



防伪查询二维码



房地产估价报告

估价项目名称：汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道
29 号商住房地产市场价值评估

估价委托方：广东省佛山市禅城区人民法院

估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：余国芳（注册号：4420070112）
忻 昱（注册号：4420160094）

估价报告出具日期：二〇一九年六月二十日

估价报告编号：评 F1907602134

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
全国执业土地评估资质 房地产估价一级资质 资产评估资质
地址：广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼
电话：0757-22336310、22336311 网址：<http://www.gdxdpg.com>
传真：0757-22336314 电子邮箱：xdpg88@126.com

致估价委托方函

广东省佛山市禅城区人民法院：

本公司接受贵院的委托，按照(2015)粤 0604 执 836 号之一案的《广东省佛山市禅城区人民法院通知书》要求，对林文龙所有的坐落于汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道 29 号, 建筑面积为 101.64 m²的商住房地产（包含房屋所有权及其分摊土地使用权）的市场价值进行了评估，为委托方依法处置估价对象提供房地产市场价值参考。

估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设和限制条件下，采用比较法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2019 年 06 月 10 日的公开市场价值为：

评估单价：8589（元/m²），

评估价值：人民币捌拾柒万元整（¥87 万元）。

以上内容摘自评 F1907602134 房地产估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告全文。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：



2019 年 06 月 20 日

目 录

致委托方函	2
房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托方	7
二、估价机构	7
三、估价对象	7
四、估价目的	8
五、价值时点	8
六、价值定义	8
七、估价依据	8
八、估价原则	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、估价人员	10
十二、估价作业日期	10
十三、估价报告应用有效期	10
十四、风险提示	10
房地产估价技术报告	12
一、房地产实物状况分析	12
二、房地产权益状况分析	13
三、房地产区位状况分析	13
四、市场背景分析	14
五、最高最佳使用分析	15
六、估价方法选用	17
七、估价测算过程	17
八、估价结果确定	21
附件	
1. 《广东省佛山市禅城区人民法院通知书》(复印件)	
2. 《房地产权证存根》、《不动产权情况表》、《国有土地使用证》(复印件)	
3. 估价对象现场照片	
4. 估价对象地理位置图	
5. 房地产估价机构营业执照(副本)(复印件)	
6. 房地产估价机构估价备案证书(复印件)	
7. 注册房地产估价师估价资格证书(复印件)	

房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、完整和准确的。

二、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师余国芳、忻昱已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的权属资料进行了检查、核对，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告中所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

八、本估价报告仅供人民法院在审理该案时使用，除法律程序所必需外，不得用于其它用途，也不得发表于任何公开媒体。

凡因人民法院使用估价报告不当引起的后果，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

九、本估价报告的解释权和修改权归受托估价方。

十、涉案当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，应在收到评估报告后在法律规定的异议期内以书面形式向人民法院提出，人民法院转达本评估公司，逾期视为对评估报告认可。

估价的假设和限制条件

一、估价假设前提

（一）一般假设

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

（1）估价委托方提供了估价对象的《房地产权证存根》（复印件）、《不动产权情况表》（复印件）、《国有土地使用证》（复印件），我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）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，假定估价对象能正常安全使用。

（3）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权证记载建筑面积大体相当。

（4）本报告所称的公开市场是基于如下假设的一个市场：

- ①符合《中华人民共和国拍卖法》的公开拍卖交易；
- ②交易条件公开且不具有排他性；但法律、行政法规对买受人的资格或者条件有特殊规定的，竞买人应当具备规定的资格或者条件；
- ③以成交为目的，但尽可能兼顾获取最大限度的经济利益；
- ④拍卖佣金、房地产交易契税、交易手续费等交易成本由买受人承担。
- ⑤交易条件公开并不具有排他性。

（5）估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

未定事项假设指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、房屋类型、房屋用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

此次估价不存在依据未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足事项假设。

二、估价报告使用限制条件

本估价结果不应被认为是对估价对象成交价格的确认为决策，报告使用人只能参考本估价结果自行判断并作相应决策。

本报告仅供委托方依法处置资产提供关于估价对象市场价值参考，不得用作其它用途；同时估价结果是于本报告所述的价值时点的价值，不能作为其它时点或时期的价值或价格。

本估价报告使用期限为壹年，从 2019 年 6 月 28 日起至 2020 年 6 月 27 日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告的，估价报告无效。估价报告应用有效期内若估价对象发生明显变化、或国家及地方有关房地产方面的法规、标准、税收等发生变化，并对房地产价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新估价。如估价报告超过应用有效期，本估价报告的结论应作相应调整或重新评估。

估价未考虑特殊交易方式及未来市场变化因素对估价对象价值的影响。

本估价报告中对估价对象权属状况的描述不能作为是对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

估价结果未考虑购房者特殊喜好对估价对象成交价格的影响，也未考虑估价对象房屋内业主所购置的、满足特殊需求或喜好的家具、家电等动产对估价对象价值或价格的影响。

估价对象可能存在某些为本估价机构和房地产估价师无法通过一般调查途径知悉的法定优先受偿款，估价无法考虑这些情况对估价结果的影响。

对房屋安全、环境污染等房地产估价专业以外的事项，估价师只能作常识性判断与分析，无法也无资格给出专业性意见，如估价利害关系人对此特别关注并需要得到专业意见，应聘请相关专业机构或人员。

未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

本次估价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，估价结果必须作相应调整。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

全称：广东省佛山市禅城区人民法院

住所：广东省佛山市禅城区汾江中路 140 号

二、估价机构

全称：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人：梁伟雄

住所：佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401、402、403、404、405 号

估价资格等级：壹级

估价资质证书编号：粤房估备字壹 1300005-1/1

联系电话：0757-82063066

三、估价对象

1. 估价范围界定

估价对象为汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道29号，建筑面积为101.64m²，估价范围为全部，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。

2. 权属状况

估价对象房地产权属人为林文龙，其权利状况如下表：

编号	房地证号	房地产座落	权属人	用途	建筑结构及总层数	建筑面积 (m ²)	其中住宅建筑面积 (m ²)	共用土地使用权面积 (m ²)	土地权益状况	权利限制
1	《房地产权证存根》 粤房地证字第 C4749257 号	汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道 29 号	林文龙	商业、住宅用房	钢筋混凝土 3 层	101.64	70.84	-	国有出让	已查封
合计			*	*	*	101.64	70.84	-		

估价对象占用土地为共用土地，根据委托方提供的《国有土地使用证》(复印件)，估价对象占用土地为国有出让用地，使用期限为 1993 年 08 月 25 日至 2063 年 08 月 24 日止。在价值时点 2019 年 06 月 10 日的剩余使用年期为 44.2 年。

3. 房地产实物状况

估价对象位于汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道 29 号，即 29 号的 1 层至 3 层，估价对象所在楼宇的房屋建筑物结构为钢筋混凝土结构三层，约建成于 2007 年，估

价对象 29 号是该楼宇的其中 1 跨（1-3 层），朝向是坐东向西，南面与 28 号、北面与 30 号房屋建筑物相邻。经评估人员现场勘查及向有关人员了解，估价对象 29 号房屋与 28 号房屋首层分隔开，二层、三层打通、联在一起使用。估价对象 29 号房屋建筑面积（1-3 层）合计为 101.64 m²，其中住宅建筑面积为 70.84 m²，估价对象房屋规划用途为商业、住宅用房，即首层商业用房，二、三层为住宅，实际用途为一至三层为住宅；首层层高约为 3.5 米，二、三层层高约为 3 米；估价对象建筑物外墙贴陶瓷锦砖，安装铝合金玻璃窗、不锈钢防盗网，首层入户门为不锈钢门加铁栅防盗门；室内首层地面铺抛光砖，内墙贴瓷片；因当事人不允许，评估人员不能进入二、三层勘查，据评估人员向有关人员了解，估价对象二层、三层与 28 号房屋打通、联在一起使用，地面铺抛光砖，房铺木地板，内墙批荡刷乳胶漆，吊夹板天花。估价对象房屋状况良好，水、电设施齐全，日常维护保养良好，成新度较高，在现场勘查期间处于在用状态。

估价对象西面临主干道（注：原为主干道，随着当地城市规划、开发、建设，目前是次干道），所在区域为峡山街道华南贸易广场，该贸易广场的大部分房屋为钢混结构三层的联排商住楼（首层商业、二至三层住宅），所在区域为潮南区峡山街道中心区域的商住区，商业繁华度较高，人居环境较优。

需要说明的是：（1）估价对象在《房地产权证存根》房屋用途为商业、住宅，估价对象在《不动产权情况表》登记的土地用途为住宅用地。其原因由当地房地产主管部门及登记机关负责解释。

（2）据了解，估价对象业主是中国台湾人，早年在大陆找了爱人，但未办理结婚登记手续，育有一位女儿，业主已于 2015 年 12 月逝世，该房屋现由该女士及其女儿居住。

四、估价目的

为委托方依法处置评估对象提供房地产市场价值参考。

五、价值时点

经委托方同意，本次估价的时点设定为 2019 年 06 月 10 日。

六、价值定义

本报告中的房地产价值是指估价对象在价值时点以法院依法处置资产为目的所表现的市场价值。

七、估价依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

5. 法释[2004]16号《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》;
6. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
7. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)
8. (2015)粤0604执836号之一《广东省佛山市禅城区人民法院通知书》(2019年6月4日);
9. 委托方提供的《房地产权证存根》、《不动产产权情况表》、《国有土地使用证》(复印件);
10. 国家及地方颁布的有关法律、法规和政策;
11. 估价人员实地查勘所取得的资料。

八、估价原则

1. 独立、客观、公正原则: 遵循独立、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均是公平合理的价值。
2. 合法原则: 遵循合法原则, 应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。
3. 最高最佳使用原则: 房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指在法律许可、技术上可能、经济上可行, 经过充分合理的论证, 能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。经综合分析, 本报告估价对象按现在用途持续使用为最高最佳使用。
4. 价值时点原则: 遵循价值时点原则, 要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。
5. 替代原则: 遵循替代原则, 要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益还原法、成本法、假设开发法和长期趋势法五种方法。本次估价对象为已建成的住宅物业。通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后, 根据估价对象物业的特点和实际情况, 遵照国家标准《房地产估价规范》, 有条件选用比较法进行估价的, 应以比较法为主要的估价方法。在确定估价方法时我们作出以下考虑:

1. 估价对象虽为具有收益或潜在收益的房地产, 但现行市场租售比严重背离, 不适宜采用收益法。
2. 估价对象法定用途为商业、住宅。周边类似物业买卖现象较多, 较易收集到成交的案例, 因此可以选取比较法作为基本方法来求取其市场价值。
3. 估价对象属于建成物业, 目前处于经营或自用中, 从建筑环保的角度, 不属于具有开发或再开发潜力, 不适用于假设开发法。

4. 近几年，汕头市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

5. 目前房地产市场价格波动较大，不适宜采用长期趋势法。

基于以上考虑，本次评估采用比较法进行评估。

其基本计算公式为：

① 估价对象的比准单价=可比实例成交单价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

② 估价价值=估价对象的比准单价×估价对象建筑面积

十、估价结果

估价人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合评估经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 06 月 10 日的估价结果为：

评估单价：8589（元/m²），

评估价值：人民币捌拾柒万元整（¥87 万元）。

详见《房地产估价结果明细表》

十一、估价人员

注册房地产估价师	注册号	（签名）
余国芳	4420070112	
忻 昱	4420160094	

十二、估价作业日期

2019 年 06 月 10 日至 2019 年 06 月 20 日。

十三、估价报告应用有效期

本估价报告应用有效期为自出具报告之日起壹年，即自 2019 年 06 月 20 日起至 2020 年 06 月 19 日止。在有效期内如房地产市场状况或政策法规发生重大变化和调整时，则本估价结果需作相应的调整或重新评估。

十四、风险提示

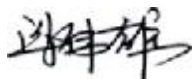
1. 估价对象在《房地产权证存根》房屋用途为商业、住宅，估价对象在《不动产产权情况表》登

记的土地用途为住宅用地。其原因由当地房地产主管部门及登记机关负责解释。

2. 据了解，估价对象业主是中国台湾人，早年在大陆找了爱人，但未办理结婚登记手续，育有一位女儿，业主已于 2015 年 12 月逝世，该房屋现由该女士及其女儿居住。

3. 估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的价值减损。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人: 

2019 年 06 月 20 日

(本页以下无正文)

房地产估价技术报告

一、 房地产实物状况分析

估价对象位于汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道 29 号，即 29 号的 1 层至 3 层，估价对象所在楼宇的房屋建筑物结构为钢筋混凝土结构三层，约建成于 2007 年，估价对象 29 号是该楼宇的其中 1 跨（1-3 层），朝向是坐东向西，南面与 28 号、北面与 30 号房屋建筑物相邻。经评估人员现场勘查及向有关人员了解，估价对象 29 号房屋与 28 号房屋首层分隔开，二层、三层打通、联在一起使用。估价对象 29 号房屋建筑面积（1-3 层）合计为 101.64 m²，其中住宅建筑面积为 70.84 m²，估价对象房屋规划用途为商业、住宅用房，即首层商业用房，二、三层为住宅，实际用途为一至三层为住宅；首层层高约为 3.5 米，二、三层层高约为 3 米；估价对象建筑物外墙面贴陶瓷锦砖，安装铝合金玻璃窗、不锈钢防盗网，首层入户门为不锈钢门加铁栅防盗门；室内首层地面铺抛光砖，内墙贴瓷片；因当事人不允许，评估人员不能进入二、三层勘查，据评估人员向有关人员了解，估价对象二层、三层与 28 号房屋打通、联在一起使用，地面铺抛光砖，房铺木地板，内墙批荡刷乳胶漆，吊夹板天花。估价对象房屋状况良好，水、电设施齐全，日常维护保养良好，成新度较高，在现场勘查期间处于在用状态。

估价对象西面临主干道（注：原为主干道，随着当地城市规划、开发、建设，目前是次干道），所在区域为峡山街道华南贸易广场，该贸易广场的大部分房屋为钢混结构三层的联排商住楼（首层商业、二至三层住宅），所在区域为潮南区峡山街道中心区域的商住区，商业繁华度较高，人居环境较优。

需要说明的是：（1）估价对象在《房地产权证存根》房屋用途为商业、住宅，估价对象在《不动产权情况表》登记的土地用途为住宅用地。其原因由当地房地产主管部门及登记机关负责解释。

（2）据了解，估价对象业主是中国台湾人，早年在大陆找了爱人，但未办理结婚登记手续，育有一位女儿，业主已于 2015 年 12 月逝世，该房屋现由该女士及其女儿居住。

经以上分析，估价对象实物状况良好，成新度较高，已查封，在价值时点处于在用状态。

二、房地产权益状况分析

估价对象房地产权属人为林文龙，其权利状况如下表：

编号	房地证号	房地产座落	权属人	用途	建筑结构及总层数	建筑面积 (m ²)	其中住宅建筑面积 (m ²)	共用土地使用权面积 (m ²)	土地权益状况	权利限制
1	《房地产权证存根》粤房地证字第 C4749257 号	汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道 29 号	林文龙	商业、住宅用房	钢筋混凝土 3 层	101.64	70.84	-	国有出让	已查封
合计			*	*	*	101.64	70.84	-		

估价对象占用土地为共用土地，根据委托方提供的《国有土地使用证》(复印件)，估价对象占用土地为国有出让用地，使用期限为 1993 年 08 月 25 日至 2063 年 08 月 24 日止。在价值时点 2019 年 06 月 10 日的剩余使用年期为 44.2 年。

经以上分析，估价对象权益清晰，已查封。

三、房地产区位状况分析

1、位置状况：

(1) 坐落：估价对象位于汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道 29 号；

(2) 方位：评估对象宗地位于汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道 29 号，西面临主干道，西、南面与其他物业相邻。

(3) 与重要场所（设施）距离：估价对象所在区域为峡山街道华南贸易广场，目前商业繁华度较高。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象临主干道，距广汕公路约 600m，道路通达度较优；

(2) 出入可利用交通工具：周边有公交站点，公共交通便利度一般；

(3) 交通管制情况：无管制情况。

3、环境状况

(1) 自然环境：汕头市潮南区属南亚热带季风气候带，海洋性气候明显，夏无酷暑，冬无严寒，夏长冬短，无霜期长，日照充足，雨量充沛，四季常青。年平均气温 21.6℃，平均气温年际差异小。历年最冷月在 1 至 2 月，平均气温 13.8℃，历年最热月在 7 至 8 月，平均气温 28.2℃。年平均降水量 1700 毫米左右，雨季多集中在 4 至 9 月，自然环境

较好。

(2) 人文环境：估价对象位于汕头市潮南区峡山街道中心城区，人文环境良好。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：估价对象所在区域为汕头市潮南区峡山街道中心城区，估价对象所在区域已通道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等，基础设施较完善；

(2) 公共服务设施：估价对象靠近中学、小学、幼儿园，附近有购物中心、超市、银行、农贸市场、便利店、医院等，公共配套成熟完善，公共服务设施配套良好。

5、区位状况优劣及未来发展趋势

峡山街道位于广东省汕头市潮南区，总面积 46.403 平方公里。峡山街道地处练江平原中部，潮南区北部，东邻潮阳区和平镇，北与潮阳区铜孟镇隔江相望，西边司马浦镇，西南与两英镇接壤，东南通胪岗镇，324 国道自东向西从镇区穿过。2003 年 12 月 26 日，经省人民政府同意，省民政厅以粤民区[2003]188 号文批准，同意汕头市潮南区调整部分镇行政区划。撤销峡山镇建制，设立峡山街道办事处。峡山街道办事处管辖原峡山镇的行政区域范围，共有 12 个社区和 24 个村委会，总人口 224257 人（2013 年）。峡山街道先后被授予“汕头市先进基层党组织”、“广东省卫生先进镇”、“广东省乡镇企业‘百强镇’”、“广东省农村综合实力经济镇”、“广东省农村基层组织建设‘六个好’乡镇党委”等称号。2005 年 7 月，峡山街道被上级确定为“广东省专业镇技术创新试点”；12 月，被确认为“中国家居服装名镇”。

估价对象所处区域为汕头市潮南区峡山街道中心城区，是成熟的商住区，商业、住宅房地产市场的未来发展前景较好。

四、市场背景分析

汕头，广东省辖市，经济特区，亦是东南沿海重要港口城市和粤东中心城市，位于广东省东部，韩江三角洲南端，北接潮州市，西邻揭阳市，东南濒临南海。境内韩江、榕江、练江三江入海，大陆海岸线长 217.7 公里，海岛岸线长 167.37 公里，有大小岛屿 82 个，下辖 6 个市辖区、1 个县，总面积 2064 平方公里，2016 年常住人口 557.92 万人。

汕头是潮汕文化的发源地之一，凡“有海水的地方就有潮人”，有潮人的地方无疑就有潮汕文化的存在。汕头潮汕文化历史悠久、起源于潮汕先民、成型于秦汉、发展于唐宋、昌盛于明清、创新于现代，是中华民族优秀传统文化的一个分支，有中外文化兼容的特点，

汕头有自己的潮汕方言、潮剧、潮乐、潮菜、工夫茶、潮汕工艺、潮汕民俗等特色。

汕头是全国主要港口城市、中国最早开放的经济特区之一、海西经济区重要组成部分。汕头港于 1860 年开埠，素有“岭东门户、华南要冲”、“海滨邹鲁、美食之乡”美称，享有中国优秀旅游城市、中国投资环境百佳城市、中国品牌经济城市、国家知识产权工作示范城市、国家电子商务示范城市、国家信息消费试点城市、全国双拥模范城、中国文具生产基地。

2018 年，汕头市实现地区生产总值 2512.05 亿元，在广东排名第 11 位，在粤东四市中继续领跑。增速方面，汕头 2018 年增 6.9%，在粤东四市中不及汕尾，排名第二。

2017 年 12 月，广东省政府发布了《广东省沿海经济带综合发展规划(2017-2030 年)》，提出定位广州和深圳为主中心城市，将把珠海、汕头、湛江打造成省域副中心城市。

潮南区，是广东省汕头市辖区。潮南区位于汕头市西南部，东临南海，西接普宁，南邻惠来，北与潮阳区接壤。潮南区全区总面积 596.42 平方公里，占汕头市总面积的 30%，总人口 129 万人(2010 年)，占汕头市总人口的 24%，辖 10 个镇和 1 个街道，232 个村(居)。

潮南区域内海岸线长 14.7 公里，海域面积 4000 多平方公里，山地面积 38.23 万亩，耕地面积 20.82 万亩。城区距离汕头中心城区 34 公里、普宁市区 30 公里、田心高速出入口 22 公里、厦深铁路潮阳站 23 公里。水资源十分丰富，常年降雨量 1700 毫米，有秋风水库等 7 座中型水库，年蓄水量达 1.4 亿立方米。

近几年，汕头市潮南区经济实现了平稳较快发展。2017 年潮南区 GDP 为 388.91 亿元，2018 年达 427.79 亿元，潮南区则从 300 亿俱乐部晋级 400 亿俱乐部。

近几年，汕头市潮南区大力发展房地产业，新建有嘉盛豪庭等住宅楼盘或商住楼，房地产销售形势较好。随着新开发楼盘不断建成，住户的入住，潮南区人口的不断流入，将带来对商业、住宅房地产需求的增长，预计日后潮南区对商业、住宅房地产的市场需求不断增加，不过从房地产投资角度，汕头市潮南区属于四、五线城市，住宅、商业房地产的市场发展前景一般。

五、最高最佳使用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提进行评估。最高最佳利用是指房地产在法律允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

法律上允许：对于每一种潜在的利用方式，首先检查是否为法律所允许。如果是法律

不允许的，应被淘汰。

技术上可能：对于法律所允许的每一种利用方式，要检查在技术上是否能够实现。如果是技术上达不到的，应被淘汰。

财务上可行：对于法律上允许且技术上可能的每一种利用方式，还要进行经济可行性检验。只有收入现值大于支出现值的利用方式才具有财务可行性，否则应淘汰。

价值是否达到最大化：在所有具有财务可行性的利用方式中，能够使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最佳的利用方式。

1、合法性分析

根据委托方提供的《房地产权证存根》复印件记载，估价对象的规划用途为商业、住宅，估价对象房地产完全按照证载用途使用，法律上允许，符合合法原则。

2、最高最佳利用前提分析

最高最佳利用前提主要包括下列五个方面：

(1) 维持现状继续使用前提：认为维持现状继续使用仍然妥当时，为在维持现状继续使用下的估价。

(2) 直接转换用途前提：认为转换用途再予以使用更为妥当时，为在考虑用途转换后再予以使用下的估价。

(3) 装修改造继续使用前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用较为妥当时，为在考虑装修改造但不转换用途再予以使用下的估价。

(4) 装修改造转换用途前提：认为装修改造并转换用途再予以使用更为妥当时，为在考虑装修改造并转换用途后再予以使用的估价。

(5) 拆除重新利用前提：认为拆除建筑物再予以利用更为妥当时，为在考虑建筑物拆除后再予以利用下的估价。

估价对象规划用途及实际用途均为商业、住宅，外观维护保养良好，内部维护保养一般，由估价对象的产权人可出租经营，成新度较高，不需进行装修改造下继续使用。因此，估价对象宜以继续利用为估价前提。

本报告确定估价对象现时用途即商业、住宅用途为最高最佳使用方式，充分反映了最高最佳利用原则。

六、估价方法选用

常见的房地产估价方法有比较法、收益还原法、成本法、假设开发法和长期趋势法五种方法。本次估价对象为已建成的住宅物业。通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象物业的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。在确定估价方法时我们作出以下考虑：

1. 估价对象虽为具有收益或潜在收益的房地产，但现行市场租售比严重背离，不适宜采用收益法。

2. 估价对象法定用途为商业、住宅。周边类似物业买卖现象较多，较易收集到成交的案例，因此可以选取比较法作为基本方法来求取其市场价值。

3. 估价对象属于建成物业，目前处于经营或自用中，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

4. 近几年，汕头市潮南区房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

5. 目前房地产市场价格波动较大，不适宜采用长期趋势法。

基于以上考虑，本次评估采用比较法进行评估。

其基本计算公式为：

① 估价对象的比准单价=可比实例成交单价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

② 估价价值=估价对象的比准单价×估价对象建筑面积

七、估价测算过程

1、选取可比实例

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称及位置	潮南区峡山街道华南贸易广场商住用房	潮南区峡山街道华南贸易广场商住用房	潮南区峡山街道华南贸易广场商住用房
交易价格(元/m ²)	8950	9100	9200
付款方式	一次性支付	一次性支付	一次性支付
交易情况	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易
交易日期	近期	近期	近期
用途	商业、住宅	商业、住宅	商业、住宅
建筑面积(m ²)	约 102	约 102	约 101
装饰装修	普通装修	中档装修	中档装修
朝向	西向	东向	东向

2、建立比较因素条件描述表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与可比实例各自特点的分析，本次估价选择了交易情况、交易日期、实物状况、权益状况、区位状况等因素进行比较，详见下表。

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
物业名称及位置		汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道 29 号	潮南区峡山街道华南贸易广场商住用房	潮南区峡山街道华南贸易广场商住用房	潮南区峡山街道华南贸易广场商住用房	
交易情况		正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	正常市场交易	
交易日期		价值时点	近期	近期	近期	
实物状况	建筑面积 (m ²)	101.64	约 102	约 102	约 101	
	建筑外观	外观成新较高	外观成新较高	外观成新较高	外观成新较高	
	建筑结构	钢混结构三层	钢混结构三层	钢混结构三层	钢混结构三层	
	设施设备	水、电、通讯等设施齐全	水、电、通讯等设施齐全	水、电、通讯等设施齐全	水、电、通讯等设施齐全	
	装饰装修	普通装修	普通装修	中档装修	中档装修	
	空间布局	功能分区合理,有利于使用,但 2、3 层已与 28 号房屋打通使用,需重新分隔后才能独立使用。	功能分区合理,有利于使用	功能分区合理,有利于使用	功能分区合理,有利于使用	
	采光通风	西向,室内采光通风一般	西向,室内采光通风一般	东向,室内采光通风较好	东向,室内采光通风较好	
	噪音影响	西面临道路,噪音较小,影响轻微	西面临道路,噪音较小,影响轻微	东面临道路,噪音较小,影响轻微	西面临道路,噪音较小,影响轻微	
	维护及完损状况	维修保养情况较好	维修保养情况较好	维修保养情况较好	维修保养情况较好	
权益状况	出租情况	无出租,无租约限制	无出租,无租约限制	无出租,无租约限制	无出租,无租约限制	
	剩余使用年期	44.2 年	44.2 年	44.2 年	44.2 年	
区位状况	位置	商业繁华度	位于街道中心城区,商业繁华度较高	位于街道中心城区,商业繁华度较高	位于街道中心城区,商业繁华度较高	
		临街状况	西面临干道	西面临干道	东面临干道	东面临干道
		楼层	1-3 层	1-3 层	1-3 层	1-3 层

交通条件	道路通达度	面临干道, 较优	面临干道, 较优	面临干道, 较优	面临干道, 较优
	公交便捷度	附近公交站, 公交便捷度一般	附近公交站, 公交便捷度一般	附近公交站, 公交便捷度一般	附近公交站, 公交便捷度一般
外部配套设施	基础设施	五通(通给水、通排水、通电、通讯、通路)	五通(通给水、通排水、通电、通讯、通路)	五通(通给水、通排水、通电、通讯、通路)	五通(通给水、通排水、通电、通讯、通路)
	公共服务设施	相关配套齐全	相关配套齐全	相关配套齐全	相关配套齐全
周围环境和景观	自然环境	自然景观条件较好、空气质量较好、噪声程度低、自然环境较优	自然景观条件较好、空气质量较好、噪声程度低、自然环境较优	自然景观条件较好、空气质量较好、噪声程度低、自然环境较优	自然景观条件较好、空气质量较好、噪声程度低、自然环境较优
	人文环境	所在区域为成熟的商住区, 治安状况良好, 人文环境较优	所在区域为成熟的商住区, 治安状况良好, 人文环境较优	所在区域为成熟的商住区, 治安状况良好, 人文环境较优	所在区域为成熟的商住区, 治安状况良好, 人文环境较优
	景观	街景	街景	街景	街景

根据估价对象与可比实例的差异, 以估价对象的各因素条件为基础, 指数均设定为100, 将可比实例与估价对象状况因素进行比较, 确定可比实例各因素的相应指数, 上表中比较因素指数确定说明如下:

(1) 交易情况修正: 可比实例 A、B、C 均为正常交易, 故无需进行交易情况修正。

(2) 交易日期修正: 可比实例 A、B、C 均为近期的交易, 在此期间潮南区的商业、商品住宅市场价格比较平稳, 故对可比实例的交易日期不作修正。

(3) 实物状况: 建筑面积、建筑外观: 根据实际情况结合估价师经验进行修正; 建筑结构(分为钢混、混合 2 个等级)、设施设备、空间布局、采光通风、噪音影响、维护及完损状况: 与估价对象相比, 相差 1 个等级, 修正 $\pm 2-4\%$; 装饰装修: 分为毛坯房、精装修房、普通装修房、中档装修房、豪华装修房, 与估价对象相比, 相差 1 个等级, 修正 $\pm 2\%$ 。

(4) 权益状况修正:

出租情况: 根据实际情况结合估价师经验进行修正; 物业管理: 与估价对象相比, 相差 1 个等级, 修正 $\pm 2\%$ 。

(5) 区位状况修正: 与商业繁华度、临街状况、楼层: 根据实际情况结合估价师经验进行修正; 道路通达度、公交便捷度、基础设施、人文环境: 与估价对象相比, 相差 1 个等级, 修正 $\pm 2\%$; 公共服务设施、自然环境、景观: 与估价对象相比, 相差 1 个等级, 修正 $\pm 2\%$ 。

将估价对象的因素条件指数与可比实例因素条件指数进行比较,得到因素比较修正系数表:

比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
物业名称及位置		峡山街道华南贸易广场商住用房	峡山街道华南贸易广场商住用房	峡山街道华南贸易广场商住用房	
交易价格(元/m ²)		8950	9100	9200	
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
交易日期		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
实物状况	建筑面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	建筑外观	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	装饰装修	100 / 100	100 / 102	100 / 102	
	空间布局	100 / 103	100 / 103	100 / 103	
	采光通风	100 / 100	100 / 102	100 / 102	
	噪音影响	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	维护及完损状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
权益状况	出租情况	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
区位状况	位置	商业繁华度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		临街状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		楼 层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	外部配套设施	基础设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公共服务设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	周围环境和景观	自然环境	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		人文环境	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		景 观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	比准价格(元/m ²)		8689	8492	8585

从上面测算结果可知,选取的 3 个案例比准价格相差较小,所以采用简单算术平均数

来确定估价对象的评估单价，则：

$$\begin{aligned} \text{估价对象评估单价} &= (8689 + 8492 + 8585) \div 3 \\ &\approx 8589 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整至个位数)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象评估价值} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 8589 \times 101.64 \\ &= 872985.96 \text{ (元)} \\ &\approx 87 \text{ (万元)} \text{ (精确到万元)} \end{aligned}$$

即委估房地产的评估价值为 87 万元。

八、估价结果确定

估价人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合评估经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象汕头市潮南区峡山街道华南贸易广场主干道 29 号房地产在价值时点 2019 年 06 月 10 日的估价结果为：

评估单价：8589（元/m²），

评估价值：人民币捌拾柒万元整（¥87 万元）。

详见《房地产估价结果明细表》。