

---

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：位于白山市靖宇县龙泉开发区南 200 m<sup>2</sup>门市用途  
房屋及 369 m<sup>2</sup>土地使用权市场价值评估

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：2019 年 3 月 11 日

估价报告编号：白山开元鉴评字 2019003-1

## 致估价委托人函

靖宇县人民法院：

受贵院委托，我公司估价师对位于白山市靖宇县龙泉开发区南一处门市用途房地产（建筑面积 200 m<sup>2</sup>，土地使用权面积 369 m<sup>2</sup>），采用成本法、基准地价系数修正法进行评估。价值时点为 2018 年 8 月 13 日，估价目的是为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。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：

340,970 元 人民币大写金额：叁拾肆万零玖佰柒拾元整

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。

法定代表人（签字或盖章）：

白山市开元房地产土地评估有限公司

二〇一九年三月十一日



# 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、估价对象描述与分析.....	7
六、区位状况描述与分析.....	8
七、市场背景描述与分析.....	9
八、价值时点.....	14
九、价值类型.....	14
十、估价原则.....	14
十一、估价依据.....	15
十二、估价对象最高最佳使用分析.....	16
十三、估价方法.....	17
十四、估价结果.....	19
十五、注册房地产估价师.....	19
十六、实地查勘期.....	19
十七、估价作业期.....	20
十八、估价报告应用有效期.....	20
十九、估价报告使用提示.....	20
第四部分附件.....	21
一、司法评估委托书.....	21
二、估价对象位置图.....	21
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	21
注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘.....	21
四、房地产权属证明资料复印件.....	21
五、专业帮助情况和相关专业意见.....	21
本次评估未得到专业帮助、未依据相关专业意见.....	21
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	21
七、注册房地产估价师资格证书复印件.....	21

# 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、此次评估中的估价专业人员的专业能力能够胜任此次估价工作。

3、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。

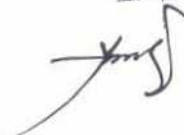

4、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们已于价值时点 2018 年 8 月 13 日在胡庆君（杜荣华之子）带领下，对本估价报告中的估价对象的实物状况、权益状况、区位状况进行了现场调查，对估价对象区域的类似房地产市场状况进行了详细了解，恪守了估价专业人员勤勉尽责的职业操守。

6、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。

7、本估价报告未得到相关专家帮助。

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、配套设施及装修等。

4、估价对象的房屋安全、环境污染、以及建筑物被掩盖、未暴露及难以接触的部位（含装修）、水、电、供暖、通风或者其他设施设备无结构性损害等质量缺陷。水、电、供暖、通风或者其他设施设备及房屋装修等应由估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家先行鉴定或检测、测量，但在价值时点，估价机构未得到相应专业意见，估价机构已对该因素给予了关注，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，做出安全的合理假定。

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估价对象房屋所有权证上登记事项为同一房地产，具有唯一性。

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

无背离事实假设。

(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) 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。

(三) 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提出日起为一年。

(四) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象、估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(五) 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。

(六) 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

联系地址：白山市靖宇县靖宇大街 404 号

联系电话：15500207088

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

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

### 四、估价对象

估价对象范围为房屋、房屋装修及房屋所占用土地使用权。

房屋：

序号	房屋所有权人	房屋坐落	房屋所有权证号	所在层数/总层数	结构	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	杜荣华	靖宇县 龙泉开发区南	靖房权证龙泉镇 字第 00019363 号	1-2/2	砖混	门市	200

估价对象房屋约建成于 2000 年，房屋有铝合金门、塑钢窗、地砖、墙砖、涂料、扣板等简单装饰装修。空间布局合理，建筑功能齐全，基本完好房。

土地使用权：

序号	土地使用权人	土地座落	土地使用权证号	权属性质	使用权类型	用途	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )
1	李文兴	龙泉镇朝抚公路南侧	靖国有(2000) 字第 06124 号	国有	划拨	住宅	369



土地开发程度为四通一平（通路、通水、通电、通讯及场地平整），宗地四至：东至龙泉镇派出所，南至农地、西至门市房，北至 302 省道。土地形状较规则。

## 五、估价对象描述与分析

### （一）实物状况

房屋：

#### 1、实物状况描述

房屋建筑面积为：200 m<sup>2</sup>，结构砖混，建筑规模适中，功能齐全，房屋内部水、电、暖、讯设施设备齐全，简单装修，房屋总层数为 2 层，所在层为 1-2 层。正房，平面布局合理。

#### 2、房屋实物状况分析

估价对象无过度使用，维护保养状况较好，按《房屋完损等级评定标准》属于基本完好房，分析如下：

##### （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；屋面防水层、隔热层、保温层完好。

##### （2）设备部分

上下水管道畅通，电器设备、线路、安装完好，照明装置完好牢固，绝缘良好。

##### （3）装修部分

房屋有铝合金门、塑钢窗、地砖、墙砖、涂料、扣板等简单装饰装修。

土地：

#### 1、土地实物状况

土地形状：较规则，地形：简单地形，地势：平坦，土壤：城市土壤，土体构型复杂，土壤密实承载力大。地质：岩层稳定，符合建筑物安全建筑要求，开发程度：四通（通路、通电、通讯、通水）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

能满足估价对象用地需求。

### (二)权益状况

#### 1、房屋权益状况

房屋所有权人为杜荣华，房屋设计用途门市，房屋权属清晰无争议。

#### 2、土地权益状况

土地所有权为国有，使用权人为李兴文，划拨土地，用途为住宅。

## 六、区位状况描述与分析

坐落：靖宇县龙泉开发区南。

方位：龙泉镇南部。

与重要建筑距离：距龙泉镇客运站约 400 米。

朝向：正房。

楼层：1-2/2。

### 2、交通

道路：紧邻 303 省道。

交通工具：公交和出租车。

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：估价对象所在区域内外均达到通路、通电、通讯、通水。

公共服务设施：估价对象所在区域有政府、学校、幼儿园、银行、超市等设施。

### 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。

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，环境优越，房屋供求基本平衡，市场价格相对稳定。

## 七、市场背景描述与分析

### （一）自然背景

靖宇县是吉林省白山市下辖县，位于吉林省东南部，白山市北部，长白山西麓，松花江上游左岸。地理坐标位于东经  $126^{\circ} 30' \sim 127^{\circ} 16'$ 、北纬  $42^{\circ} 06' \sim 42^{\circ} 48'$  之间。东临抚松县，南接江源区，西靠辉南县，北连桦甸市。总面积 3094.4 平方千米，靖宇县府驻靖宇镇。截至 2010 年，总人口 13.16 万人，境内有 10 个少数民族。截至 2013 年，靖宇县下辖 7 个镇、1 个乡。

### （二）政策背景分析

十九大报告强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，是对中国房地产发展阶段性的总结，也是房地产行业发展方向的定调。这个定位，对未来更远一段时间房地产行业发展都会产生深远的影响。

围绕“房住不炒”定位，在租赁市场、土地供应、金融管控等多个领域，房地场市场的供给侧结构性改革不断推进。房地产市场按照全新的理念进行调控。其中，租赁市场改革持续加速，集体建设用地建设租赁租房试点铺开。而“因城施策”的调控政策持续发力，部分热点城市推出“限购、限价、限贷、限售、限商”的调控政策，市场热度得到有效控制，住宅市场价格走势总体平稳。国家统计局发布的 2017 年 10 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计显示，一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅均连续 13 个月回落。因此未来房地产调控政策将依然从紧，坚持调控目标不动摇、力度不放松，遏制房地产投机，防范资金违规流入房地产市场。政策背景显示，今年房地产市场调控的重点是完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。

### （三）经济背景分析

2018年是十九大开局之年，年初中央经济工作会议定位我国经济发展已进入新时代。经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，经济增速放缓 内生动力逐渐释放。十九大后相继出台了一系列政策，加强对地方政府融资、互联网金融、资产管理行业和银行业的监管。针对PPP项目，财政部于2017年11月发文，要求省级财政部门于2018年3月31日前完成对不合条件的PPP项目的清理工作；针对互联网金融，2017年12月央行和银监会P2P网贷风险专项整治工作领导小组下发《关于规范整顿‘现金贷’业务的通知》，对消费者“现金贷”业务进行专项整治；针对资产管理行业，“一行三会一局”在2017年11月发布资产管理新规征求意见，旨在减少监管漏洞、遏制理财等产品的风险。在稳中有进的工作基调下，2018年控制杠杆和监管会继续稳步推进，公共投资和房地产投资增速将放慢，金融边际条件可能收紧，十年期国债收益率或攀升。在重视经济发展质量的政策环境下，政府可以容忍更低的经济增速换取增长质量，预计今年经济增速将略有放缓。

#### （四）房地产市场宏观分析

房地产调控基调不变 长期租赁市场蓝海初现。2017年以来，我国房地产市场调控力度持续升级，截至今年1月10日，全国共有54个城市出台调控措施，共有129条限购政策、169条限贷政策，15个城市实行“认房又认贷”，48个城市实行限售。在严格的调控下，2017年房地产市场小幅回落，2017年11月，15个热点城市中有11个城市的新建商品住宅价格同比出现下降，房价已经低于2016年同期。

对于房地产问题，中央经济工作会议将其列为八大重点工作之一。

首先，会议指出，未来将保持房地产调控政策的连续性和稳定性，这意味着严厉的调控政策在短期内不会出现转向，政策的平稳和连续有助于抚平市场恐慌情绪和打击投机购房者，有助于平抑房地产泡沫和防范房地产风险，帮助房地产回归居住功能。

其次，会议提出要分清中央和地方事权，实行差别化调控，意味着分类调控、因城施政的政策基调不变。差别化调控允许各个地方政府根据本地区的情况出台不同的政策，因此在2017年尽管有20个一线及二



线城市的住房市场出现收缩，但其他三四线城市房价处于上涨阶段。在因城施政的政策导向下，今年房地产市场将延续分化加剧而总体平稳的态势。

再次，此次中央经济工作会议将租赁市场发展提到了前所未有的高度，尤其对长期租赁更给予重点强调。长期以来，房屋租赁市场尤其是长租市场发展滞后是我国城镇住房供应中的最大短板，长期租赁亟待发展。对于个体而言，长期租赁的契约关系比较稳定，有利于明确和稳定租赁双方的预期，让承租者安心、出租者放心。对于市场而言，租赁不仅是当前完善住房制度的核心工作，还能通过分流购房需求、减少住房抵押融资需求等，促进住房市场稳定。

#### （五）房地产市场状况分析

##### A、商品房开发投资及建设情况

1. 房地产投资持续下降态势，住宅投资降幅较大。2017年前三季度，全市房地产企业完成开发投资 8.6 亿元，同比下降 15.3%。其中住宅完成投资 6.1 亿元，下降 23.0%；商业营业用房投资 1.4 亿，与上年基本持平。

2. 商品房施工面积增幅小幅扩大，新开工面积止跌回升。前三季度，全市商品房施工面积 354.9 万平方米，同比增长 9.9%，比上半年增幅扩大 6.1 个百分点。其中新开工面积 50.8 万平方米，增长 4.6%，环比 1-8 月份增长 31.7%。新开工面积作为房地产先行指标止跌回升，表明企业开发新项目活跃度有所增加。

##### B、商品房供需及销售情况

1. 房源供给量充足致使待售面积回归高位，房企去库存压力犹存。前三季度，全市房屋竣工面积 60.8 万平方米，其中住宅竣工面积 38 万平方米；本年批准预售面积 33.7 万平方米，其中住宅 27 万平方米，全市商品房供应量比较充足。

2. 商品房销售维持快速增长态势，增幅持续回调，销售均价基本稳定。前三季度，全市新建商品房销售面积 40.9 万平方米，同比增长 34.3%，销售面积已经连续 19 个月快速增长，但增速逐步回调，分别比



上半年、1-7月份、1-8月份下滑59.8、44.1、14.1个百分点。其中，住宅销售面积35.4万平方米，增长38.9%；商业营业用房销售面积4.3万平方米，增长119.4%。新建商品房销售均价2855元每平方米，与去年基本持平，比1-8月份均价下降28元；其中住宅销售均价2558元每平方米，与去年基本持平，比1-8月份均价下降25元。

3. 新建商品房库存量回归高位运行，去库存压力依然。截至9月底，全市新建商品房待售面积达到96.4万平方米，比上年同期高出3.4万平方米，比年初下降2.7万平方米，比上半年高出6.2万平方米。其中，滞销面积（待售1-3年）58.6万平方米，积压面积（待售3年以上）15.7万平方米。按前三季度平均销售量计算，商品房库存去化周期为22个月。

#### C、土地购置情况

土地购置面积连年减少，房企开发信心不足。前三季度，全市联网直报房地产企业土地购置面积为6.8万平方米，同比去年下降9.2%；土地购置均价523元每平方米，下降61.3%。全市待开发土地面积21.7万平方米，增长40.0%。房地产开发企业拿地意愿不强，开发信心不足。

#### D、房企资金来源情况

房企实际到位资金好于往年，自筹资金仍占主位，国内贷款有所下降。前三季度，全市房地产企业实际到位资金小计13.1亿元，同比增长0.8%。其中自筹资金6.1亿元，增长25.3%，占实际到位资金46.6%；国家限贷政策使得国内贷款资金有所下降，下降33.3%。

#### E、值得关注的几个问题

1、商品房销售快速增长的持续性值得关注。2016年以来，全市新建商品房销售在政府“货币化安置”政策支撑下快速增长，部分开发商的优质房源逐步被消化，房地产销售市场似乎进入了一个“暖春”，但随着城镇周边的居民及城乡结合部的农民购房逐渐饱和，刚需购房意愿不强，商品房销售可能又会迎来一个低潮。

2、待售面积回归高位值得关注。前三季度，全市房地产市场竣工面积增加，陆续仍会有房屋竣工，加之部分农民用原来住房置换了2-3

套楼房，形成存量房，楼市供应量仍旧十分充足，新建商品房待售面积累增较快。如何引导市民合理改善居住条件，扩大刚需购房是当前各房企急待解决的难题。

3、人口持续减少，刚需购房减少值得关注。近年来，白山市人口总数持续减少，人口外流加剧。2010年全市户籍人口是128.7万人，到2016年全市户籍人口为121.6万人；人口净减少7.1万人，其中青壮年、学生外流人口占主要成分，人口大量外流客观上减少了房地产需求。加之目前全市正处产业结构调整困境，“煤林铁”产业工人下岗增多收入减少，百姓在教育、医疗、食品等消费支出占比较大，在房地产支出方面捉襟见肘，房产消费信心明显不足。

4、房地产企业市场信心不足值得关注。年初以来，受当前“限购、限贷、限价、限售”为核心的紧缩调控措施的影响，导致开发商的存量房进一步累积，消化库存还需要一个过程，在存量房数量明显下降之前，开发商还没有足够的能力和信心去开发新楼盘。特别是部分开发企业开发地段比较偏，地理位置不好，去库存困难，资金短缺，房企经营深陷其中，对开发前景持有悲观情绪。

#### F、白山市房地产形势预判

从政策方面看，“四限”政策短期内不会放松，银行银根依然紧缩，企业融资成本及难度不断增加，特别是对部分商品房供给长期大于需求、库存积压比较严重的企业，去库存仍是主基调。预计全年房地产开发投资仍保持小幅下降或持平，销售速度将会放缓，房价基本持平或略有上升，未来多渠道去库存的道路依旧漫长。

#### （六）房地产市场供求状况分析

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。

结合靖宇县房地产市场情况，现状分析靖宇县房地产市场供求状况基本保持平衡。住宅房屋刚性需求基本饱和，办公楼和营业房屋市场供求稳定，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。

## 八、价值时点

经估价委托人同意，确定价值时点为：2018年8月13日。（房地产估价师完成估价对象实地查勘之日）

## 九、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（房屋、房屋装修及房屋所占用土地使用权）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、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。

## 十一、估价依据

### （一）法律依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；

### （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、靖宇县人民政府关于公布实施靖宇县城镇基准地价等土地价格的通知（靖政发〔2016〕47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

## 十二、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：新房地产价值-将现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润<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：更新改造后的房地产价值-更新改造的必要支出及应得利润>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：新用途的房地产价值-改变用途的必要支出及应得利润 $>$ 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：改变规模后的房地产价值-改变规模的必要支出及应得利润 $>$ 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。

综上所述，结合估价对象现状，估价师认为维持现状利用是其最高最佳利用。

### 十三、估价方法

#### (一) 房屋：

估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法及成本法等四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

#### 1、选用成本法理由

估价对象房屋成本费用资料相对齐全，收集资料较容易，因此本次评估房屋采用成本法进行评估。

#### 2、未选用其他估价方法理由

(1) 假设开发法：估价对象为已建成的房地产，不属于待开发房地产，现规划条件未改变，不适宜采用假设开发法。

(2) 比较法：估价对象所在区域无类似房地产交易案例，因此本次评估未采用比较法。

(3) 收益法：估价对象房屋是典型收益性物业，但类似房地产租赁实例较少，达不到收益法的适用条件，因此本次评估未采用收益法。

### 3、成本法技术路线

#### (1) 定义：

成本法求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，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：

房屋重置价格=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

#### (3) 操作步骤：

- ①选择具体的估价路径
- ②测算重置成本或重建成本
- ③测算折旧
- ④计算成本价值

#### (二) 土地：

根据《城镇土地估价规程》的要求，以及待估宗地的具体条件、土地使用权性质、用途、估价目的、地价定义及估价原则，结合估价师收集的有关资料，当地地产市场发育程度，经分析研究来确定评估方法。

#### 1、基准地价系数修正法：

(1) 估价对象土地位于建制镇基准地价覆盖范围内，因此本次评估采用了基准地价系数修正法。

#### 2、本次评估未采用评估方法原因：

(1) 估价对象所在区域同一供需圈内类似不动产近几年交易不活跃，交易实例较少，达不到比较法的适用条件，因此本次评估未采用市场比较法。

(2) 估价对象所在区域类似房地产租赁市场不活跃，不易获得不动产市场客观租金，因此未采用收益还原法。



(3) 估价对象为已建成房地产，且区域内无开发建设等规划，不符合剩余法的适用条件，因此本次评估未采用剩余法。

(4) 估价对象所在区域主要用地类型为国有建设用地，房屋征收和土地征实例较少，相关资料缺乏，因此本次评估未采用成本逼近法。

### 3、估价方法内容及原理

基准地价系数修正法的基本原理是替代原理，即在正常的市场条件下，具有相似的土地条件和使用价值的土地，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。由于基准地价是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，则该级别或均质区域内该类用地的具体宗地价格在基准地价上下波动。因为基准地价相对应的土地条件是土地级别或均质地域内该类用途土地的一般条件，所以在进行具体宗地评估时，要通过具体估价对象条件与级别或区域内同类用地一般条件的比较，并根据区域条件、个别条件、使用年期等方面的差异，对照因素修订系数表选取适宜的修正系数，对基准地价进行修正，得到估价对象地价。基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P=P_{100} \times (1+\sum K_i) \times K_j + D$$


### 十四、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：

340,970 元 人民币大写金额：叁拾肆万零玖佰柒拾元整

评估单价：详见评估结果表

### 十五、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
姚开章	2220040145		2019年3月11日
王静	2220020019		2019年3月11日

### 十六、实地查勘期



2018年8月13日至2018年8月13日

### 十七、估价作业期

2018年8月13日至2019年3月11日

### 十八、估价报告应用有效期

估价报告出具之日起一年

### 十九、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、估价报告使用者应在报告应用有效期内使用估价报告。

4、估价对象房屋所有权人与土地使用权人不一致，宗地内可能建有其它建筑物，请报告使用人及相关权利人注意。

## 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、房地产权属证明资料复印件

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复印件

七、注册房地产估价师资格证书复印件