**房地产估价报告**

估价报告编号：粤千福田房估字[2018]A128号

估价项目名称：位于遂城镇南苑小区84号地房地产的市场价值评估

估价委托人：遂溪县人民法院

房地产估价机构：广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 陈国高 4420050036

 饶晓淋 4420160180

估价报告出具日期：2018年05月11日

**致估价委托人函**

**遂溪县人民法院：**

受贵院的委托，根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，组织本公司估价人员按照房地产估价规范、公允的技术标准和必要的评估程序，对位于遂城镇南苑小区84号地房地产进行了实地查看、市场调查、询证、测算等评估工作。现将房地产估价情况及评估结果报告如下：

**一、估价目的：**为估价委托人确定估价对象拍卖提供价值参考。

**二、估价对象：**估价对象为位于遂城镇南苑小区84号地房地产，土地使用权面积为96.00平方米，房屋建筑面积为577.20平方米，房地产权属人为王目。

**三、价值时点：**2018年05月10日

**四、价值类型：**本次估价采用市场价值。

**五、估价方法：**土地使用权采用比较法，地上建筑物采用成本法。

**六、估价结果：**在认真分析现有资料的基础上，经过认真测算和对影响房地产市场价格因素进行分析，结合估价经验，确定估价对象在价值时点的评估价值合计为人民币壹佰捌拾捌万柒仟柒佰元整（¥1,887,700.00元）。详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 权属人 | 座落 | 使用权类型 | 用途 | 建筑结构与层数 | 土地使用权面积（平方米） | 建筑面积（平方米） | 评估单价（元/平方米） | 评估价值（元） | 备注 |
| 1 | 土地使用权 | 王目 | 遂城镇南苑小区84号地 | 转让 | 住宅用地 |  | 96.00 |  | 7,760.00  | 744,900.00  | 国有土地使用证号：遂府国用（2011）第20号；房地产权证号：粤房地权证遂房字第10007433号 |
| 2 | 地上建筑物 | 王目 | 遂城镇南苑小区84号地 |  | 住宅 | 钢筋混凝土五层 |  | 577.20 | 1,980.00 | 1,142,800.00  |
| **合计** |  |  |  | 96.00 | 577.20 |  | 1,887,700.00 |

**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》。

广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

 法定代表人：

 二〇一八年五月十一日

 **目 录**

**估价师声明**--------------------------------------------------------------------------------1

**估价假设和限制条件**--------------------------------------------------------------------2

**估价结果报告**-----------------------------------------------------------------------------4

一、估价委托人--------------------------------------------------------------------------4

二、房地产估价机构--------------------------------------------------------------------4

三、估价目的-----------------------------------------------------------------------------4

四、估价对象-----------------------------------------------------------------------------4

五、价值时点-----------------------------------------------------------------------------9

六、价值类型-----------------------------------------------------------------------------9

七、估价原则-----------------------------------------------------------------------------9

八、估价依据-----------------------------------------------------------------------------9

九、估价方法----------------------------------------------------------------------------10

十、估价结果----------------------------------------------------------------------------10

十一、估价人员-------------------------------------------------------------------------10

十二、实地查勘期----------------------------------------------------------------------10

十三、估价作业日期-------------------------------------------------------------------10

十四、估价机构-------------------------------------------------------------------------10

十五、注册房地产估价师-------------------------------------------------------------11

**附件清单**

（一）现场查看照片；

（二）《房地产权证》、《国有土地使用证》、《房产资料档案证明》复印件；

（三）（2018）湛遂法技鉴字第33号《司法委托评估委托书》复印件；

（四）（2017）粤0823执82号之一《执行裁定书》、（2016）粤0823民特32号《民事裁定书》复印件；

（五）评估机构营业执照复印件；

（六）房地产评估机构资格证书复印件；

（七）注册房地产估价师资格证书复印件。

**估价师声明**

我们郑重声明：

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、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，但受到估价报告中已说明的估价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，也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、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

**估价的假设和限制条件**

**一、一般假设**

1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《房地产权证》及《房产资料档案证明》复印件，我们对权属证书及房产资料档案证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了查验，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性变化。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给以了关注，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、根据估价委托人提供的资料，估价对象于2013年11月14日办理抵押登记，同时受条件限制，注册房地产估价师未能获得关于估价对象的租赁权、典权等他项权利限制以及其他法定优先受偿的真实情况，根据本次估价目的不考虑上述他项权利限制及法定优先受偿权对评估结果的影响。

**二、未定事项假设**

无。

**三、背离事实假设**

 1、估价结果是为估价对象拍卖提供价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供应关系变化、市场结构转变、遇到自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

**四、不相一致假设**

无。

**五、依据不足假设**

无。

**六、估价报告使用限制**

1、本估价报告仅用于为估价对象拍卖提供价值参考，不得用于其他用途。

2、本估价结果不含估价对象进行交易过户的契税、拍卖费及评估费。

3、本估价报告自出具之日起一年内有效。

4、本估价报告专为估价委托人及相关当事人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人及相关当事人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发布。

### 房地产估价结果报告

广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称本公司）接受遂溪县人民法院的委托，根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，组织本公司估价人员按照房地产估价规范、公允的技术标准和必要的评估程序，对位于遂城镇南苑小区84号地房地产进行了实地查看、市场调查、询证、测算等评估工作。对估价对象在2018年05月10日所表现出的市场价格做出了公允反映，现将房地产估价情况及评估结果报告如下：

一**、估价委托人**

全 称：遂溪县人民法院

二、**房地产估价机构**

全 称：广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：梁宇

住 所：湛江市上坡东路40号城市尚品大厦B幢7层703房

**三、估价目的**

为估价委托人确定估价对象拍卖提供价值参考。

**四、估价对象**

估价对象为位于遂城镇南苑小区84号地房地产，土地使用权面积为96.00平方米，房屋建筑面积为577.20平方米，房地产权属人为王目。

（一）区位状况

区位状况包括估价对象的位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施等。

1、位置状况

估价对象位于遂城镇南苑小区84号地，处于遂溪县县级商服中心1.5公里内，临八米路和玉池路，商业繁华度一般。

2、交通状况

估价对象临农林路附近八米路，距离公交站约500米，有城内公交经过，周围交通主要以电动车和摩托车为主，交通便捷度一般。

3、环境状况

估价对象所在区域居住人口适中，周围绿化覆盖率一般，人文环境与自然环境状况一般。

4、外部配套设施

估价对象1公里范围内有遂城第四小学、星晖幼儿园、遂溪县中医院-第3门诊部、遂溪县体育馆、百货超市、银行等，各项生活、教育、医疗等配套设施优。

（二）实物状况

根据估价委托人提供资料及估价人员的现场查勘，估价对象的实物状况见下表：

**估价对象地上建筑物实物状况表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 证号 | 地址 | 权属人 | 建筑结构 | 所在层/总层数 | 是否电梯房 | 层高 | 房屋建筑面积（m2） | 建筑年限 | 空间布局 | 利用现状 |
| 1 | 粤房地权证遂房字第10007433号 | 遂城镇南苑小区84号地 | 王目 | 钢筋混凝土 | 全部/5 | 否 | 约3米 | 577.20 | 2011年6月 | 一层：大开间；二至五层：三房一厅一厨一卫。 | 住宅 |
| 合 计 |  |  |  |  |  | 577.20 |  |  |  |

装修情况见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **外墙** | 条砖 | **内墙** | 批ICI | **墙裙** | 90公分墙裙 |
| **入户门** | 不锈钢防盗门 | **房间门** | 封套门 | **天花** | 批ICI |
| **水电** | 明装 | **窗** | 铝合金窗 | **楼地面** | 抛光砖 |
| **楼房布局** | 条型 | **防盗网** | 不锈钢防盗网 |
| **厨卫装修** | 地面贴防滑瓷砖，墙面瓷砖到顶 | **厨房设施** | 砖砌灶台铺瓷砖 | **卫浴设施** | 蹲厕 |

**估价对象土地使用权实物状况表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 证号 | 地址 | 权属人 | 使用权面积（m2） | 形状 | 地形坡度 | 开发程度 | 临路(街)状况 |
| 1 | 遂府国用（2011）第20号 | 遂城镇南苑小区84号地 | 王目 | 96.00 | 形状较规则 | 地形平坦 | 宗地内外“五通一平”  | 两面临路 |
| 合 计 |  | 96.00 |  |  |  |  |

现场查看时，估价对象地上建有一幢五层钢筋混凝土建筑物，土地利用情况较优。

（三）权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》和《房地产权证》，估价对象的权益状况见下表：

**估价对象地上建筑物权益状况表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 证号 | 地址 | 权属人 | 房屋建筑面积（m2） | 套内建筑面积（m2） | 共有情况 | 规划用途 | 出租或占用情况 | 利用现状 |
| 1 | 粤房地权证遂房字第10007433号 | 遂城镇南苑小区84号地 | 王目 | 577.20 | — | 单独所有 | 住宅 | 自用 | 居住 |
| 合 计 |  | 577.20 | — |  |  |  |  |

**估价对象土地使用权权益状况表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 证号 | 地址 | 权属人 | 使用权面积（m2） | 用途 | 土地所有权状况 | 使用权类型 | 终止日期 | 四至范围 | 利用现状 | 出租或占用情况 |
| 1 | 遂府国用（2011）第20号 | 遂城镇南苑小区84号地 | 王目 | 96.00 | 住宅用地 | —— | 转让 | 2064年10月25日 | 宗地四至为：东临1.5米巷至85号地，南临八米路，西临八米路，北临2米巷至77号地 | 地上建有一幢五层建筑物 | 自用 |
| 合 计 |  | 96.00 |  |  |  |  |  |  |  |

（四）市场背景分析

1、全国房地产市场分析

据国家统计局网站最新发布的2018年1-2月份全国房地产开发投资和销售情况。今年前2个月，全国房地产开发投资10831亿元，同比名义增长9.9%。而在销售一端，商品房销售面积14633万平方米，同比增长4.1%，增速出现回落。

另外，今年2月份房地产开发景气指数为101.66，尽管不如去年12月的水平，但仍是近一年来的第二高，处于适度景气的水平。

国家统计局公布的数据显示，除了实现房地产开发投资10831亿元、同比名义增长9.9%外，房地产投资增速也有所加快，比去年全年提高了2.9个百分点。

在所有投资类别中，住宅投资为7379亿元，占房地产开发投资比重的68.1%，同时，住宅投资增长了12.3%，增速也提高了2.9个百分点。

从施工情况来看，今年前2个月国内房地产开发企业房屋施工面积632002万平方米，同比增长1.5%，增速比去年全年回落1.5个百分点。其中，住宅施工面积430669万平方米，增长1.8%。在施工面积中，新开工面积为17746万平方米，增长2.9%，增速回落4.1个百分点。

从房地产企业拿地方面来看，去年全年房地产企业购地面积和成交价款都有较大幅度的增长，其中拿地面积增长15.8%，成交价款增长49.4%。但在今年前2个月，房地产企业土地购置面积2345万平方米，同比下降1.2%，土地成交价款794亿元，同比持平。

2、湛江市房地产市场分析

全市经济运行稳中有进、持续向好。预计实现生产总值2850亿元，增长7.7%。规上工业增加值833亿元，增长9%。固定资产投资1642亿元，增长7.2%。社会消费品零售总额1579亿元，增长10.2%。外贸进出口总额340亿元，增长10%。实际利用外资8095万美元，增长32%。一般公共预算收入135亿元、增长21%；来源于湛江财政总收入583.8亿元、增长25.2%。湛江居民人均可支配收入19596元，增长9.3%。城镇登记失业率控制在3.5%以内。

国务院批复同意《北部湾城市群发展规划》，按照《规划》，北部湾畔将崛起宜居宜业的蓝色海湾城市群，城市群的框架为“一湾双轴，一核两极”，湛江城市将迎来诸多利好。（1）做大做强等中心城市。（2）主要城市间两小时通达。（3）推进医疗卫生资源共享。

“五龙入湛”铸高铁新城三大线路造新城动脉。“五龙入湛”，指的是深茂高铁、广湛高铁、海湛高铁、张家界到海口高铁，将陆续进入湛江，引发湛江交通巨变。而湛江高铁西站位于麻章区，这让麻章成为未来名副其实的高铁新城。随着广东十三五规划的提出，广东加快高速铁路网建设，麻章将凭借此次区域开发及建设高铁新城的浪潮，顺势崛起，成为湛江的高铁新城。

8月28日国土部、住建部制定并公布了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，这标志着我国向建立购租并举的住房制度，建立房地产市场长期有效机制迈出重要一步。

2017年房地产的6个发展方向。（1）2017房地产去库存依然是最重要的任务，全国三四线城市房地产政策依然会以宽松去库存为主。（2）对于大部分一二线城市来说，棚户区改造是政策红利区域，房企积极介入这部分业务有政策红利，将会推动改造。（3）以长效机制引导市场稳预期。（4）2017年的信贷政策将以稳健为主，整体2017年房地产市场的发展也将逐渐平稳。（5）核心城市增加土地供应难度大，这些区域的发展主要在辐射区，包括北京、上海、深圳周围。（6）未来2017年房地产政策的主要特征将是托底盖帽，三四线刺激有效需要，一二线抑制投资需求。

2017年湛江住宅新增供应共38201套，同比上升92.3%，新增较集中在走量较快的产品。

2017年湛江住宅总供应量约为474.84万平方米，销售面积约为452.7万平方米，销售金额约为397.2亿元，均价为8775元/平方米，市场量价历年最高。截止2017年湛江住宅存量为117.74万平方米，同比下滑42.5%，共10374套，开发区存量最大，约占存量25.8%。

2017年湛江商品房预售面积约490.69万平方米，同比上升104.22%，其中住宅预售面积约425.98万平方米，商办预售面积约64.71万平方米。2017年湛江住宅总供应量约为474.84万平方米，赤坎区供应量最高，供应面积段集中在首置、首改型产品。2017年湛江住宅新增供应共38201套，同比上升92.3%，新增供应量较集中在100-120平方米的首置产品，共推出12696套，占整体新增的32.3%；其次为120-144平方米的新增10434套，90-100平方米新增3703套,新增较集中在走量较快的产品，其他面积段新增量较低，开发与赤坎成为主力供应区域。截止2017年湛江住宅存量为117.74万平方米，同比下滑42.5%，共10374套，开发区存量最大，约占总存量25.8%。

2017年湛江市商品住宅销售总面积约为452.7万平方米，销售金额约为397.2亿元，均价为8775元/平方米，市场量价历年最高。2017年湛江每月成交量基本在历史最高位，成交价格在10月份突破10000元/平方米。2017年御景珺庭、君临世纪广场销售金额均突破20亿元，领先其他项目，其中赤坎区与开发区项目个数最多，碧桂园有两个项目均进入前十。

2017年赤坎住宅销售量位列首位，其次为开发区和霞山区、麻章区和坡头区销售均价相似，开发区销售均价最高，吴川市、遂溪县、徐闻县三个区域今年刚加入网签系统，仅有部分项目成交数据，成交量较低。湛江市各主要区域的房产交易情况如下：

赤坎区商品住宅成交套数12447套，成交面积138.14万平方米，成交金额125.59亿元，成交均价为9091元/平方米，是湛江市房地产在销售项目量最多、城市发展最高片区、为历年销量均列第一。

开发区商品住宅成交套数9108套，成交面积109.44万平方米，成交金额120.61亿元，成交均价为11021元/平方米，开发区为湛江新城区规划利好，新项目日益成熟，以品牌开发商为主导，项目之间竞争激烈。

霞山区商品住宅成交套数4656套，成交面积49.02万平方米，成交金额42.89亿元，成交均价为8750元/平方米，是湛江老城区与商业区的中心，生活配套成熟，新项目入市较多，供应量加大。

（4）坡头区商品住宅成交套数4020套，成交面积45.72万平方米，成交金额28.47亿元，成交均价为6227元/平方米。坡头区是湛江市外拓区域，受海东新区利好规划，各楼盘销售量较高，价格仅有小幅度上涨。

（5）麻章区商品住宅成交套数3335套，成交面积40.78万平方米，成交金额28.31亿元，成交均价为6944元/平方米，麻章区在大品牌开发商进入之后，区域房地产苏醒，成交价格首次超越坡头区，吸引更多的开发商进驻。

2018年湛江城区预计约有24个项目有新货量推向市场，主要集中在赤坎区与开发区，预计住宅新增供应量为457万平方米。湛江2018年预计有26个新项目推出市场，新项目预计总体新增量为210万平方米,开发区、赤坎区供应量最大。

目前湛江市场呈现一个供不应求的状态，2017年湛江楼市处于高歌猛进的态势，市场成交量同比往年上涨超过100%，且湛江楼市的购买力仍在不断释放。2017年月均成交量在37万平方米以上，且各月成交量均超过去年同期水平。2017年湛江楼市疯涨，客户购房意愿高涨，预计2018年，强大的刚需和改善型住房需求仍在，市场供应得到补充后，湛江楼市成交量将维持高位。湛江成交价格同比上涨近25%。预计在2018年，在政府未有出手调控楼价政策下，湛江楼价持续有所增长，但增长幅度有所收窄，价格的持续上涨将会影响成交量的涨幅。

 （五）最高最佳利用分析：估价对象证载用途为住宅。据现场调查，估价对象房地产现作住宅使用，且周边同类型房地产均作住宅使用，估价对象按证载用途能够最高最佳地实现其价值，因此据合法原则及最高最佳利用原则，认为证载用途使用最为有利，应以证载用途使用估价为前提。

**五、价值时点**

本次价值时点为：2018年05月10日

**六、价值类型**

本次评估采用的是市场价值。市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值按自愿进行交易的金额。

**七、估价原则**

1、独立、客观、公正原则；

2、合法原则；

3、最高最佳使用原则；

4、替代原则；

5、价值时点原则。

**八、估价依据**

1、评估业务委托书；

2、《中华人民共和国资产评估法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

6、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

7、国务院、国土资源部、广东省人民政府、湛江市人民政府颁发的其他有关法规及政策性文件；

8、湛江市住房和城乡建设局印发的《湛江市房屋建筑工程经济指标（2017版）》；

9、《广东省建筑综合定额》；

10、委托人提供的有关资料；

11、估价人员收集的相关资料。

**九、估价方法**

本估价报告土地使用权采用比较法，地上建筑物采用成本法对估价对象进行评估，结合估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。

成本法是一种求取估价对象在价值时点重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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。

**十、估价结果**

在认真分析现有资料的基础上，经过认真测算和对影响房地产市场价格因素进行分析，结合估价经验，确定估价对象在价值时点的评估价值为人民币壹佰捌拾捌万柒仟柒佰元整（¥1,887,700.00元）。详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 权属人 | 座落 | 使用权类型 | 用途 | 建筑结构与层数 | 土地使用权面积（平方米） | 建筑面积（平方米） | 评估单价（元/平方米） | 评估价值（元） | 备注 |
| 1 | 土地使用权 | 王目 | 遂城镇南苑小区84号地 | 转让 | 住宅用地 |  | 96.00 |  | 7,760.00  | 744,900.00  | 国有土地使用证号：遂府国用（2011）第20号；房地产权证号：粤房地权证遂房字第10007433号 |
| 2 | 地上建筑物 | 王目 | 遂城镇南苑小区84号地 |  | 住宅 | 钢筋混凝土五层 |  | 577.20 | 1,980.00 | 1,142,800.00  |
| **合计** |  |  |  | 96.00 | 577.20 |  | 1,887,700.00 |

 **十一、估价人员：**陈国高 饶晓淋 陈洲键

**十二、实地查勘期：**2018年05月10日

**十三、估价作业日期：**2018年05月10日至2018年05月11日

**十四、估价机构：**广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司

1. **注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **姓名** | **房地产估价师注册号** | **签名盖章** |
| 1 | 陈国高  | 4420050036 | 　 |
| 2 | 饶晓淋 |  4420160180 | 　 |

**附 件**

（一）现场查看照片；

（二）《房地产权证》、《国有土地使用证》、《房产资料档案证明》复印件；

（三）（2018）湛遂法技鉴字第33号《司法委托评估委托书》复印件；

（四）（2017）粤0823执82号之一《执行裁定书》、（2016）粤0823民特32号《民事裁定书》复印件；

（五）评估机构营业执照复印件；

（六）房地产评估机构资格证书复印件；

（七）注册房地产估价师资格证书复印件。

|  |
| --- |
| 表一：比较因素条件描述表 |
| 序号 | 比较因素 | 估价对象 | 案例1 | 案例2 | 案例3 |
| 0 | 坐落 | 遂城镇南苑小区84号地 | 遂城镇南门田村北63号地 | 遂城镇南门田村北57号地 | 遂城镇南门田村北31号地 |
| 1 | 地面地价 | 待估 | 8100 | 7850 | 7950 |
| 2 | 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 3 | 交易类型 | 交易 | 交易 | 交易 | 交易 |
| 4 | 剩余使用年限 | 46 | 60 | 57 | 62 |
| 5 | 交易日期 | 2018年5月10日 | 2017年9月 | 2018年1月 | 2018年1月 |
| 5 | 区域因素 | 描述 | 优劣度 | 描述 | 优劣度 | 描述 | 优劣度 | 描述 | 优劣度 |
| 5.1 | 商业繁华度 | 距离遂溪县县级商服中心1公里范围内 | 较优 | 距离遂溪县县级商服中心1公里范围内 | 较优 | 距离遂溪县县级商服中心1公里范围内 | 较优 | 距离遂溪县县级商服中心1公里范围内 | 较优 |
| 5.2 | 公交便捷度 | 距离公交站约500米 | 较优 | 距离公交站约500米 | 较优 | 距离公交站约500米 | 较优 | 距离公交站约500米 | 较优 |
| 5.3 | 道路通达度 | 临遂城镇农林路横路 | 较优 | 临遂城镇农林路横路 | 较优 | 临遂城镇农林路横路 | 较优 | 临遂城镇农林路横路 | 较优 |
| 5.4 | 基础设施完善度 | 宗地红线外“五通” | 优 | 宗地红线外“五通” | 优 | 宗地红线外“五通” | 优 | 宗地红线外“五通” | 优 |
| 5.5 | 公用设施完备度 | 1公里范围内有学校、市场、银行等公用设施 | 优 | 1公里范围内有学校、市场、银行等公用设施 | 优 | 1公里范围内有学校、市场、银行等公用设施 | 优 | 1公里范围内有学校、市场、银行等公用设施 | 优 |
| 5.6 | 区域环境 | 人文及自然环境一般 | 一般 | 人文及自然环境一般。 | 一般 | 人文及自然环境一般。 | 一般 | 人文及自然环境一般 | 一般 |
| 6 | 个别因素 |  |  |
| 6.1 | 面积 | 宗地面积96平方米,较合适且有利于利用 | 较优 | 宗地面积95平方米，较合适且有利于利用 | 较优 | 宗地面积120平方米,较合适且有利于利用 | 较优 | 宗地面积110平方米,较合适且有利于利用 | 较优 |
| 6.2 | 形状 | 形状较规则，对利用有一定影响 | 优 | 形状规则，有利于利用 | 优 | 形状规则，有利于利用 | 优 | 形状规则，有利于利用 | 优 |
| 6.3 | 临路(街)状况 | 二面临巷 | 较优 | 二面临巷 | 较优 | 二面临巷 | 较优 | 二面临巷 | 较优 |
| 6.4 | 开发程度 | 宗地红线内“五通一平” | 较优 | 宗地红线内“五通一平” | 较优 | 宗地红线内“五通一平” | 较优 | 宗地红线内“五通一平” | 较优 |
| 6.5 | 地形坡度条件 | 地势平坦 | 优 | 地势平坦 | 优 | 地势平坦 | 优 | 地势平坦 | 优 |
| 6.6 | 地质条件 | 地基承载力12-20吨／平方米 | 一般 | 地基承载力12-20吨／平方米 | 一般 | 地基承载力12-20吨／平方米 | 一般 | 地基承载力12-20吨／平方米 | 一般 |
| 6.7 | 容积率 | 6 |  | 6 |  | 6 |  | 6 |  |
| 6.8 | 规划限制 | 住宅 |  | 住宅 |  | 住宅 |  | 住宅 |  |

|  |
| --- |
| **表二:市场比较法因素条件说明表与因素条件指数表** |
| 项目名称 | 遂城镇南苑小区84号地 | A | B | C |
| 遂城镇南门田村北63号地 | 遂城镇南门田村北57号地 | 遂城镇南门田村北31号地 |
| 因素/优劣度 | 指数 | 因素/优劣度 | 指数 | 因素/优劣度 | 指数 | 因素/优劣度 | 指数 |
| 交易期日 | 2018年5月10日 | 2111 | 2017年9月 | 1988 | 2018年1月 | 2111 | 2018年1月 | 2111 |
| 交易情况 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 | 正常 | 100 |
| 交易类型 | 交易 | 100 | 交易 | 100 | 交易 | 100 | 交易 | 100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 较优 | 15 | 较优 | 15 | 较优 | 15 | 较优 | 15 |
| 公交便捷度 | 较优 | 25 | 较优 | 25 | 较优 | 25 | 较优 | 25 |
| 道路通达度 | 较优 | 20 | 较优 | 20 | 较优 | 20 | 较优 | 20 |
| 基础设施完善度 | 优 | 20 | 优 | 20 | 优 | 20 | 优 | 20 |
| 公用设施完备度 | 优 | 10 | 优 | 10 | 优 | 10 | 优 | 10 |
| 区域环境 | 一般 | 10 | 一般 | 10 | 一般 | 10 | 一般 | 10 |
| 小计 |  | 100 |  | 100 |  | 100 |  | 100 |
| 个别因素 | 面积 | 较优 | 10 | 较优 | 10 | 较优 | 10 | 较优 | 10 |
| 形状 | 优 | 10 | 优 | 10 | 优 | 10 | 优 | 10 |
| 临路(街)状况 | 较优 | 25 | 较优 | 25 | 较优 | 25 | 较优 | 25 |
| 开发程度 | 较优 | 25 | 较优 | 25 | 较优 | 25 | 较优 | 25 |
| 地形坡度条件 | 优 | 10 | 优 | 10 | 优 | 10 | 优 | 10 |
| 地质条件 | 一般 | 20 | 一般 | 20 | 一般 | 20 | 一般 | 20 |
| 小计 |  | 100 |  | 100 |  | 100 |  | 100 |
| 容积率 | 6 | 0.7740  | 6 | 0.7740  | 6 | 0.7740  | 6 | 0.7740  |
| 剩余使用年限（年） | 46 | 0.9367  | 60 | 0.9828  | 57 | 0.9756  | 62 | 0.9870  |
| **表三:**比较指数修正**---**比准价格计算表 |
| 项目名称 | 委估土地单价(元/㎡) | A | B | C |
| 遂城镇南门田村北63号地 | 遂城镇南门田村北57号地 | 遂城镇南门田村北31号地 |
| 地面地价(元/㎡) | / | 8100 | 7850 | 7950 |
| 交易期日修正 | / | 1.0619  | 1.0000  | 1.0000  |
| 交易情况修正 | / | 1.0000  | 1.0000  | 1.0000  |
| 交易类型修正 | / | 1.0000  | 1.0000  | 1.0000  |
| 区域因素修正 | / | 1.0000  | 1.0000  | 1.0000  |
| 个别因素修正 | / | 1.0000  | 1.0000  | 1.0000  |
| 容积率修正 | / | 1.0000  | 1.0000  | 1.0000  |
| 剩余使用年限修正 | / | 0.9530  | 0.9601  | 0.9490  |
| 地面比准价格(元/㎡) | **7760**  | 8197  | 7537  | 7544  |
| 1、比准价格=交易期日修正系数×交易情况修正系数×交易类型修正×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×剩余使用年限修正系数 |
| 2、委估土地单价确定：三个比准价格较接近，故用简单算术平均法确定估价对象单价。单价=（比准价格A+比准价格B+比准价格C）/3。 |

1. 以比较法测算估价对象所属土地出让性质的比准地面地价单价为7,760.00元/ m2，因估价对象所属土地使用权类型是出让，土地使用权总价值=7,760.00×96.00≈744,900.00元
2. 地上建筑物计算过程：

对地上建筑物的评估采用成本法，计算公式：

评估值=重置值×综合成新率

重置值=重置单价×建筑面积

1、重置值的确定

委估建筑物为钢筋混凝土结构五层，建筑面积为577.20平方米。按徐闻县现时建筑工程造价水平并根据湛江市住房和城乡建设局发《湛江市房屋建筑工程经济指标（2017版）》及其装修情况，测算其重置单价（含前期费用及装修）为2250元/㎡；

2、综合成新率的确定

估价对象建筑物建于2011年，根据建筑物的建筑年限、现场查看情况及其维护保养情况确定其综合成新率为88%。

3、房屋建筑物评估值的确定

房屋建筑物评估值=重置值×综合成新率

=2250×88%≈1,980元/㎡。

房屋建筑物总价=1,980×577.20≈1,142,800.00元。

C、估价对象评估值=土地使用权价值+地上建筑物价值

=744,900.00+1,142,800.00=1,887,700.00元。