房地产估价报告

估价项目名称：汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北的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：二〇一九年五月二十七日至二〇一九年六月二十六日

报告提交日期：二〇一九年六月二十六日

估价报告编号：深国咨汕评字[2019]S06第0008号

**房地产估价报告摘要**

深国咨汕评字[2019]S06第0008号

|  |  |
| --- | --- |
| 471373358900934274 | 价值结果要点摘录  价值时点：2019年05月27日  总建筑面积：1577.48m2  土地性质：集体  房屋用途：住宅  市场价值：7,035,600元 |



深圳市国咨土地房地产资产评估有限公司

二〇一九年六月二十六日

**报 告 目 录**

[致委托方函 1](#_Toc23360)

[注册房地产估价师声明 1](#_Toc9659)

[估价假设和限制条件 4](#_Toc4373)

[（一）估价假设 4](#_Toc29208)

[一、一般假设 4](#_Toc7051)

[二、未定事项假设 5](#_Toc22704)

[三、背离事实假设 5](#_Toc22516)

[四、不相一致假设 5](#_Toc19583)

[（二）估价限制条件 6](#_Toc5255)

[估价结果报告 8](#_Toc5476)

[（一）估价委托人 8](#_Toc27172)

[（二）估价机构 8](#_Toc32590)

[（三）估价对象 8](#_Toc31043)

[（四）估价目的 9](#_Toc17398)

[（五）价值时点 10](#_Toc19285)

[（六）价值定义 10](#_Toc2881)

[（七）估价依据 10](#_Toc25623)

[（八）估价原则 12](#_Toc32693)

[（九）估价方法 15](#_Toc10928)

[（十）估价结果 16](#_Toc8110)

[（十一）估价人员 17](#_Toc20626)

[（十二）估价作业日期 17](#_Toc31036)

[（十三）估价报告应用的有效期 17](#_Toc19563)

[估价技术报告 18](#_Toc11717)

[（一）个别因素分析 18](#_Toc29108)

[（二）区域因素分析 19](#_Toc17377)

[（三）市场背景分析 20](#_Toc12699)

[（四）最高最佳使用分析 23](#_Toc16662)

[（五）估价方法适用性分析 23](#_Toc14429)

[附　　件 40](#_Toc4689)

[一、估价对象的地理位置示意图 40](#_Toc29258)

[二、估价对象权属证明复印件 40](#_Toc16724)

[三、评估委托合同及委托方身份证复印件 40](#_Toc7686)

[四、估价机构资质与工商营业执照复印件 40](#_Toc9844)

[五、注册房地产估价师注册证书复印件 40](#_Toc32202)

# 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26号），本次价值时点设定为二〇一九年五月二十七日；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（自二〇一九年六月二十六日至二〇二〇年六月二十五日止），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（建筑面积为1577.48平方米）于价值时点2019年05月27日的市场价值为7,035,600元人民币，大写人民币**柒佰零叁万伍仟陆佰**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 | 权属人 | 产权证号 | 土地性质 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） |
| 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号坐南向北 | 住宅 | 张宝生 | 粤房地证字第C6956883号 | 集体 | 1577.48 | 4,460 | 7,035,600 |
|
|

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：

二〇一九年六月二十六日

# 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。权证资料及其他有关资料、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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，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。

我公司房地产估价师于2019年05月27日已对估价对象进行了实地勘察。

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。估价对象所占用土地性质为集体，目前根据相关国家法律法规，集体土地上的房地产在产权变更会受到相关限制条件的约束，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粤房地证字第C6956883号《房地产权证》及复印件，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，仅考虑了评估人员已知悉的法定优先受偿款，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、本次估价的估价对象法定用途与房屋用途一致；结合评估人员对现场的查勘情况，估价对象所在区域基础设施完善，商住条件较好。遵循最高最佳利用原则，本次评估以估价对象保持房屋用途持续使用为估价前提。

2、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。

3、委托方提供的产权证中，房屋用途为住宅，现状用途为小型加工厂，土地用途未证载，根据估价人员现场勘查，估价对象建筑物功能格局与房屋用途相符合，估本次按产权证记载的房屋用途（住宅）进行估价活动。

# （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（自二〇一九年六月二十六日至二〇二〇年六月二十五日止），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

单位：汕头市潮阳区人民法院

地址：广东省汕头市潮阳区城西六路

# （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 | 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北 |
| 地理位置 | 估价对象位于汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北，东至茂新路，西至饶西路，地理位置一般。 |
| 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路等公交车通达。 |
| 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 | | 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北 | | |
| 总建筑面积 | | 1577.48㎡ | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 总楼层 | | 共6层 | 评估房号 | 全幢 |
| 采光 | | 较好 | 景观 | 一般 |
| 房屋用途 | | 住宅 | 房屋取得方式 | 2009年10月购买 |
| 平面布置 | | 平面布置近似矩形 | | |
| 装修情况 | 公共部分装修状况 | | | |
| 外 墙 | 马赛克 | 内 墙 | 刷白 |
| 天 花 | 乳胶漆 | 楼地面 | 地砖 |
| 门 | 外铁拉闸门、内不锈钢门 | 窗 | 铝合金窗 |
| 设施设备 | 水 电 | 暗设 | 电 梯 | —— |
| 煤 气 | —— | 消 防 | 警报铃 |
| 空 调 | —— | 其它设备 | —— |
| 使用维护 | 竣工年月 | —— | 成新度 | —— |
| 使用状况 | 自用 | | |
| 维护与保养 | 良好 | | |

3. 估价对象权益状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象名称 | 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北 | | |
| 估价对象位置 | 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北 | | |
| 房地产权属人 | 张宝生 | | |
| 产权证号 | 《房地产权证》粤房地证字第C6956883号 | | |
| 地号 | A00024 | 土地使用权类型 | 集体 |
| 土地用途 | —— | 房屋用途 | 住宅 |
| 自用面积 | 256.25㎡ | 分摊面积 | —— |
| 土地使用权取得方式 | 批准拨用 | 竣工日期 | —— |
| 产权证登记日期 | 2009年11月15日 | | |

# （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五月二十七日（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05月27日现状利用条件下的房地产市场价值。

# （七）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、广东省及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

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26号）及权证资料；

2、《执行裁定书》（（2019）粤0513执224号）；

3、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

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、最高最佳利用、谨慎原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求我司评估人员和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求我司评估人员和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求我司评估人员和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次评估以估价对象法定用途为前提，适当考虑现状用途对房地产价值的影响。

3、价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，房地产价格价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以再评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价值。

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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。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。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格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、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，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，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

本估价报告已对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

6、谨慎原则

谨慎原则是评估时应当遵循的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，并在报告中做出必要的风险提示。

总之，在评估过程中，要按国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价值评估，做到评估过程合法合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

# （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，最终选取收益法对估价对象建筑面积1577.48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。 | 估价对象房屋证载用途为住宅，所在区域与估价对象相似使用的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较少，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。 | 不选取 |
| **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，估价对象所属区域已形成一定的租赁市场，出租收益回报也较好，且租金水平较为稳定，故本次评估选取采用收益法进行估价。 | 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.本次选用估价方法定义及基本公式**

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。

公式：

 或

(式中：V＝收益价值，a＝房地产的年净收益，r＝房地产的报酬率或资本化率，n＝房地产的收益期，g＝净收益递增比例)

技术路线：

①并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料；

②预测估价对象的未来收益；

③求取报酬率或资本化率；

④选择适宜的收益公式计算收益价值

# （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，并运用收益还原法，对估价对象进行价值测算，确定估价对象（建筑面积为1577.48平方米）于价值时点2019年05月27日的市场价值为7,035,600元人民币，大写人民币**柒佰零叁万伍仟陆佰**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 | 权属人 | 产权证号 | 土地性质 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） |
| 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号坐南向北 | 住宅 | 张宝生 | 粤房地证字第C6956883号 | 集体 | 1577.48 | 4,460 | 7,035,600 |
|
|

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。

# （十一）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

二〇一九年五月二十七日至二〇一九年六月二十六日

# （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，自二〇一九年六月二十六日至二〇二〇年六月二十五日止，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 | 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北 |
| 地理位置 | 估价对象位于汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北，东至茂新路，西至饶西路，地理位置一般。 |
| 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路等公交车通达。 |
| 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 | | 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北 | | |
| 总建筑面积 | | 1577.48㎡ | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 总楼层 | | 共6层 | 评估房号 | 全幢 |
| 采光 | | 较好 | 景观 | 一般 |
| 房屋用途 | | 住宅 | 房屋取得方式 | 2009年10月购买 |
| 平面布置 | | 平面布置近似矩形 | | |
| 装修情况 | 公共部分装修状况 | | | |
| 外 墙 | 马赛克 | 内 墙 | 刷白 |
| 天 花 | 乳胶漆 | 楼地面 | 地砖 |
| 门 | 外铁拉闸门、内不锈钢门 | 窗 | 铝合金窗 |
| 设施设备 | 水 电 | 暗设 | 电 梯 | —— |
| 煤 气 | —— | 消 防 | 警报铃 |
| 空 调 | —— | 其它设备 | —— |
| 使用维护 | 竣工年月 | —— | 成新度 | —— |
| 使用状况 | 自用 | | |
| 维护与保养 | 良好 | | |

3. 估价对象权益状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象名称 | 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北 | | |
| 估价对象位置 | 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号 坐南向北 | | |
| 房地产权属人 | 张宝生 | | |
| 产权证号 | 《房地产权证》粤房地证字第C6956883号 | | |
| 地号 | A00024 | 土地使用权类型 | 集体 |
| 土地用途 | —— | 房屋用途 | 住宅 |
| 自用面积 | 256.25㎡ | 分摊面积 | —— |
| 土地使用权取得方式 | 批准拨用 | 竣工日期 | —— |
| 产权证登记日期 | 2009年11月15日 | | |

## （二）区域因素分析

汕头市位于广东省的东南北部，韩江三角洲的南端，北接潮州市，东南北濒临南海，西邻揭阳市，素有“华南要冲，岭南门户”之美称，是我国南方美丽的港口城市，全国五大经济特区之一，也是全国著名的侨乡。汕头市辖金平区、龙湖区、濠江区、潮阳区、潮南区和澄海区六个区和南澳县。全市总面积2064.4平方公里，总人口484.64万人，海岸线长289.10公里。汕头市先后被评为“中国优秀旅游城市”、“全国双拥模范城市”和“国家卫生城市”等称号。

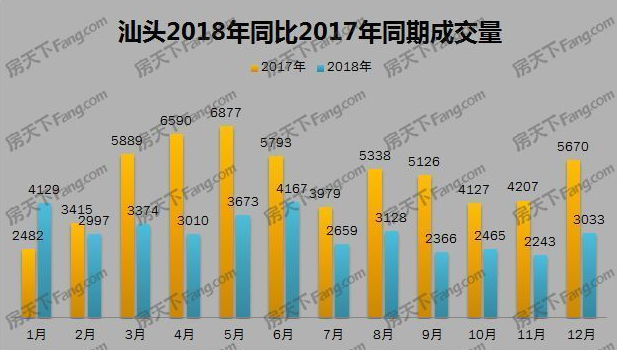
潮阳区位于广东省东南部，濒临南海，东北连汕头，西接[普宁](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=56163&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)，南邻[惠来](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=124151&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)，北界[揭东](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=52640&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)。总面积647.67平方公里，下辖4个街道、9个镇，272个村（社区），总人口约175万（2015年）。潮阳文物名胜众多，是汕头市旅游景点最多的区，区内现有古迹和旅游景点100多处，属省重点[文物保护单位](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=190932&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)4处。民营工业已初步形成纺织服装、音像制品、纸品文具、机电制造和建筑安装等支柱产业。拥有[谷饶](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=210254&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)纺织服装、和平音像制品、贵屿废旧机电产品拆解利用等产业集群，[谷饶镇](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=210254&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)被[中国纺织工业协会](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=6857767&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)命名为“中国针织内衣名镇”，和平镇是中国CD-R光盘主要生产基地，[贵屿镇](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=362560&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)是中国最大的废弃机电产品拆解利用基地和[中国循环经济](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=100108595&ss_c=ssc.citiao.link" \t "_blank)试验基地唯一镇级试点单位。

## （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。

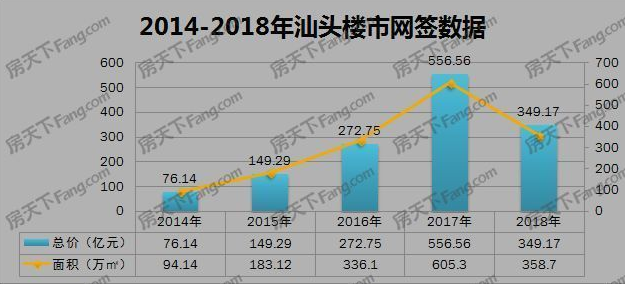
据汕头房天下数据监控中心统计，截至12月31日，汕头市（金平区、龙湖区、濠江区、澄海区、潮阳区、南澳县、潮南区）2018年1-12月有成交记录的项目共有290个，共成交37291套，总成交面积358.7万平方米，成交总金额

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. 估价对象权证记载规划用途为住宅，实际用途为（小型加工厂）；

2. 估价对象建筑布局为住宅用途布局，技术上决定本次评估最高最佳用途为住宅。

## （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，最终选取收益法对估价对象建筑面积1577.48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。 | 估价对象房屋证载用途为住宅，所在区域与估价对象相似使用的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较少，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。 | 不选取 |
| **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，估价对象所属区域已形成一定的租赁市场，出租收益回报也较好，且租金水平较为稳定，故本次评估选取采用收益法进行估价。 | 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.本次选用估价方法定义及基本公式**

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。

公式：

 或

(式中：V＝收益价值，a＝房地产的年净收益，r＝房地产的报酬率或资本化率，n＝房地产的收益期，g＝净收益递增比例)

技术路线：

①并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料；

②预测估价对象的未来收益；

③求取报酬率或资本化率；

④选择适宜的收益公式计算收益价值

**（六）估价测算过程**

**采用收益法测算房地产租金市场价值**

在估价对象所在的区域内，有不少业主将与估价对象房屋相类似的房地产长期用于出租以获取稳定的收益，故也可以采用收益法估价。具体如下：

**1．基本原理**

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。

公式： 

式中：V＝收益价值，

a＝房地产的年净收益，

r＝房地产的报酬率，

n＝房地产的收益期，

g＝净收益递增比例。

**2．估算步骤**

① 搜集有关收入和税费的资料；

② 选用适当的资本化率；

③ 估算潜在毛收入；

④ 估算有效毛收入；

⑤ 估算相关税费；

⑥ 估算净收益；

⑦ 确定收益期；

⑧ 选用适宜的计算公式求出收益价值。

**3．测算过程**

⑴ 计算净收益

根据《房地产估价规范》的规定，出租型房地产的净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金等费用。

① 求取年租赁收入

租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

ⅰ、 确定有效毛租金收入

调查档次相同、用途相似的房地产的租金水平和出租率，比较分析确定出租的客观租金水平和出租率。根据调查分析，用市场比较法推算估价对象客观租金水平。

选择交易案例：

估价人员经过市场调查，该房地产所在区域内，根据当地租赁市场交易习惯，均以产权登记面积为准收取租金。租金标准为随市场行情一年一交、一次性付清，故租赁情况并不对房地产价值产生明显影响。估价对象所在市场发展状况较为成熟稳定，极少会发生拖延支付租金或空置现象，因此本次测算考虑空置和收租损失对房地产价值的影响较小。经调查，该区域用于租赁的房地产经营收入和相关费用一般波动较小，呈稳定发展态势。

根据调查，同一档次类似房地产租赁市场，针对估价对象的功能及特点，收集了有关的成交资料，进行分析比较，根据替代原则，从中选择了可比性较强的三个实例，该三个实例均为出租型的房产，与估价对象同属一区域，建筑结构及建筑年代类似，因此，区位状况一致，实物状况类似，具体情况详见比较因素条件说明表：

比较因素条件说明表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | A | B | C |
| 位置 | |  | 龙井小区 | 潮海路 | 西环城路 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易类型 | | -- | 出租 | 出租 | 出租 |
| 交易单价 | | -- | 12.00 | 12.50 | 12.00 |
| （元/m2） | |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 调查日期 | | —— | 2018年5月27日 | 2018年5月27日 | 2018年5月27日 |
| 区位因素 | 道路通达度 | 临干道，通达度较高 | 临干道，通达度较高 | 临干道，通达度较高 | 临干道，通达度较高 |
| 交通状况 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 基础设施状况 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| 公共配套设施 | 公共配套设施齐全 | 公共配套设施齐全 | 公共配套设施齐全 | 公共配套设施齐全 |
| 商住氛围 | 周边多商住用房，氛围较好 | 周边多商住用房，氛围较好 | 周边多商住用房，氛围较好 | 周边多商住用房，氛围较好 |
| 环境优劣度 | 基本无污染 | 基本无污染 | 基本无污染 | 基本无污染 |
| 实物因素 | 临路状况 | 不临路 | 不临路 | 不临路 | 不临路 |
| 外观新旧程度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 层高 | 正常层高 | 正常层高 | 正常层高 | 正常层高 |
| 有无配套电梯 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 成交规模 | 适中 | 适中 | 较小 | 较大 |
| 装修情况 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| 停车场地大小 | 车位充足，适合大车出入 | 车位充足，适合大车出入 | 车位充足，适合大车出入 | 车位充足，适合大车出入 |
| 物业配套管理 | 一般 | 较好 | 较好 | 较好 |

对可比实例进行因素修正：

A、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。

B、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。

C、区位状况调整系数的确定

道路通达度：根据估价对象所在区域的道路通达度情况，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5。

交通状况：根据项目位置所在区域的交通状况，分为较方便、一般、较不方便三个等级，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5。

基础设施完善度：根据项目位置所在区域的基础设施完善情况，分为较好、一般、较差三个等级，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。

公共设施完善度：根据项目位置所在区域的公共设施完善情况，分为较好、一般、较差三个等级，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。

商住氛围：根据项目位置所在区域的商住氛围情况，分为较高、一般、较差，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。

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，分为较好、一般、较差三个等级，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。

D、个别因素调整系数的确定

临路状况：按较好、一般、较差分为三个等级，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5。

外观新旧程度：按较新、一般、旧分为三个等级，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5。

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2。

有无配备电梯：按充足、较充足、不充足分为三个等级，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1。

成交规模大小：按、较大、适中、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1。

装修状况：按高档装修、中档装修、普通装修分为三个等级，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5。

停车场地大小：按是否适合大车出入分为适合、不适合两个等级，指数向上或向下修正2。

物业配套管理：按较好、一般、较差三个等级，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》。

比较因素条件指数

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | A | B | C |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易日期 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位因素 | 道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交通状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础设施状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 商住氛围 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境优劣度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物因素 | 临路状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 外观新旧程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 有无配套电梯 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 成交规模 | 100 | 102 | 101 | 102 |
| 装修情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 停车场地大小 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 物业配套管理 | 100 | 102 | 102 | 102 |

E、编制比较因素调整系数表及测算估价对象比准租金

比准租金＝可比实例租金×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

租金比较因素调整系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | A | | | B | | | C | | |
| 交易价格（元/㎡） | | 12.00 | | | 12.50 | | | 12.00 | | |
| 交易情况 | | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 交易日期 | | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 区位因素 | 道路通达度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 交通状况 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 基础设施状况 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 公共配套设施 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 商住氛围 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 环境优劣度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 实物因素 | 临路状况 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 外观新旧程度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 层高 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 有无配套电梯 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 成交规模 | 100 | / | 102 | 100 | / | 101 | 100 | / | 102 |
| 装修情况 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 停车场地大小 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 物业配套管理 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 |
| 比准价格（元/㎡） | | 11.53 | | | 12.13 | | | 11.53 | | |
| 权重 | | 1/3 | | | 1/3 | | | 1/3 | | |
| 修正后单价（元/㎡） | | 12.00 | | | | | | | | |

经过测算，类似房地产的租金状况一般为12.00元/月/平方米。

租金损失主要是空置率、逾期交纳租金等原因造成,由于该区域租赁市场较为规范、活跃,租赁市场现状为供求量低于市场需求量，综合市场状况后考虑，决定此次评估租金损失为6%，则其每平方建筑面积年有效潜在毛收入为：

年有效潜在毛收入 ＝月租金×（1－空置率）×12个月

＝12.00元/㎡·月×（1－6%）×12个月

＝135.36(元)

ⅱ、确定租赁保证金、押金等的利息收入

按照估价对象所在区域市场的实际情况，保证金、押金一般为三个月的租金，若租期按一年计，则估价对象的保证金、押金利息为：

保证金、押金利息 ＝月租金×押金月数×（1－空置率）×存款利率

＝12.00元/㎡×3×（1－6%）×1.5%

＝0.51(元)

ⅲ、确定估价对象的年租赁收入

通过上述分析计算，可以确定估价对象的年租赁收入为：

年租赁收入 ＝年有效潜在毛收入+保证金、押金利息

＝135.36＋0.51

＝135.87(元)

② 确定维修费、管理费、保险费和税金等费用

按照《房地产估价规范》的规定，维修费、管理费、保险费和税金等四项费用应参照市场上类似房地产的一般费用水平进行估算，即应采用客观费用作为估价依据。

ⅰ、维修费

维修费指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。

维修费一般按租金收入的一定比例进行计算，根据当地市场情况，结合估价对象的具体状况，确定比例为1%。则：

年维修费 ＝房地出租年租金收益×1%

＝135.36×1%

＝1.35（元）

ⅱ、年管理费

管理费是指对出租房屋进行必要管理所需的费用，分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；另一是管理人员的工资支出，一般取有效毛收入的1%-5%。根据估价师实地勘察和对市场现状的分析，本次估价测算过程中的管理费取房地产出租年租金收入的1.0%。

年管理费 ＝房地出租年租金收入×管理费比率

＝135.36×1.0%

＝1.35(元)

ⅲ、保险费

保险费是指房屋所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据保险公司的有关规定及估价人员根据估价对象实际状况的判断，本次评估保险费率按年租金的0.15%折算。

年保险费 ＝年租金×保险费率

＝135.36×0.15%

＝0.20(元)

ⅳ、相关税金

A、房产税

房产税：指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳房产税费，依据《中华人民共和国房产税暂行条例》、《广东省房产税暂行条例实施细则》，自用的房地产房产税以房产原值一次减除10%-30%后的余值为计税依据，税率按1.2%缴纳；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12％。根据估价对象所在地的税务部门了解以及估价师掌握的资料，房产税以房屋年租金的12%除以（1+增值税率）计。

年房产税 ＝房屋年租金×12%÷（1+增值税率）

＝135.36元×12%÷（1+5%）

＝15.47（元）

B、增值税及其他：

自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下简称“营改增”），现行房地产业等纳税人由原来缴纳营业税改为缴纳增值税，涉及税制转换和政策调整，较为复杂。出租2016年4月30前取得的不动产，可选择简易计税方法计税或一般计税方法计税。出租2016年5月1日后不动产，适用一般计税方法计税，本次估价采用简单计算方法。

a、年增值税 ＝年有效潜在毛收入×5%÷（1+5%）

＝135.36元×5%÷（1+5%）

＝6.45（元）

b、年城建维护税 ＝年增值税×7%

＝6.45元×7%

＝0.45（元）

c、教育附加 ＝年增值税×3%

＝6.45元×3%

＝0.19（元）

C、确定相关税金

相关税金＝房产税+年增值税+年城建维护税+教育附加

＝15.47+6.45+0.45+0.19

＝22.56元

ⅴ、确定年出租总税费

年出租总税费＝ 年维修费+年管理费+年保险费+相关税金

＝1.35+1.35+0.20+ 22.56

＝25.47(元)

③确定估价对象的净收益

通过上述分析计算，已分别确定了估价对象的租赁收入和维修费、管理费、保险费和税金等费用，因而可计算其净收益。

年净收益＝年租赁收入－年出租总税费

＝135.87-25.47

＝110.40(元)

（2） 确定资本化率（折现率）

本次估价根据当地房地产市场同类房地产项目的平均收益率，采用累加法确定。

累加法是将折现率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到折现率的方法。

无风险报酬率也成安全利率，是无风险投资的报酬率，是资金的机会成本。风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的 报酬率，具体是对是对估价对象自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险补偿。

累加法的细化公式为：

折现率＝无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率

其中，①投资风险报酬率，是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。

②管理负担补偿率，是指意向投资所要求的操劳越多，其吸引力就越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿，房地产要求的管理工作一边高于存款、证劵。

③缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金相比，买卖要困难，变现能力弱。

④投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资（如可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。因此，针对投资估价对象可以获得额外的好处，投资者之间竞争的结果也会要求作相应的扣减。而各种补偿率和优惠率又受以下因素影响，各个因素和影响分值如下表A所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 取值范围 | | 影响因素 | 所占比例 |  | | | | | |
|  |  |  | |  |  | 高 | 中高 | 中 | 中低 | 低 | 取值 |
| 1 | 无风险报酬率 | 1.50% | 1.50% |  | | | | | | | |
| 2 | 投资风险补偿率 | 0.00% | 0.2 | 投资周期风险 | 12.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 2 |
|  | 0.1 | 退出损失风险 | 12.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 1 |
|  | 0.1 | 竞争能力风险 | 12.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 1 |
|  | 0.2 | 投资规模风险 | 12.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 2 |
|  | 0.2 | 收益稳定性风险 | 20.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 1 |
|  | 0.2 | 市场规模和成熟程度风险 | 20.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 1 |
|  | 0.1 | 市场失衡的可能性风险 | 12.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 1 |
| 15.00% | 0.1 | 政策风险 | 12.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 1 |
| 小计 | | 1.80% | 1.2 |  | 100.00% |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 管理负担补偿率 | 0.00% | 0.5 | 管理难易程度 | 25.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 2 |
|  | 0.5 | 管理对价值的影响程度 | 25.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 2 |
|  | 0.5 | 管理的成本费用水平 | 25.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 2 |
| 4.00% | 0.25 | 专业性 | 25.00% | 9～10 | 7～8 | 5～6 | 3～4 | 1～2 | 1 |
| 小计 | | 0.70% | 1.75 |  | 100.00% |  |  |  |  |  |  |
| 4 | 缺乏流动性补偿率 | 0-4% | 详见表B | | | | | | | | |
| 取值 | | 1.55% |  | | | | | | | | |
| 5 | 易于获得融资的优惠率 | 0-2% | 一般指房地产易于获得金融机构的抵押贷款支持 | | | | | | | | |
| 取值 | | 1.40% |  | | | | | | | | |
| 6 | 所得税抵扣的优惠率 | 0-2% | 指房地产可能获得所得税抵扣方面的优惠 | | | | | | | | |
| 取值 | | 0% |  | | | | | | | | |
| 折现率 | | 4.15% | 报酬率＝无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率 | | | | | | | | |

说明：①投资风险报酬率，选用同期中国人民银行公布的一年期商业银行存款年利率；目前，中国人民银行公布的一年定期存款年利率为1.50%，故无风险报酬率取1.50%。

②根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为投资风险补偿率的取值范围在0%--15%，而影响投资风险补偿率的主要因素有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟程度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。估价人员通过对这些影响因素赋予一定的权重，对各项因素按高、中高、中、中低、低5个层次赋予分值，先求取加权平均分值，最好利用内部插值法得出投资风险补偿率，由上表得出投资风险补偿率为1.80%。

③管理负担补偿率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为管理负担补偿率的取值范围在0%--4%，而影响管理负担补偿率的主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等。估价人员通过对这些影响因素赋予一定的权重，对各项因素按高、中高、中、中低、低5个层次赋予分值，先求取加权平均分值，最好利用内部插值法得出管理负担补偿率，由上表得出管理负担补偿率为0.70%。

④缺乏流动性补偿率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员专业分析，估价对象为通用性物业，在市场上能自由出售，处于活跃市场状态，无其他限制条件，考虑这些因素判定缺乏流动性补偿率为1.55%，详见下表B：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **若房地产为通用性物业** |  | 判定状况 |
| 能自由出售，不受管制 | 流动性最大 | 1.55% |
| 活跃市场 | ↑  ∣  ∣  ∣  ∣  ∣  ∣  ∣  ∣  ∣  ∣  ∣  ∣  ∣  ↓ |
| 非活跃市场 |
| 受限制性房地产，但有一定市场 |
| 活跃市场 |
| 非活跃市场 |
| **若房地产为专业性物业** |
| 能自由出售，不受管制 |
| 有市场证据： |
| 具有意义的替代数据（租金、成本、造价等） |
| 无替代数据（租金、成本、造价等） |
| 无市场证据： |
| 具有意义的替代数据（租金、成本、造价等） |
| 无替代数据（租金、成本、造价等） |
| 受管制，不能自由出售 |
| 有市场证据： |
| 具有意义的替代数据（租金、成本、造价等） |
| 无替代数据（租金、成本、造价等） |
| 无市场证据： |
| 具有意义的替代数据（租金、成本、造价等） |
| 无替代数据（租金、成本、造价等） |
|  | 价值  最受影响 |

⑤投资带来的优惠率，易于获得融资的优惠率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，估价对象作为房地产易于获得金融机构的抵押贷款支持，考虑此项因素，易于获得融资的优惠率取1.40%。

⑥所得税抵扣的优惠率，根据估价人员调查行业相关情况，并结合估价人员专业分析，估价对象并未能获得所得税抵扣的优惠率，故不考虑所得税抵扣的优惠率。

根据公式：

折现率＝无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率

折现率 ＝1.50%+1.80%+0.70%+1.55%-1.40%-0.00%

＝4.15%

⑶ 确定未来可获收益的年限

估价对象土地使用期限未记载，根据委托方提供的《房地产权证》记载，房屋所有权取得方式为2009年10月购买，土地使用权终止日期未记载，根据估价对象产权资料及现实情况，经综合考虑决定，本次估价以土地使用权证号填发日期即1998年作为土地使用权起始日期，住宅用途土地年限为70年，截至价值时点2019年05月27日计算，剩余受益年限为48.63年，综合考虑，本次测算中收益年限采用48.63年。

⑷净收益变化趋势分析：

经过估价人员对该估价对象所在区域的房地产市场进行调查及分析,随着市场的不断调整规范，设施的不断完善，租赁价格有一定的上涨空间，租赁市场较为活跃,类似房地产近几年租金水平一直有所上涨,估价对象净收益呈逐年递增趋势，估价对象未来的运营费用大部分与其经营所产生的收入呈正比关系。本次评估我们采用递增收益法进行估价作业，根据调查，估价对象所在区域交易市场随着经济发展及人民生活水平的进一步提高而凸显供需矛盾，而城市改造及增加供应亦受城市历史原因而形成的城市框架约束，短期内供需矛盾难以得到有效缓解，本着谨慎客观的估价态度，我们可以合理预测,在未来收益年限内,净收益每年递增3.50%。

⑸确定估价对象的客观合理价值

收益法公式：本次评估采用收益递增的公式。



式中：V＝收益价值，

a＝房地产的年净收益，

r＝房地产的报酬率或资本化率，

n＝房地产的收益期，

g＝净收益递增比例



＝110.40/(4.15%-3.50%) ×[1-（1+3.50%）^48.63 /（1+4.15%）^48.63]

＝4460.00（元，取整至十位）

估价对象建筑面积为1577.48㎡，则：

估价总值＝4460.00×1577.48＝7035600.00（元，取整至百位）

**（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（建筑面积为1577.48平方米）于价值时点2019年05月27日的市场价值为7,035,600人民币元，大写人民币**柒佰零叁万伍仟陆佰**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 | 权属人 | 产权证号 | 土地性质 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（元） |
| 汕头市潮阳区谷饶镇谷苑商场A4幢3-7号坐南向北 | 住宅 | 张宝生 | 粤房地证字第C6956883号 | 集体 | 1577.48 | 4,460 | 7,035,600 |
|
|

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