

分户序号： FFC615-1

# 长春市国有土地上房屋征收补偿 分户估价报告

征收项目名称： 滨河东区危旧房改造项目

房屋征收决定公告： 《长春市二道区人民政府关于滨河东区危旧房改造项目房屋征收的决定的公告》（第12号）

征收部门： 长春市二道区房屋征收工作管理办公室

被征收房屋座落： 二道区滨河新村东六区615栋

被征收人姓名： 长春市旧城区改造建设总指挥部

房地产估价机构名称： 长春健圆房地产土地估价有限公司

分户估价报告提出日期： 2021年8月13日

分户估价报告编号： 长健圆房征估报字[2020]第A045号



# 长春市国有土地上已登记房屋分户估价表

价值时点： 2020年7月8日

被征收人姓名	长春市旧城区改造建设总指挥部	分户序号	FFC615-1
产权证号	房权证长房权字第40003376号		
房屋用途	车库	权属性质	私产
建筑结构	混合	成新	80%
朝向	南	所在层/总层数	1 / 1
功能	电、暖	室内布局	—
建筑面积(平方米)	22.95	评估单价(元/平方米)	11995
评估金额(元)	275,285	大写金额(人民币元)	贰拾柒万伍仟贰佰捌拾伍元整

## 一、估价程序

1、接受房屋征收估价委托；2、明确估价目的、估价对象、价值时点；3、拟定估价作业方案；4、搜集估价所需资料；5、实地查勘估价对象；6、选定估价方法；7、确定估价结果；8、初步估价结果公示；9、撰写估价报告；10、估价资料归档。

## 二、估价目的

为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值。

## 三、估价对象

经征收人确定的已经登记房屋并包含土地使用权面积。

## 四、估价方法

本次评估采用比较法：比较法是指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。

## 五、特别告知

- 1、注册房地产估价师应当持证上岗，并对被征收房屋进行实地查勘，做好实地查勘记录。实地查勘记录由房屋征收部门、被征收人、注册房地产估价师签字或盖章确认。被征收人拒绝房地产估价人员实地查勘或不同意在实地查勘记录上签字的，应当由除房屋征收部门和估价机构以外的无利害关系的第三人见证，并在估价报告中作出相应说明；
- 2、房屋征收估价过程中，房屋征收部门或者被征收人不配合，不提供相关资料的，房地产估价机构应当根据被征收房屋所有权属登记，参照同类房屋进行评估，并在估价报告中说明。
- 3、被征收房屋价值是被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下的市场价值，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响，也不包括室内装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁费用；
- 4、已登记的房屋，其性质、用途和建筑面积以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准。未经登记的建筑以市、县级人民政府认定、处理结果进行估价；
- 5、根据《长春市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（2011年5月12日市政府第39次常务会议通过，2011年8月3日实施）第二十四条规定，“对评估结果有异议的，在收到评估报告之日起10日内，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。房地产价格评估机构自收到复核申请之日起10日内出具复核结果并送达。对复核结果有异议的，自收到复核结果之日起10日内，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。房地产价格评估专家委员会自收到申请之日起10日内出具书面鉴定意见”。

房地产估价机构（盖章）

长春健圆房地产土地估价有限公司



注册房地产估价师  
(签名)

注册房地产估价师  
沈汇波  
220070007

注册房地产估价师  
(签名)

注册房地产估价师  
唐晓兵  
220190040