

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：白雅梅、官万德位于白山市靖宇县新兴北路东（新兴江城 A3-4 号楼）三处房地产市场价值评估

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）

王浩先（2220200017）

估价报告出具日期：2020 年 9 月 14 日

估价报告编号：白山开元鉴评字 2020025



致估价委托人函

靖宇县人民法院：

受贵院委托，我公司估价师对白雅梅、宫万德拥有的位于白山市靖宇县新兴北路东（新兴江城 A3-4 号楼）三处房地产（总建筑面积：346.96 m²，分摊土地使用权面积 159.1 m²），采用比较法进行评估，估价对象范围包括房屋（含装修）及房屋分摊土地使用权。价值时点为 2020 年 8 月 31 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：

2,078,195 元

人民币大写金额：贰佰零柒万捌仟壹佰玖拾伍元整

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

二〇二〇年九月十四日



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.....	13
九、价值类型.....	13
十、估价原则.....	13
十一、估价依据.....	14
十二、估价对象最高最佳使用分析.....	15
十三、估价方法.....	16
十四、估价结果.....	17
十五、注册房地产估价师.....	17
十六、实地查勘期.....	17
十七、估价作业期.....	17
十八、估价报告应用有效期.....	18
十九、估价报告使用提示.....	18
第四部分附件.....	18
一、司法评估委托书.....	18
二、估价对象位置图.....	18
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	18
注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘.....	18
四、不动产权证.....	18
五、专业帮助情况和相关专业意见.....	18
本次评估未得到专业帮助、未依据相关专业意见.....	18
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	18
七、注册房地产估价师资格证书复印件.....	18



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 2020 年 8 月 31 日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	
王浩先	2220200017	



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估价对象不动产权证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出具之日起为一年。

(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：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

估价对象范围包括房屋（含装修）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。

房屋：

序号	权利人	坐落	不动产权证号	所在层/总层数	结构	用途	建筑面积(m ²)
1	白雅梅 官万德	靖宇县新兴北路东 (新兴江城A3-4号楼) 000202 室	吉(2019)靖宇 县不动产第 0003069 号	1-2/6	混合	商业、金融、信息	101.78
2	白雅梅 官万德	靖宇县新兴北路东 (新兴江城A3-4号楼) 000201 室	吉(2019)靖宇 县不动产第 0003070 号	1-2/6	混合	商业、金融、信息	156.98
3	白雅梅 官万德	靖宇县新兴北路东 (新兴江城A3-4号楼) 010502 室	吉(2019)靖宇 县不动产第 0003071 号	5/6	混合	住宅	88.2
合计							346.96

土地使用权：



序号	权利人	房屋坐落	不动产权证号	用途	权利性质	终止日期	土地使用权面积(m ²)
1	白雅梅 官万德	靖宇县新兴北路东(新兴江城A3-4号楼)000202室	吉(2019)靖宇县不动产权第0003069号	商业服务业用地	出让	2010-10-27起 2050-10-27止	46.7
2	白雅梅 官万德	靖宇县新兴北路东(新兴江城A3-4号楼)000201室	吉(2019)靖宇县不动产权第0003070号	商业服务业用地	出让	2010-10-27起 2050-10-27止	72
3	白雅梅 官万德	靖宇县新兴北路东(新兴江城A3-4号楼)010502室	吉(2019)靖宇县不动产权第0003071号	住宅用地	出让	2010-10-27起 2080-10-27止	40.4
合计							159.1

宗地开发程度为六通一平（通路、通电、通讯、通水、排水、通暖及场地平整），宗地四至：东至星泰小区，南至新兴江城A3-3号楼、西至和谐北路，北至三道街。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、房屋实物状况描述

估价对象房屋约建成于2011年，房屋总层数为6层，商业房屋所在层为1-2层，一层层高约3.5米，二层层高约2.9米，朝西；住宅房屋所在层为5层，层高约3米，南北朝向。平面布局合理。总建筑面积346.96 m²，混合结构，房屋内部设施设备齐全。

2、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。

（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

估价对象商业房屋入户为卷帘门，室内有地砖、墙砖、扣板、白钢扶手等装修；住宅房屋有地砖、墙砖、扣板、套装门、玻璃拉门等装饰装修。

土地：

1、土地实物状况

宗地土地形状：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：六通（通路、通电、通讯、通水、排水、通暖）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

能满足估价对象的用地需求。

(二) 权益状况

1、房屋权益状况

房屋权利人为白雅梅、官万德，房屋用途为商业、金融、信息和住宅，三处房屋均已出租。

2、土地权益状况

土地使用权人为白雅梅、官万德，土地所有权属于国家所有。用途为商业服务业用地和住宅用地。

六、区位状况描述与分析

1、位置

坐落：靖宇县新兴北路东（新兴江城 A3-4 号楼）。

方位：靖宇县北部。

与重要建筑距离：距离靖宇县公路客运总站约 100 米。

朝向：住宅房屋朝南北、商业房屋朝西。

楼层：5/6、1-2/6。

2、交通

道路：路网密集，通达度较好。



交通工具：公交车和出租车。

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、排水、通暖。

公共服务设施：估价对象所在区域有学校、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，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）经济社会发展状况

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。

白山市委、市政府带领全市人民以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，认真落实习近平总书记视察东北期间重要讲话和重要指示精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定信心、克难奋进、扎实工作，全市经济总体保持健康发展，城乡环境进一步改



善，民生事业全面发展，生态文明建设成效明显，绿色转型全面振兴迈出坚实步伐。

初步核算，全年实现地区生产总值比上年增长 4.0%。其中，第一产业增长 2.2%；第二产业增长 4.2%；第三产业增长 4.1%。第一产业增加值占生产总值的比重为 8.0%，第二产业增加值占比 45.1%，第三产业增加值占比 46.9%。

居民消费价格指数（CPI）同比上涨 2.1%，涨幅比上年扩大 0.6 个百分点。其中其他用品和服务类上涨 0.1%；医疗保健类上涨 7.2%；教育文化和娱乐类上涨 2.2%；生活用品及服务类上涨 2.0%；衣着类上涨 1.4%；交通和通信类上涨 0.1%；食品烟酒类上涨 2.3%；居住类上涨 1.1%。工业生产者出厂价格（PPI）上涨 5.7%，低于上年 0.3 个百分点。生产资料出厂价格上涨 6.3%，其中，采掘、原材料和加工业价格分别上涨 8.3%、5.8%和 4.9%。生活资料出厂价格上涨 3.1%。工业生产者购进价格（IPI）上涨 0.9%，低于上年 2.2 个百分点，其中燃料、动力类上涨 2.2%；木材及纸浆类上涨 1.7%；农副产品类上涨 1.5%；建筑材料及非金属类上涨 1.3%；黑色金属材料类上涨 0.1%。

全市完成一般公共预算全口径财政收入 50.10 亿元，同比下降 2.0%。其中，市本级完成一般公共预算全口径财政收入 28.65 亿元，下降 1.3%。全年完成地方级财政收入 22.72 亿元，下降 2.9%。全年完成税收收入 15.42 亿元，下降 23.5%。全市完成财政支出 191.58 亿元，增长 2.8%。其中，一般公共服务支出 13.22 亿元，增长 4.6%；社会保障和就业支出 47.96 亿元，增长 16.7%；医疗卫生支出 12.76 亿元，下降 7.5%；农林水事务支出 24.89 亿元，下降 15.6%；城乡社区支出 18.78 亿元，下降 5.5%。

2020 年全市经济社会发展主要预期目标是：GDP 增长 5%—6%，地方级财政收入与上年持平，规上工业增加值增长 5%，服务业增加值增长 7%左右，城乡居民人均可支配收入与经济增长保持基本同步，单位 GDP 能耗下降 1.5%。

2020 年是全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标的重要一



年，也是“十三五”规划收官冲刺、“十四五”规划谋篇布局的关键一年。习近平总书记视察东北一周年之际，党中央、国务院出台一系列支持东北振兴政策，稳边固边、兴边富民利好措施加速落地，白山正处于政策叠加的机遇期；东北亚局势持续稳定向好，我市大交通体系不断完善，特别是高铁时代即将到来，边缘劣势变地缘优势，偏远地域变开放前沿，白山正处于扩大开放的关键期；中国绿色有机谷·长白山森林食药城建设全面启动，生态资源优势充分发挥，各类发展要素加速集聚，白山正处于潜力释放的腾飞期。

（二）白山市房地产市场总体状况

白山市房地产开发投资、销售继续保持下降态势，但降幅均有所收窄。房屋施工面积持续缩减，新开工面积降幅扩大。

全市房地产开发投资完成 5.28 亿元，同比下降 30.4%，比 1-7 月份降幅收窄 0.8 个百分点；其中住宅开发投资完成 4.06 亿，下降 22.7%，降幅收窄 2.2 个百分点。从施工情况来看，房屋施工面积降幅小幅扩大，新开工面积降幅扩大明显。1-8 月，全市房屋施工面积 289.46 万平方米，下降 15.5%，降幅扩大 2.6 个百分点；房屋新开工面积 21.92 万平方米，下降 43.2%，降幅扩大 19.2 个百分点。

新建商品房销售面积量减价升，待售面积持续下降。1-8 月，全市新建商品房销售面积 30.41 万平方米，同比下降 23.1%，比 1-7 月降幅缩窄 1.6 个百分点。销售均价有所上涨。新建商品房平均销售价格 3238 元/平方米，增长 12.3%；其中住宅平均价格 3153 元/平方米，增长 22.1%。待售面积持续下降，全市商品房待售面积 73.93 万平方米，下降 23.2%，比 1-7 月减少 1.32 万平方米；其中住宅待售 39.93 万平方米，下降 25.1%，比 1-7 月减少 1.18 万平方米。

（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。

根据白山市房地产市场经过近几年的发展,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:2020年8月31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、房屋装修及房屋分摊土地使用权)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

(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

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：

2,078,195 元

人民币大写金额：贰佰零柒万捌仟壹佰玖拾伍元整

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		2020年9月14日
王浩先	2220200017		2020年9月14日

十六、实地查勘期

2020年8月31日至2020年8月31日

十七、估价作业期



2020年8月31日至2020年9月14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，土地使用年限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，导致房地产价值下降；

估价对象环境因素或区位条件恶化，小区品质下降等情况引起房地产外部不经济，导致房地产价值下降。

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。

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复印件

七、注册房地产估价师资格证书复印件



房地产评估结果表

序号	权利人	坐落	不动产权证号	所在层	总层数	结构	用途	建筑面积(m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值(元)
1	白雅梅 官万德	靖宇县新兴北路东(新兴江城A3-4号楼)000202室	吉(2019)靖宇县不动产权证第0003069号	1-2	6	混合	商业、金融、信息	101.78	7,003	712,765
2	白雅梅 官万德	靖宇县新兴北路东(新兴江城A3-4号楼)000201室	吉(2019)靖宇县不动产权证第0003070号	1-2	6	混合	商业、金融、信息	156.98	7,003	1,099,331
3	白雅梅 官万德	靖宇县新兴北路东(新兴江城A3-4号楼)010502室	吉(2019)靖宇县不动产权证第0003071号	5	6	混合	住宅	88.2	3,017	266,099
合计								346.96		2,078,195

白山市开元房地产土地评估有限公司

二〇二〇年九月十四日