房地产估价报告

估价项目名称：汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢房地产司法处置评估

估价委托方：汕头市潮阳区人民法院

估价机构：深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

估价人员：刘怡 陶伟

估价作业日期：二〇一九年四月二十九日至二〇一九年五月二十日

报告提交日期: 二〇一九年五月二十日

估价报告编号：深国咨汕评字[2019]S05第0006号

**房地产估价报告摘要**

深国咨汕评字[2019]S05第0006号

|  |  |
| --- | --- |
| E:\汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢\照片\340386429722974043.jpg | 价值结果要点摘录  价值时点：2019年4月29日  总建筑面积：365.72m2  土地性质：国有  现状用途：别墅  市场价值：4,630,000元 |



估价对象

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

二〇一九年五月二十日

**报告目录**

[致委托方函 1](#_Toc27113)

[注册房地产估价师声明 1](#_Toc5748)

[估价假设和限制条件 4](#_Toc8499)

[（一）估价假设 4](#_Toc29125)

[一、一般假设 4](#_Toc1996)

[二、未定事项假设 5](#_Toc24559)

[三、背离事实假设 5](#_Toc13458)

[四、不相一致假设 5](#_Toc23673)

[（二）估价限制条件 6](#_Toc31875)

[估价结果报告 8](#_Toc31129)

[（一）估价委托人 8](#_Toc15718)

[（二）估价机构 8](#_Toc2236)

[（三）估价对象 8](#_Toc19127)

[（四）估价目的 10](#_Toc8259)

[（五）价值时点 10](#_Toc30419)

[（六）价值定义 10](#_Toc12407)

[（七）估价依据 10](#_Toc17089)

[（八）估价原则 12](#_Toc10422)

[（九）估价方法 14](#_Toc20746)

[（十）估价结果 15](#_Toc30567)

[（十一） 估价人员 16](#_Toc23671)

[（十二）估价作业日期 16](#_Toc16956)

[（十三）估价报告应用的有效期 16](#_Toc14780)

[估价技术报告 17](#_Toc25027)

[（一）个别因素分析 17](#_Toc25414)

[（二）区域因素分析 18](#_Toc16994)

[（三）市场背景分析 19](#_Toc18644)

[（四）最高最佳使用分析 22](#_Toc7712)

[（五）估价方法适用性分析 22](#_Toc10370)

[附　　件 32](#_Toc24059)

[一、估价对象的地理位置示意图 32](#_Toc9573)

[二、估价对象权属证明复印件 32](#_Toc9875)

[三、评估委托合同及委托方身份证复印件 32](#_Toc12281)

[四、估价机构资质与工商营业执照复印件 32](#_Toc29544)

[五、注册房地产估价师注册证书复印件 32](#_Toc14049)

# 致委托方函

汕头市潮阳区人民法院：

根据贵院提供的《评估委托书》（（2019）汕阳法技鉴字第20号），本次价值时点设定为二〇一九年四月二十九日；估价目的是为贵院进行司法处置提供价值参考；报告应用的有效期自完成并提交估价报告之日起原则上规定为一年（自二〇一九年五月二十日至二〇二〇年五月十九日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，对估价对象进行价值测算，确定估价对象（别墅用途，建筑面积为365.72平方米）于价值时点2019年4月29日的市场价值为人民币4,630,000元，大写人民币**肆佰陆拾叁万**元整。估价结果详见《估价结果明细表》。

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **估价单价（元/㎡）** | **估价值（元）** |
| 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 | 住宅 | 365.72 | 12,660 | 4,630,000 |

备注：根据委托方委托，估价对象拍卖成交时有关税费用由买受人承担，评估结果已考虑。

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：



二〇一九年五月二十日

# 注册房地产估价师声明

**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。《房地产权证》及其他有关资料、文件均由委托方提供，委托方应对所提供资料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。房地产估价师对于估价对象的权属状况给予必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、估价师所在的评估机构坚持公正、公平原则，站在中立的立场上实事求是地开展本次评估工作，与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们严格依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

5、我公司房地产估价师于2019年4月29日已对估价对象进行了实地勘察，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。相关权属资料仅以委托方提供的复印件为基础进行形式审查和一般性核对，实质性审查为相关房地产主管单位及部门，故本公司不对其建筑结构质量、数量等内容的准确性及相关权益负责。

6、注册房地产估价师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资格和相关的评估经验。由于估价人员的专业限制，本次估价过程中没有其他专业人员及机构对本估价报告提供诸如结构安全、环境保护、规划控制、产权设定与登记、装修及配套设施设备的权属等方面的专业支持和帮助，委托方应当保证估价对象在合法使用前提下获得收益。

7、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价对象在特定估价目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

8、本评估报告的使用范围：委托方在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的评估报告。

9、本报告书专为委托方为本报告所列明的估价对象在价值时点和估价目的等条件下的市场客观价值提供参考依据。未经本公司同意，本报告的全部或部分内容不得提供给与本报告估价目的无关的单位或个人，不得发表于任何公开媒体上。

10、本估价报告若因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方及时通知本评估机构予以更正，否则，误差部分无效。

11、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

12、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

13、其他声明事项：出于职业责任，我们与委托方进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。估价对象及其相应的通行权、采光权及其他权利应符合法律规定设置的条件，其具体设置及享受权利的情况请报告使用人咨询规划、国土及房地产管理主管单位予以详细了解后结合本报告结果予以决策，因委托方片面使用报告或用于本报告所限定的估价目的以外用途而导致的法律后果，均由委托方承担，本公司不对此承担任何责任，因此，报告使用人需全面阅读房地产估价报告并合理使用。

14、本报告须由本评估机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

15、本评估报告若有其他未尽事宜，则由深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司负责解释。

**注册房地产估价师：刘怡** 签名：

**注册号：5119980021**

**注册房地产估价师：陶伟** 签名：

**注册号：3420020009**

# 估价假设和限制条件

# （一）估价假设

# 一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可以在市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的权证资料复印件，我方对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，并在政府相关网站上对所提供资料进行核实，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、我司评估人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重要因素给予了关注，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、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间,并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

5、估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的房地产权证复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

# 二、未定事项假设

1、本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘查时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2、本报告中预计转让税费为我司评估人员根据价值时点的国家、地方相关规定预计测算，仅供参考，估价对象实际发生转让时所发生的税费应以税务等相关政府部门测算为准。

3、根据本次估价工作具体情况及委托方、估价对象权利人提供的相关资料，不考虑了评估人员已知悉的法定优先受偿款，以及可能存在评估人员无法知悉的法定优先受偿款，谨提请报告使用人予以关注。

# 三、背离事实假设

1、本次估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化，市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，未考虑估价对象可能存在抵押、担保等影响其价值的因素限制，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及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，估价结果亦会发生变化。

2、根据估价委托人提供的产权资料复印件，本次估价是为估价委托人司法处置使用，故本次估价未考虑他项权利对估价结果的影响，以估价对象具有完整产权、无他项权利限制为评估前提。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或者债务及经营决策失误或者市场运作失当对其价值的影响。

# 四、不相一致假设

1、本次评估以所有权人知悉并同意本次评估行为，且估价对象所有权人对估价对象产权归属不存在异议为假设前提。

# （二）估价限制条件

1、本估价报告估价结果是按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告之日起原则上规定为一年（自二〇一九年五月二十日至二〇二〇年五月十九日止），若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况作出的，估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

4、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。估价对象在处置过程中，可能存在操作、法律、道德等方面无法预测的风险，对估价对象处置及交易过户等均可能产生一定的影响，从而可能对估价对象的处置价值产生减损作用，我司无法对此作出判断，特提醒报告使用人注意。

5、本报告估价结果已经考虑标的物拍卖成交时有关增值税和一切有关费用承担的因素，特提醒报告使用人注意。

6、本报告仅针对委托方估价目的做出估价，不对其他用途负责。

7、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

9、本报告必须完整使用方为有效，本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

10、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

11、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

# 估价结果报告

# （一）估价委托人

汕头市潮阳区人民法院

# （二）估价机构

深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：龚伟平

汕头分公司负责人：陶伟

资质等级：国家一级房地产价格评估机构

证书编号：粤房估备字壹0200039

地址：深圳市福田区深南中路国际科技大厦31楼

电话：0755-83279666

汕头分公司地址：汕头市中环大厦25F

电话：0754-88541558

# （三）估价对象

1、估价对象位置状况

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象名称 | 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 |
| 地理位置 | 估价对象位于汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区，南至城北五路，西至东山大道，地理位置较好。 |
| 道路通达度 | 估价对象主要通过区间路出入。 |
| 交通便捷度 | 估价对象交通方便，附近有307、308路公交车通达。 |
| 公共配套情况 | 周围分布有学校、市场、银行等公共配套设施和生活设施较完善。 |
| 基础设施完善度 | 周边公共配套设施较为齐全。 |

2、估价对象实物状况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象名称 | | 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 | | |
| 建筑面积 | | 365.72㎡ | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 总楼层 | | 共3层 | 评估房号 | 第1-3层 |
| 采光 | | 较好 | 景观 | 较好 |
| 现实用途 | | 别墅 | 房屋取得方式 | 1998年购买 |
| 平面布置 | | 平面格局为别墅格局 | | |
| 装修情况 | 公共部分装修状况 | | | |
| 外墙 | 外墙砖、条形砖 | 内墙 | 乳胶漆 |
| 天花 | 立体吊顶 | 楼地面 | 地砖、木地板 |
| 门 | 外铁艺门、内木门 | 窗 | 铝合金窗 |
| 估价对象自身装修状况 | | | |
| 客 厅 | 立体吊顶、乳胶漆、地砖 | | |
| 卧 室 | 乳胶漆墙面、木地板 | | |
| 餐 厅 | 乳胶漆墙面、地砖 | | |
| 厨 房 | 橱柜、地砖地面、瓷片到顶墙面、扣板吊顶 | | |
| 卫生间 | 地砖地面，二或三洁具、瓷片到顶墙面、扣板吊顶 | | |
| 阳台 | 不锈钢罩 | | |
| 设施设备 | 水电 | 配套 | 电梯 | —— |
| 煤气 | —— | 消防 | —— |
| 空调 | —— | 其它设备 | —— |
| 使用维护 | 竣工年月 | —— | 成新度 | —— |
| 使用状况 | 室内现为别墅格局，使用中 | | |
| 维护与保养 | 较好 | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象名称 | 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 | | |
| 估价对象位置 | 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 | | |
| 房地产权属人 | 翁友崇 | | |
| 权证号 | 粤房地证字第1302562号 | | |
| 地号 | —— | 土地权属性质 | 国有 |
| 土地用途 | 住宅 | 现状用途 | 别墅 |
| 土地共用面积 | —— | 自用面积 | 342.00平方米 |
| 权利性质 | —— | 竣工日期 | —— |
| 土地使用权终止日期 | —— | | |

3. 估价对象权益状况

# （四）估价目的

为汕头市潮阳区人民法院进行司法处置提供价值参考依据。

# （五）价值时点

价值时点为二〇一九年四月二十九日（价值时点的确定理由：根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】规定及委托书，价值时点为估价人员对估价对象实地查勘之日）。

# （六）价值定义

本报告中的评估价值为估价对象于价值时点状态、在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下的公开市场价值。根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点2019年4月29日现状利用条件下的房地产市场价值。

# （七）估价依据

一、国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日施行）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正，中华人民共和国主席令[2007]第72号）;

3.《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

4.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）；

5.《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自1995年10月1日起施行）；

6.《中华人民共和国土地管理法实施细则》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）；

7.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日施行）；

8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释［2009］16号；

9. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》法释［2004］16号；

二、地方有关部门颁布的法规及相关文件

1.《广东省建筑与装饰工程综合计价》和《广东省建筑工程工程量清单计价实施细则》；

2.《广东省建筑工程预算定额》；

3.广东省及汕头市人民政府及有关管理部门颁布的有关法规、部门规章和政策文件。

三、本次估价依据的技术规程

1.《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】

2.《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

四、委托方提供的有关资料

1、《评估委托书》（（2019）汕阳法技鉴字第20号）及权证资料；

2.委托方提供的基本情况资料。

五、估价机构掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在地统计资料；

3.估价对象所在地城市规划资料；

4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

5.建设部《房屋完损等级评定标准》；

六、估价人员实际勘察、调查所获取的资料

1.估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料;

2.估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;

3.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料;

4.估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。（详见报告附件）

# （八）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立，客观，公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体来说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行评估。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

合法原则是房地产估价工作中的核心与前提。遵循合法原则，即要求估价对象产权、收益、处分都必须以合法依据为条件，如：估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求。如果估价对象产权不合法，则对估价对象未来收益、处分均受到限制，尤其是房地产抵押估价，从而对其价值产生影响，进而影响估价时关于价值定义、估价方法、估价技术路线的确定。因此，进行房地产估价时，首先应对估价对象权益进行分析界定。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用条件下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵守合法原则，而且要遵守最高最佳使用原则。

4、替代原则

要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。即估价不得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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。实际上，随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时。因此，同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在“没有时间的价值”，如果没有了对应的时间，价值就会失去意义。反过来，就不可能离开时间来评估价值。如果没有时间作为前提，价值估算将失去意义。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间点上的价值，通常只是评估其在某个特定时间点的价值。因此，房地产估价必须首先确定价值时点。

# （九）估价方法

评估人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取市场法对估价对象（住宅（别墅）用途，建筑面积365.72平方米）房地产进行估价，具体分析如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **可选估价方法** | **估价方法定义** | **估价方法是否选择理由** | **是否选取** |
| **比较法** | 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。 | 估价对象法定用途为住宅，实际用途为别墅，所在区域与估价对象相似使用的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。 | 选取 |
| **收益法** | 预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所在区域住宅物业租金较低，从收益角度无法反应出该房地产的市场价值，故本次评估不选取采用收益法进行估价。 | 不选取 |
| **假设开发法** | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为现状房地产，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |
| **成本法** | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 估价对象为已建成房地产的分割单元，不具备开发或再开发潜力，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。 | 不选取 |

**2.本次选用估价方法原理及基本公式**

**比较法**是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比较法的计算公式：Pi=P’×A×B×C×D P=∑（Pi×权重系数）

式中：P—待估房地产评估价格 A—交易情况调整系数

Pi—待估房地产比准价格 B—交易日期调整系数

P’—可比交易实例价格 C—区域因素调整系数

D—个别因素修正系

# （十）估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用市场比较法，对估价对象进行价值测算，确定估价对象（住宅用途，建筑面积为365.72平方米）于价值时点2019年4月29日的市场价值为人民币4,630,000元，大写人民币**肆佰陆拾叁万**元整，详见《房地产权证》及估价结果明细表。

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **用途** | **建筑面积**  **（㎡）** | **估价单价**  **（元/㎡）** | **估价值**  **（元）** |
| 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 | 住宅 | 365.72 | 12,660 | 4,630,000 |

备注：根据委托方委托，估价对象拍卖成交时有关税费用由买受人承担，评估结果已考虑。

# 估价人员

**注册房地产估价师：刘怡** 签名：

**注册号：5119980021**

**注册房地产估价师：陶伟** 签名：

**注册号：3420020009**

# （十二）估价作业日期

二〇一九年四月二十九日至二〇一九年五月二十日

# （十三）估价报告应用的有效期

本报告应用有效期为出具报告之日起一年，自二〇一九年五月二十日至二〇二〇年五月十九日止，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

# 估价技术报告

## （一）个别因素分析

1、估价对象位置状况

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象名称 | 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 |
| 地理位置 | 估价对象位于汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区，南至城北五路，西至东山大道，地理位置较好。 |
| 道路通达度 | 估价对象主要通过区间路出入。 |
| 交通便捷度 | 估价对象交通方便，附近有307、308路公交车通达。 |
| 公共配套情况 | 周围分布有学校、市场、银行等公共配套设施和生活设施较完善。 |
| 基础设施完善度 | 周边公共配套设施较为齐全。 |

2、估价对象实物状况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象名称 | | 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 | | |
| 建筑面积 | | 365.72㎡ | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 总楼层 | | 共3层 | 评估房号 | 第1-3层 |
| 采光 | | 较好 | 景观 | 较好 |
| 现实用途 | | 别墅 | 房屋取得方式 | 1998年购买 |
| 平面布置 | | 平面格局为别墅格局 | | |
| 装修情况 | 公共部分装修状况 | | | |
| 外墙 | 外墙砖、条形砖 | 内墙 | 乳胶漆 |
| 天花 | 立体吊顶 | 楼地面 | 地砖、木地板 |
| 门 | 外铁艺门、内木门 | 窗 | 铝合金窗 |
| 估价对象自身装修状况 | | | |
| 客 厅 | 立体吊顶、乳胶漆、地砖 | | |
| 卧 室 | 乳胶漆墙面、木地板 | | |
| 餐 厅 | 乳胶漆墙面、地砖 | | |
| 厨 房 | 橱柜、地砖地面、瓷片到顶墙面、扣板吊顶 | | |
| 卫生间 | 地砖地面，二或三洁具、瓷片到顶墙面、扣板吊顶 | | |
| 阳台 | 不锈钢罩 | | |
| 设施设备 | 水电 | 配套 | 电梯 | —— |
| 煤气 | —— | 消防 | —— |
| 空调 | —— | 其它设备 | —— |
| 使用维护 | 竣工年月 | —— | 成新度 | —— |
| 使用状况 | 室内现为别墅格局，使用中 | | |
| 维护与保养 | 较好 | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象名称 | 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 | | |
| 估价对象位置 | 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 | | |
| 房地产权属人 | 翁友崇 | | |
| 权证号 | 粤房地证字第1302562号 | | |
| 地号 | —— | 土地权属性质 | 国有 |
| 土地用途 | 住宅 | 现状用途 | 别墅 |
| 土地共用面积 | —— | 自用面积 | 342.00平方米 |
| 权利性质 | —— | 竣工日期 | —— |
| 土地使用权终止日期 | —— | | |

3. 估价对象权益状况

## （二）区域因素分析

汕头市位于广东省中南部,淮河、汉水两大水系上游,古为汝宁府地,素有“豫州之腹地，天下之最中”之称，处于“长江”、“陇兰”两大横向经济带之间。先后被评为跨国公司眼中最具投资潜力的20个中国城市之一,入选全国提升竞争力最佳案例城市，成功创建了省级园林城市、省级卫生城市和中国优秀旅游城市。在新一轮经济增长的大环境中，强劲的经济走势、大批外来人才的涌入等因素的推动，使得驻马店房地产市场也进入一个快速发展的增长期。

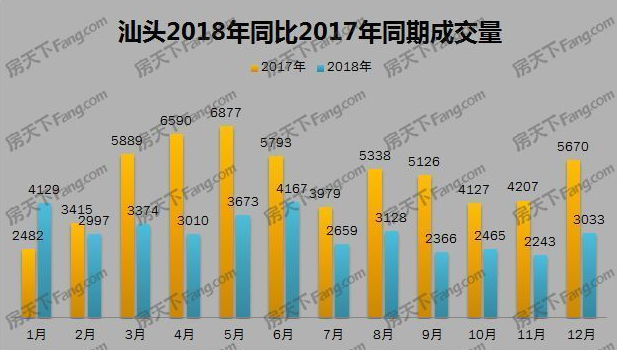
估价对象位于汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢，交通便利，区域范围内给水、供电、供气、排水、通信等市政基础配套设施保证率良好，学校、银行、医院等公配套服务设施齐全。

## （三）市场背景分析

回首2018，这一年的楼市从上至下，经过了平淡的上半年，熬过了成色不足的金九银十，来到12月份，汕头绿地中心、荷悦里、充耀号的开盘，才让人意识到购房者的厚积薄发，不是市场太冷淡，而是购房更理性了。这一年，房贷利率经历了上涨又在年底回落，公积金放款慢，提取难度加大，大力度推行公转商贴息贷款，这无疑也让购房者更加慎重考虑当下置业的时机是否合适。那么，2018年汕头楼市的成交情况究竟如何？哪一些房企在这低迷当中依旧能够逆势成交？汕头房天下2018年终白皮书之成交篇将用数字为您解读汕头楼市。

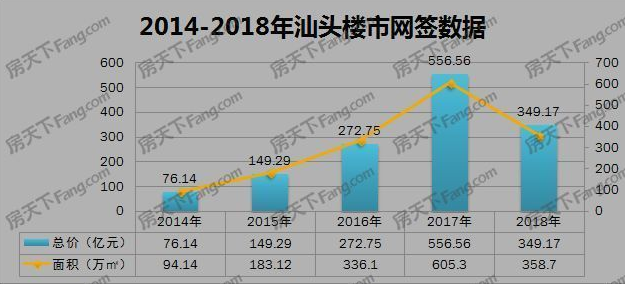
据汕头房天下数据监控中心统计，截至12月31日，汕头市（金平区、龙湖区、濠江区、澄海区、潮阳区、南澳县、潮南区）2018年1-12月有成交记录的项目共有290个，共成交37291套，总成交面积358.7万平方米，成交总金额

达349.17亿元，同比2017同期成交59519套的数据下跌37.3%。2018年，汕头楼市在“房子是用来住的”主基调下回归理性，市场在一片稳定中收官！

从具体的市场表现看，汕头楼市2018年整体销售表现较为平稳，对比2017年而言，可以看出汕头楼市的旺季集中在1月和6月，但是整体难以突破2017年的巅峰值。虽然历史继续上演，但是传奇并未继续。在经过两年多的火热之后，汕头楼市慢慢迎来降温，购房也渐渐回归理性。不同的是，房价相比两年前却是迎来翻番的上涨，但是刚需购房群体却依然庞大，这也就说明了楼市还能稳定几年。

据汕头房天下数据监控中心统计，从2018年整体房价走势来看，整体房价趋于稳定，8月、9月、11月成交均价较高，这也是与部分高价网签盘集中签约，区县低价盘签约量少有关系。其中值得注意的是不同于以往的涨跌相对均衡，8、9月份成交均价上涨是由于金平区的世纪海岸、龙湖区的佰悦春天网签提升了整体均价，从这些数据也可以看出汕头2018年房价上涨势头并不明显。

据汕头房天下数据监控中心统计，截止12月31日，汕头市（金平区、龙湖区、濠江区、澄海区、潮阳区、南澳县、潮南区）高层住宅成交24673套，成交面积308.8万平方米，同比2017年同期（42447套）下跌41.87%；多层住宅成交586套，同比2017年同期（906套）下跌35.3%；车位成交8874宗，同比2017年同期（11824宗）下跌24.9%；铺面成交620宗，同比2017年同期（1351宗）下跌54.1%。



据汕头房天下数据监控中心统计，截止12月31日，2018年汕头市（金平区、龙湖区、濠江区、澄海区、潮阳区、南澳县、潮南区）住宅成交共25042套，从片区来看，成交量最大的为龙湖区，共成交8388套，占2018年住宅成交总量比例高达33.5%。金平区作为汕头旧城区2018年共成交1374套，占2018年成交总量比例5.5%。濠江区2018年成交量占总量的14.23%，2018年澄海区成交总量占比16.6%，潮阳区成交总量占比18.2%，潮南区成交总量占比4.9%，南澳县成交总量占比7%。在成交均价方面，龙湖区、金平区、濠江区的成交均价已站稳万字头。

从总体成交数据来看，2018年的楼市数据，虽然比不上2017年同期那般精彩激扬，在5年数据中来看，汕头楼市的走势依旧是向上的，这是经历了2017年楼市狂欢后的一场理性的回归。

## （四）最高最佳使用分析

房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

法律上的许可性（规划及相关政策法规许可），即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

技术上的可能性，即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

经济上的可行性，即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

价值最大性，使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价师，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

与外部环境的协调性，应按房地产与其周围环境相协调，能活的最佳外部经济效益的用途估价。

可持续发展性，按可持续发展的观点确定使用方式，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

对于估价对象的最高最佳使用，主要基于以下几个方面的考虑：

1. 估价对象房地产产权证法定用途为住宅，实际用途为别墅；

2. 估价对象建筑布局为住宅（别墅）用途布局，技术上决定估价对象最高最佳用途为住宅（别墅）。

## （五）估价方法适用性分析

**1、估价方法选用**

评估人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取市场法对估价对象（住宅（别墅）用途，建筑面积365.72平方米）房地产进行估价，具体分析如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **可选估价方法** | **估价方法定义** | **估价方法是否选择理由** | **是否选取** |
| **比较法** | 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。 | 估价对象法定用途为住宅，实际用途为别墅，所在区域与估价对象相似使用的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。 | 选取 |
| **收益法** | 预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象所在区域住宅物业租金较低，从收益角度无法反应出该房地产的市场价值，故本次评估不选取采用收益法进行估价。 | 不选取 |
| **假设开发法** | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为现状房地产，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 | 不选取 |
| **成本法** | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 估价对象为已建成房地产的分割单元，不具备开发或再开发潜力，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。 | 不选取 |

**2.本次选用估价方法原理及基本公式**

**比较法**是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比较法的计算公式：Pi=P’×A×B×C×D P=∑（Pi×权重系数）

式中：P—待估房地产评估价格 A—交易情况调整系数

Pi—待估房地产比准价格 B—交易日期调整系数

P’—可比交易实例价格 C—区域因素调整系数

D—个别因素修正系

**（六）估价测算过程**

本次估价选择了以下三个比较交易案例：

(1)、选择可比实例：

根据估价对象房地产的具体情况，经评估人员对房地产市场进行调查，结合估价对象自身实际情况，在不违背交易时间接近、用途相同、地段相似的原则的前提下，经仔细筛选，确定A、B、C三个可比实例（价格单位为人民币元/平方米）。

**可比实例情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 飞盛别墅区J1栋 | 桃源府邸 | 桃源府邸 | 桃源府邸 |
| **坐落** | | 飞盛别墅区 | 桃园路 | 桃园路 | 桃园路 |
| **土地用途** | | 法定用途为住宅 | 法定用途为住宅 | 法定用途为住宅 | 法定用途为住宅 |
| **区位状况比较因素** | **交通情况** | 最近公交站为有307、308多路公交经过 | 最近公交站为有305、315等多路公交经过 | 最近公交站为有305、315等多路公交经过 | 最近公交站为有305、315等多路公交经过 |
| **外部配套** | 周围有学校、农贸市场、银行等各种配套设施 | 周围有学校、农贸市场、银行等各种配套设施 | 周围有学校、农贸市场、银行等各种配套设施 | 周围有学校、农贸市场、银行等各种配套设施 |
| **周围环境** | 周边多为住宅区，自然环境较好，周边人流量较大、人口素质较高、治安状况较好 | 周边多为住宅区，自然环境较好，周边人流量较大、人口素质较高、治安状况较好 | 周边多为住宅区，自然环境较好，周边人流量较大、人口素质较高、治安状况较好 | 周边多为住宅区，自然环境较好，周边人流量较大、人口素质较高、治安状况较好 |
| **区位状况比较因素** | **商住区成熟度** | 成熟度较高 | 成熟度较高 | 成熟度较高 | 成熟度较高 |
| **楼层** | 第1-3层 | 中层 | 中层 | 中层 |
| **权益状况比较因素** | **规划条件** | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 | 无特殊规划限制 |
| **权益状况** | 权益完整 | 权益完整 | 权益完整 | 权益完整 |
| **剩余使用年限（年）** | 39.31 | —— | —— | —— |
| **是否设立他项权利** | 未设定他项权利 | 未设定他项权利 | 未设定他项权利 | 未设定他项权利 |
| **实物状况比较因素** | **使用现状** | 自用 | 自用 | 自用 | 自用 |
| **建筑面积（㎡）** | 365.72 | 210 | 202 | 204 |
| **层高** | 约3米 | 约3米 | 约3米 | 约3米 |
| **景观** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **装修情况** | 现代装修 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| **朝向** | 南北通透 | 南北通透 | 南北通透 | 南北通透 |
| **设施设备** | 水电暗装、消防栓、网络接线、监控系统 | 水电暗装、消防栓、网络接线、监控系统 | 水电暗装、消防栓、网络接线、监控系统 | 水电暗装、消防栓、网络接线、监控系统 |
| **完损程度** | 维护及保养状况较好 | 维护及保养状况较好 | 维护及保养状况较好 | 维护及保养状况较好 |
| **物业管理** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **交易时间（查询时间）** | | 价值时点 | 2019年4月 | 2019年4月 | 2019年4月 |
| **成交单价（元/㎡）** | | -- | 12285.00 | 12277.00 | 12990.00 |
| **（按建筑面积计）** | |
| **付费方式** | | -- | 税费各付 | 税费各付 | 税费各付 |

备注：上述可比实例来源为我司评估人员的实地调查结果及我司数据库。

②建立比较基础：选取可比实例后，一般应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使之口径一致、形式相同、相互可比，为后续的有关比较、修正和调整建立一个共同的基础。因此，建立比较基础需做以下处理：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位等。

a、统一财产范围：应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并消除因财产范围不同造成的价格差异，故本次不需做此项调整。

b、统一付款方式：要求将可比实例不是成交日期一次性付清的价格调整成为成交日起一次性付款。根据汕头市二手房交易惯例，卖方一般要求交楼时一次性付款。故本次不需做此项调整。

c、统一融资条件：要求将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。本次所选可比实例均为买方在常规融资条件下自筹资金，故不需做此项调整。

d、统一税费负担：要求将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。交易税费正常负担一般指买卖双方依照税法及中央和地方政府的有关规定，各自缴纳自己应缴纳的交易税费。

正常成交价格=卖方实收价格÷（1-应由卖方缴纳的税费比例）或

正常成交价格=买方实付价格÷（1+应由买方缴纳的税费比例）

e、统一计价单位：包含统一为总价或单价、统一币种或货币单位，统一面积及计量单位等。

综上所述，本次通过建立比较基础，将可比实例的成交价格调整为正常交易价格的结果如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **比较项目** | 实例A | 实例B | 实例C |
| 项目名称 | 桃源府邸 | 桃源府邸 | 桃源府邸 |
| 正常成交单价  （元/平方米） | 12285.00 | 12277.00 | 12990.00 |

(2)、比较因素条件说明

估价对象与可比实例的各影响因素条件详见下表《比较条件说明表》：

**比较条件说明表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较项目 | | 估价对象 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 市场状况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 区位状况 | 位置优劣度 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| 外部配套完善度 | 完善 | 完善 | 完善 | 完善 |
| 住宅区成熟度 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| 环境优劣度 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 权益状况 | 权益完整度 | 完整 | 完整 | 完整 | 完整 |
| 土地性质 | 国有 | 国有 | 国有 | 国有 |
| 是否设立他项权利 | 未设定他项权利 | 未设定他项权利 | 未设定他项权利 | 未设定他项权利 |
| 实物状况 | 使用现状 | 自用 | 自用 | 自用 | 自用 |
| 规模 | 较大 | 适中 | 适中 | 适中 |
| 楼层 | 第1-3层 | 中层 | 中层 | 中层 |
| 层高 | 约3米 | 约3米 | 约3米 | 约3米 |
| 装修 | 现代装修 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| 景观 | 无景观 | 无景观 | 无景观 | 无景观 |
| 朝向 | 南北通透 | 南北通透 | 南北通透 | 南北通透 |
| 设施设备 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| 完损程度 | 完好房 | 完好房 | 完好房 | 完好房 |
| 物业管理 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |

(3)、调整系数确定：

①交易情况调整系数的确定

估价对象与可比实例A、B、C均为正常交易，无需进行交易情况修正，即三个交易实例的交易情况调整系数均为100/100。

②市场状况调整系数的确定

三个可比实例的交易时间与估价时点较接近，至估价时点市场状况变化较小，无需进行市场状况修正。确定交易实例A、B、C的市场状况条件调整系数均为100/100。

③区位状况调整系数的确定

位置优劣度：根据估价对象所处地段，分为优、一般、差三个等级，以估价对象为100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正6。

交通便捷度：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交路线多少，距离车站、港口码头和口岸的距离等情况，分为便捷、较便捷、不便捷三个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正4。

外部配套完善程度：包括基础设施和公共服务设施，分为完善、一般、不完善三个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

商住区成熟度：根据估价对象所在区域的商住成熟情况，分为较高、一般、较低三个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

环境优劣度：根据项目位置所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为优、一般、劣三个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

④权益状况调整系数的确定

权益完整度：根据估价对象的土地使用权及房屋所有权的权益状况，分为完整、不完整两个等级，以估价对象为100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

土地性质：根据估价对象的土地使用权性质状况，分为国有，集体两个等级，指数增加或减少10。

是否设定他项权利：根据估价对象的他项权利状况，分为设定有他项权利和未设定他项权利两个等级，以估价对象为100，上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

⑤实物状况调整系数的确定

使用现状：按自用、出租、装修中、空置分为四个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

规模大小：按较大、一般、较小分为三个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

楼层：电梯房以估价对象为100，每上升或下降5层，指数向上或向下修正1;步行梯房以估价对象为100，3-5楼较好，1-2楼一般，6楼及以上较差，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

层高：根据实际情况，以估价对象为100，层高分为3米、3.5米、4米、4.5米、5米、5.5米六个等级，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正1。

装修：分为白坯、普通装修、精装修、高档装修、豪华装修五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正5。

景观：分为可观海（湖）景、山景、公园、绿地和无景观五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

朝向：分为东南、南、西南、东、东西、西、西北、北八个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

设备设施：分齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

完损程度：分完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房四个档次，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

物业管理：分好、较好、一般、较差四个等级，以估价对象为标准，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正2。

将可比实例相应因素条件与估价对象相比较，确定相应指数，详见下表《区域因素及个别因素条件指数表》。

**区域因素及个别因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **区位状况因素** | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 位置优劣度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 外部配套完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 商住区区成熟度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境优劣度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **权益状况比较因素** | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 权益完整度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地性质 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 是否设立他项权利 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| **实物状况比较因素** | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 使用现状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 规模 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 楼层 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 装修 | 100 | 95 | 95 | 95 |
| 景观 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 完损程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 物业管理 | 100 | 100 | 100 | 100 |

⑥编制比较因素调整系数表

**比较因素调整系数表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **可比实例A** | | | **可比实例B** | | | **可比实例C** | | |
| 正常成交单价 | 12285.00 | | | 12277.00 | | | 12990.00 | | |
| 交易情况 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 市场状况 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **区位状况因素** | **可比实例A** | | | **可比实例B** | | | **可比实例C** | | |
| 位置优劣度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 交通便捷度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 外部配套完善度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 居住氛围 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 环境优劣度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **权益状况比较因素** | **可比实例A** | | | **可比实例B** | | | **可比实例C** | | |
| 权益完整度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 土地性质 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 是否设立他项权利 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **实物状况比较因素** | **可比实例A** | | | **可比实例B** | | | **可比实例C** | | |
| 使用现状 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 规模 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 |
| 楼层 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 |
| 层高 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 户型及装修 | 100 | / | 95 | 100 | / | 95 | 100 | / | 95 |
| 景观 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 朝向 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 设施设备 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 完损程度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 物业管理 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| **综合调整系数** | 1.0118 | | | 1.0118 | | | 1.0118 | | |
| **比准价格** | 12429.43 | | | 12421.34 | | | 13142.72 | | |
| **权值** | 1/3 | | | 1/3 | | | 1/3 | | |
| **评估单价** | 12660.00 | | | | | | | | |

从上表可以看出，三个比准价格相差幅度不大，故我们采用三个比准价格

的简单算术平均数作为估价对象的评估结果，则有：

估价对象汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢的评估结果如下：

评估单价=(12429.43+12421.34+13142.72)÷3

≈12660.00元/平方米（取整至十位）

**（七）评估结果**

我公司本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象评估价值的因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法，对本次估价对象进行测算确定估价对象于价值时点2019年4月29日的评估单价为12,660元/平方米，评估价值为4,630,000元，大写人民币肆佰陆拾叁万元整。详见《估价结果明细表》。

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **用途** | **建筑面积**  **（㎡）** | **估价单价**  **（元/㎡）** | **估价值**  **（元）** |
| 汕头市潮阳区棉北街道平北居委飞盛别墅区J1幢 | 别墅 | 365.72 | 12,660 | 4,630,000 |

备注：根据委托方委托，估价对象拍卖成交时有关税费用由买受人承担，评估结果已考虑。

# 附　　件

## 一、估价对象的地理位置示意图

## 二、估价对象权属证明复印件

## 三、评估委托合同及委托方身份证复印件

## 四、估价机构资质与工商营业执照复印件

## 五、注册房地产估价师注册证书复印件