚、乳胶漆、隔断、套装门、墙砖等装修；106号房屋室内有地砖、大白等装修。车库用途房屋为毛坯。

## 2、实物状况分析

估价对象整体规划及空间布局合理，能够满足用房需求。房屋维修保养状况较好，按《房屋完损等级评定标准》属于完好房。

### (二) 土地：

#### 1、土地实物状况

土地形状较规则，简单地形，地势平坦，土壤密实承载力大。地质较好，岩层稳定，符合建筑物安全建筑要求，开发程度：五通（通路、通电、通讯、通上水、通下水）一平（场地平整），地基承载力：符合建筑物安全建筑要求。

#### 2、土地实物状况分析

土地形状有利于土地的有效利用，土地开发程度较高、承载力好，能满足估价对象的用地需求。

## 六、权益状况描述与分析

### 1、房屋权益状况

房屋所有权人为高岩松所有，用途为公建和车库。

### 2、土地权益状况

土地所有权为国家，分摊土地使用权人为高岩松，土地权利性质为出让。

## 七、区位状况描述与分析

### 1、位置

坐落：长春市双阳区齐家镇齐家鼎盛商厦。

方位：齐家镇齐家村民委员会西侧。

距重要场所距离：距齐家镇齐家村民委员会约160米。

临街状况：临龙双公路。

楼层：1-3/5，-1/5。

### 2、交通



道路：路网密集，通达度好。

交通工具：公交车、出租车。

交通管制：无特殊管制。

停车方便程度：停车较方便。

### 3、外部配套设施

基础设施：估价对象所在区域达到通路、通电、通讯、通上水、通下水。

公共服务设施：估价对象所在区域有政府、学校、医院、银行等。

### 4、环境

自然环境：空气、水、植物、动物、土壤、岩石矿物、太阳辐射等环境均未遭到人为破坏，自然环境较好，适宜居住。

人文环境：人口素质高，社会治安好，人文环境好。

景观环境：景观环境较好。

### 5、区位状况未来变化趋势

估价对象所在区域，环境较优，房屋供求基本平衡，市场价格相对稳定。

## 八、市场背景描述与分析

### （一）长春市经济社会发展状况

长春市地处中国松辽平原腹地，是吉林省省会，全省的政治、经济、文化中心。长春经过不断的发展建设，在发展上逐渐形成了自己的独特优势，成为工农业基础雄厚，商业繁荣兴旺、科技教育事业发达、对外开放程度较高、在全国举足轻重的中心城市，被国内外朋友誉为“汽车城”、“森林城”、“电影城”和“科技文化城”。

经过 2020 年、2021 年的密集调控，在限购、限价、限商、限贷和限售等多重限制下，房地产市场逐渐“退烧”，并进入理性发展轨道。2022 年房地产市场的主基调是“稳”。

#### 1. 中美贸易争端突显了房地产的压舱石和稳定剂的作用

近年来我国倡导的一带一路、人民币国际化、原油期货，都动摇了



美国世界经济霸主的趋势，特朗普个人性格以及对中国的态度也推动了此次中美贸易争端的不断升级，因此制裁中国，促使中高端制造业回流，是此次中美贸易争端最表层，也是最直接的原因。同时面对美方的无理制裁，我国也会坚决反击不会投降。也许在未来五到十年中，中美的争端会变得逐渐常态化，难以得以彻底解决。中国当前经济处于转型攻关、换挡提速关键期，在中美贸易摩擦升级背景下，经济中出现波动的风险可能性提高，因此稳经济、避免转型升级及贸易摩擦带来整体经济增幅大幅下滑将更为重要，房地产业仍将继续发挥不可替代的中国经济的压舱石和稳定剂的作用。“稳”将是未来我国房地产市场的基调。

### 2. 各地“因城施政”不会演变成“因城放松”。

2021年以来，随着各地“因城施政”以及人才引进政策的不断落地，个别城市受政策松绑预期影响，房地产市场出现了明显升温。近期，多组数据印证楼市“小阳春”，监管的态度是旗帜鲜明地贯彻“房住不炒”。这表明“因城施政”绝不意味着“因城放松”，充分体现了稳地价、稳房价和稳预期的调控决心。

3. 预期的房地产税将成为稳定市场的长效机制，近年内将逐步从试点城市推广到全国，将对房地产市场产生重大的深远的影响。

房地产税是政府向地产物业征收的一种财产税，通常向房产的业主或租户等使用者征收。负责征收房地产税的政府机构会对房地产价值进行估值，并以房产价值的一个百分比作为应缴的税额。世界各国征收房产税的方式及税率各有不同，比如德国会根据一个历史上的平均数据和地方政府的乘数来收房产税。

2016年12月19日，中国社科院2017年《经济蓝皮书》发布暨中国经济形势报告会在京召开。蓝皮书呼吁尽快实施房地产税和遗产税，积极推进个人所得税改革等措施。

2020年5月18日，中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》。《意见》指出，要加快建立现代财税制度，稳妥推进房地产税立法。



2021年10月23日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议作出决定,授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。有关负责人表示,财政部、税务总局将依照全国人大常委会的授权,起草房地产税试点办法(草案),按程序做好试点各项准备工作。目前正在重庆市和上海市予以试行。

#### 4. 全面实施二孩政策对住房需求总量的影响

住房需求总量主要受人口数量、人均居住面积等因素的影响,而全面二孩政策的实施势必增加我国人口总数,改变我国家庭结构,相应地会增加住房的需求量,预计三居室及以上户型将成为市场需求的主流趋势;同时,对学区房的抢夺将更加激烈。二孩政策带来的生育小高峰也将带动学龄儿童的增加,相关教育资源将进一步紧张,特别是优质中小学校,其周边的学区房将受到新一轮追捧,这将促使优质学区周围的新房和二手房同步活跃,在短期内房价将持续上涨。

#### 5. 央行降低准备金率不会对房地产市场有明显的货币放水推动作用

### (二) 长春市房地产市场总体状况

房地产业是国民经济的重要行业,房地产市场的稳定关系民生和经济社会发展。中央经济工作会议指出房地产工作今后的重点是要化解房地产库存,通过加快农民工市民化,推进以满足新市民为出发点的住房制度的改革,扩大有效需求,稳定房地产市场。

#### 1. 政策层面

2021年长春市先后出台了一系列调控房地产价格过快上涨的政策,如《关于保持房地产市场平稳健康发展的通知》《长春市人民政府办公厅关于保持房地产市场平稳健康发展的通知》《关于开展全市房地产市场整治工作的通知》《关于加强房地产市场调控,稳定商品住房价格的通知》等。2021年长春市场整体政策仍然是紧缩性的调控,预计将会延续到2022年。

#### 2. 长春人口政策分析



## 2.1 人才引进的鼓励需求政策

长春市人力资源和社会保障局发布通知《关于实施“长春市人才住房保障支持项目”的通知》，该通知主要作用为进一步集聚人才创新发展及积极引进和留住人才的提供一系列福利政策，该通知对符合相关标准的人才给与了诸多的鼓励购房的优惠政策，有助于从需求角度刺激对住宅商品房的需求。

## 2.2 全面二孩的政策效应

2014年3月末，吉林省正式启动“单独二孩”政策，2016年1月1日起，全面两孩的政策正式实施。2015年我省人口出生率为4.45%，2016年为5.51%，提高了1.06个百分点；2017年上半年比2016年上半年出生人口明显增加。二孩及多孩占比从2016年同期的33.54%，上升到37.39%。相应的，多孩型家庭对学区房的需求呈较明显的需求加速趋势，这一点在近几年长春市房源交易情况中明显看出。

## 3. 2021 长春市房地产市场情况及 2022 年预测分析

2021年全国房地产调控政策是在“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，调控政策更加强调“因城施策、分类调控”。

### 3.1 土地市场

#### (1) 土地供求及价格分析

长春全年共出让经营性用地（含商住、商业、教育、医疗用地）121宗，总面积约994万平方米。相比2020年，成交149宗，成交面积1223万平方米，同期下降了229万平方米。2021年商住用地出让112宗，共886万平方米，相比2020年成交商住用地95宗，815万平方米，同期增长约71万平方米。

区域	成交地块数量 (宗)	总成交面积 (平方米)	成交楼面地价 (元/平方米)
净月	15	147.7488	5628





朝阳	28	215.5281	2671
二道	7	43.539	2694
经开	1	5.0266	1734
宽城	14	70.0552	3086
莲花山	12	129.4	2002
绿园	8	70.4776	2684
汽开	1	17.05	3660
北湖	6	51.7771	3530
南关	7	48.3663	3805
高新	5	23.063	4472
中韩	7	58.7614	1066

## (2) 土地溢价率分析

成交商住地块楼面价约 3113 元/平方米，2020 年商住地块楼面价约 3898 元/平方米，今年较去年下降 785 元/平方米。2021 年共出让 100% 租赁用地 4 宗，其中南关 2 宗，经开 1 宗，中韩示范区 1 宗共占地 27.05 万平方米。各区域 2021 年商住、商业用地土地成交情况如下：

今年，朝阳区成交的经营性用地最多，其中永春新城建设从去年开始加速，征拆挂地，在今年第一次土拍中整体出让 13 宗地块，总面积约 130 万平方米，其中住宅用地 11 宗，占地面积 75.61 万平方米，由中铁置业负责开发建设。经开/汽开区成交经营性用地最少，仅 1 宗地块，其中经开区 5 万平方米地块为租赁住宅地块。净月一直处于土地价格高地，楼面均价 5658.23 元/平方米，与去年的楼面均价 4565 元/平方米相比，价格增长了 1093.23 元/平方米。

## 3.2 商业及商办市场

### (1) 商业市场供求及价格分析

2021 年商业类产品同比减少 9%，供销比为 1: 0.89，商业产品近几



年呈现供大于求、市场库存量累计增加的态势。

## （2）商办市场供求及价格分析

2020年商办类产品新增供应同比增加93.6%，供求比为1:0.8，市场以去库存为主。

### 3.3 2022年市场预测

#### （1）土地市场预测

加大土地供应、稳定楼市是近年市场主基调。从2021年长春市土地市场逐渐下行的态势来看，预计2022年土地供销量仍将保持稳定，稳中有降。高新北区、高新南区及净月区仍将是品牌开发商拼抢的热点区域。同时，优质地块竞争将会愈加激烈，溢价幅度及溢价土地宗数将会持续上升。

随着市区内土地资源紧缺，土地拍卖市场竞争激烈，地价被抬高，开发成本增加，近两年部分房地产开发企业纷纷寻求拿地的新方法，如万科和碧桂园等品牌开发商以股权收购方式获取新项目及土地资源。随着优质地块越发稀缺，导致部分小型房地产企业资金周转困难，预计2022年以收并购方式获取土地的项目有所增加。

#### （2）2022年商品住宅供求价格预测

结合近几年商品住宅整体供求走势，以及2021年经营性用地土地拍卖拟增加商住类产品建筑面积约694.8万平方米来看，预计2022年商品住宅供销量保持稳定，全年均价约9500元/平方米，其中朝阳、南关、高新南区和净月区域均价将进入“万元时代”。

#### （3）面积段和户型产品走势预测

2016-2021年，80平方米以下住宅成交逐年降低，80-140平方米住宅成交量呈明显逐年上涨的态势。整体来看，长春市改善型客户群体逐年增加。随着二孩家庭持续增加，三、四房产品需求量也明显增加，2022年仍将保持这种态势，但在房价持续上涨的作用下，该群体购买压力增



加，预计紧凑型的多居室户型住宅需求将逐渐增加。

#### （4）热点板块和品牌项目分布。

根据上述分析可知，2021年商品住宅的热销板块为高新板块（中车共享城、国兴世家、高新君澜）、二道板块（万科荣光路59号长拖地块、滨河地块、）、净月板块（保利朗阅、龙湖远创学樾府、亚泰山语湖）。

### （三）房地产市场状况分析

从2017年两会政府工作报告中把房子定位为“房子是用来住的，不是用来炒的”，进行差别化调控，遏制房价上涨。从这个总基调下提出租售并举、多渠道保障、多主体供给等措施。在严格的调控背景下，争取使房价回归理性，从分析来看，2018年，一线城市房价趋于平稳，二线城市回归理性价格，三线城市涨幅回落更加明显。将三四线城市成交的结构分为高价位、高中价位，低价位三个价位，其中低价位占60%，中高价位是10%~40%，中低价位占比较大，调整效果明显。从土地供给来讲，推出和成交继续增长，但拿地热度有所下降，流拍现象出现，溢价率相对走低，土地市场有所降温。

2018年国家再次对房地产行业进行供需两侧调控，引导市场回归理性；一线城市房价趋于相对平稳，二线城市进一步回归理性，一些城市有所回调，三线城市涨幅明显回落。供求总体情况：供给稳步增长、成交相对平稳，短期库存水平趋于合理。土地供给与交易：推出和成交平稳增长，企业拿地热度有所下降，流拍现象在一些城市出现，溢价率相应走低，土地市场有所降温。各类用地供给量继续增长，住宅用地成交面积增幅显著。成交方面：各类土地成交面积持续提升；土地流拍数量增加，企业拿地趋于理性拿地放缓，现金流管理得到强化。

2019年全国房地产市场已呈现“市场规发，调整开发项目及其产品结构，以好的产品满足市场需求。针对不同规模城市、不同人群需求，开发不同类型产品，按照不同时点准推出楼盘和多样产品，同时灵活合理定价，创新营销渠道，实现供求稳步增长和行业健康发展。





从长期来看，以人为核心的城镇化、经济结构调整转型，产业集聚创新、生活方式转变和生活质量提升等，都会推动房地产的进一步发展。集约利用水、土资源是城市化发展的基本要素，因此，在房地产发展过程中，存量土地利用和存量住房会成为开发和供给的主要支撑。目前，我国依然处于城市化快速增长阶段，城镇化达到 70% 甚至 80% 才会进入拐点，在这之前，房地产还会稳定发展，同时，依靠政策支持和引导人口往三四线城市流入，促进各级城市的有序发展，并带动房地产的发展。

房地产市场的供给结构方面，住宅、办公楼、商业用房是房地产市场供给的主要构成部分，工业用房所占比重因地区而差异。其中住宅市场在房地产市场中所占的比重最大，商业用房市场次之，办公楼市场和工业用房市场所占的比重依次降低。几年来，房地产市场的供给结构存在着以下特点：住宅供给平稳增长，通过棚户区改造，增加了普通住宅所占的比例；办公楼开发呈现较快增长，可以预见办公楼市场供给将出现增长；商业用房市场由于宏观政策调整，直接相关的商业用房需求下降；工业用房市场因宏观政策调整，基本保持稳定。

长春市房地产市场经过近几年的发展，市场供求状况基本保持平衡。商业房屋市场供求较稳定，在宏观政策影响下，未来房地产市场将会出现一个平稳的时期。

## 九、价值时点

经估价委托人同意，确定价值时点为：2022 年 7 月 18 日（房地产估价师完成估价对象实地查勘之日）。

## 十、价值类型

本估价报告的价值类型为：市场价值。本次估价采用的市场价值内涵为估价对象在价值时点的公开市场价值。

公开市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进



行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价——例如房地产开发商可能对相邻的一宗条形地块比别人更感兴趣，因为有了这块土地，他就能更充分地进行整体开发。

## 十一、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### （三）价值时点原则

估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### （四）替代原则

遵循估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

### （五）最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用为前提。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### （六）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置期限、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，



不低估市场价值。

## 十二、估价依据

### （一）法律依据

- 1、《中华人民共和国民法典》2021. 1. 1；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》2016. 12. 1；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》2019. 8. 26 修正；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》2019. 8. 26 修正；
- 5、《不动产登记暂行条例》2015. 3. 1；
- 6、《不动产登记暂行条例实施细则》第 63 号，2016. 1. 1。

### （二）技术依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 2、《房屋完损等级评定标准》城住字 1984 第 678 号；
- 3、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；
- 4、《吉林省房地产估价规程》DB22/T475-2009；
- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕

37 号。

### （三）信息依据

- 1、司法评估委托书
- 2、估价对象的权属证明及相关资料
- 3、估价师现场查勘、调查、收集、掌握的估价所需资料

## 十三、估价对象最高最佳使用分析

本次评估以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提

### （一）最高最佳利用分析

最高价值利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最佳利用状态从下列几方面分析：

1、法律上许可。即不受现时利用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可能。把技术上可能做到的利用当作最高最佳利用。



3、经济上可行。以有限的投入获得最大收益的利用方式。

## (二) 三个原理

1、收益递增递减原理。该原理可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。

2、均衡原理。该原理以估价对象的内部各构成要素的组合是否均衡，来判定估价对象是否为最高最佳利用。

3、适合原理。该原理是以估价对象与其外部环境是否协调，来判定估价对象是否为最高最佳利用。

本报告估价对象符合上述三个原理。

## (三) 五个前提

1、维持现状前提。认为对现有房地产维持现状、继续利用最为有利时，应以维持现状、继续利用为前提进行估价。对现有房地产应维持现状的条件是： $\text{新房地产价值} - \text{将现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润} < \text{现有房地产价值}$ 。

2、更新改造前提。认为对现有房地产进行更新改造但不改变用途再予以利用最为有利时，应以装饰装修但不改变用途再予以利用为前提进行估价。对现有房地产应进行更新改造的条件是： $\text{更新改造后的房地产价值} - \text{更新改造的必要支出及应得利润} > \text{更新改造前的房地产价值}$ 。需要指出的是，装饰更新改造前提不一定是对建筑物进行装饰更新改造，也有可能是对土地进行改造。

3、改变用途前提。认为改变现有房地产的用途再予以利用最为有利时，应以改变用途再予以利用为前提进行估价。应改变现有房地产用途的条件是： $\text{新用途的房地产价值} - \text{改变用途的必要支出及应得利润} > \text{现用途的房地产价值}$ 。

4、改变规模前提。认为改变现有房地产的规模再予以利用最为有利时，应以改变规模再予以利用为前提进行估价。应改变现有房地产规模的条件是： $\text{改变规模后的房地产价值} - \text{改变规模的必要支出及应得利润} > \text{现规模的房地产价值}$ 。



5、重新开发前提。认为对现有房地产进行重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发再予以利用为前提进行估价。对现有房地产应进行重新开发的条件是：重新开发完成后的房地产价值-重新开发的必要支出及应得利润>现有房地产价值。

6、上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

依据估价对象利用现状，估价师认为维持现状利用是其最高最佳利用。

#### 十四、估价方法

根据国家有关房地产估价的规定，遵循估价原则，依据估价目的，结合估价对象的特点和掌握的资料，确定采用比较法进行评估。

##### 1、定义：

比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

##### 2、基本公式：

比准价格=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

##### 3、操作步骤：

- (1) 搜集交易实例
- (2) 选取可比实例
- (3) 建立比较基础
- (4) 进行交易情况修正
- (5) 进行市场状况调整
- (6) 进行房地产状况调整
- (7) 计算比准价值。

#### 十五、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学合理的估



价方法，结合房地产实物、权益、区位状况，考虑影响房地产价格等因素，经过分析、测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

2,093,673 元

人民币大写金额：贰佰零玖万叁仟陆佰柒拾叁元整

评估单价：详见评估结果表

## 十六、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
姚开章	2220040145		2022 年 8 月 19 日
王 静	2220020019		2022 年 8 月 19 日

## 十七、实地查勘期

2022 年 7 月 18 日至 2022 年 7 月 18 日

## 十八、估价作业期

2022 年 7 月 18 日至 2022 年 8 月 19 日

## 十九、估价报告应用有效期

估价报告出具之日起一年

## 二十、估价报告使用提示

### 1、估价对象状况变动对价值的影响

随着时间的推移，估价对象房屋会有折旧、土地使用年期缩短等自然折旧引发价值下降；

此外房地产市场上可能会出现配套设施更完善，功能更先进的替代品造成房地产功能折旧，导致房地产市场价值下降；

估价对象环境因素或区位条件恶化等情况引起房地产外部不经济，导致房地产市场价值下降。

### 2、房地产市场状况对价值的影响

估价对象房地产市场价值会随着当地房地产市场状况而发生变化。如果房地产市场低迷，估价对象价值也会随之下降。

### 3、评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优





先受偿权情况，不考虑出租及占用情况。

4、评估结果未扣除财产处置过程中发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

5、估价报告使用者应在报告应用有效期内使用估价报告。

## 第四部分 附件

一、司法评估委托书

二、估价对象位置图

三、估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘

四、不动产权证

五、专业帮助情况和相关专业意见

本次评估未得到专业帮助、未依据相关专业意见

六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书

七、注册房地产估价师资格证书