房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：汕头市金平区金湖路95号金紫世家5、6幢5

幢2012号房全套 房 地 产 价 值 评 估

估价委托人：汕头市潮南区人民法院

房地产估价机构：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：谢镇华（注册号4419980067）

黄翠竹（注册号4420040143）

报告出具日期： 2020年01月03日

估价报告编号：粤瑞基房估字[2020]第002号

目 录

**一、致估价委托人函 …………………………………………………… 第 1 页**

**二、估价师声明 ………………………………………………………… 第 2 页**

**三、估价的假设和限制条件 …………………………………………… 第 3 页**

**四、房地产估价结果报告 …………………………………………… 第 4-8页**

（一）、估价委托人

（二）、房地产估价机构

（三）、估价对象

（四）、估价目的

（五）、价值时点

（六）、价值定义

（七）、估价依据

（八）、估价原则

（九）、估价方法

（十）、估价结果

（十一）、注册房地产估价师

（十二）、实地查勘日期

（十三）、估价作业日期

（十四）、估价报告书应用的有效期

**五、附 件 ……………………………………………………………… 第 9页**

（一）房产评估明细表

（二）委估房地产现场照片

（三）《司法委托评估委托书》 、《民事裁定书》（复印件）

（四）《不动产产权情况表》（复印件）

（五）评估机构《营业执照》（复印件）

（六）房地产估价机构备案证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）

目 录

**一、致估价委托人函 …………………………………………………… 第 1 页**

**二、估价师声明 ………………………………………………………… 第 2 页**

**三、估价的假设和限制条件 …………………………………………… 第 3 页**

**四、房地产估价结果报告 …………………………………………… 第 4-8页**

（一）、估价委托人

（二）、房地产估价机构

（三）、估价对象

（四）、估价目的

（五）、价值时点

（六）、价值定义

（七）、估价依据

（八）、估价原则

（九）、估价方法

（十）、估价结果

（十一）、注册房地产估价师

（十二）、实地查勘日期

（十三）、估价作业日期

（十四）、估价报告书应用的有效期

**五、房地产估价技术报告 ………………………………………… 第9-20页**

（一）、实物状况分析

（二）、区位状况分析

（三）、市场背景分析

（四）、最高最佳使用分析

（五）、估价方法选用

（六）、估价测算过程

（七）、估价结果确定

**六、附 件 …………………………………………………………… 第 21 页**

（一）房产评估明细表

（二）委估房地产现场照片

（三）《司法委托评估委托书》 、《民事裁定书》（复印件）

（四）《不动产产权情况表》（复印件）

（五）评估机构《营业执照》（复印件）

（六）房地产估价机构备案证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）

一、致估价委托人函

汕头市潮南区人民法院：

受贵法院委托，我公司根据国家有关评估的规定， 本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的估价方法及必要的估价程序，对委估房地产的市场价值进行了评估。

经过评估，委估的位于汕头市金平区金湖路95号金紫世家5、6幢5幢2012号房全套，建筑面积为64.81㎡的房地产，于价值时点2019年11月28日市场价值为CNY810,100.00元，大写：人民币捌拾壹万零壹佰元正。可作为贵法院办理案件提供涉及的标的物的价值参考；评估结果详见下表：

**评估结果明细表**

币种：人民币

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产名称** | **不动产权证书** | **建筑面积(㎡)** | **单价（元/㎡）** | **市场价值(元)** |
| 1 | 汕头市金平区金湖路95号金紫世家5、6幢5幢2012号房全套 | 粤（2019）汕头市不动产权第0027950号 | 64.81 | 12,500.00 | 810,100.00 |

评估的详细结果及有关说明，请阅读估价结果报告书。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

2020年01月03日

二、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、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；

3、我们与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，勘查日期为2019年12月18日。因现场条件限制，估价人员无法进入估价对象室内进行勘查，本次评估假设其室内设施满足正常生活、起居要求。估价师仅对委估房地产的区位状况、外观及公共部位作一般性勘查，评估时亦没有接受进行结构测试和设备检验的要求，因此不能确定其是否存在内部缺损。我们已对房屋安全、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、环境污染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。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、房地产面积以《不动产产权情况表》载明的面积为准。

三、估价的假设和限制条件

1、本次评估成立的前提条件适用于继续使用假设和公开市场假设，并在评估对象正常权利状况下有效。

2、本次评估没有考虑该房地产可能欠负的债务及特殊的交易方和特殊交易方式可能追加付出的成本费用等对评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力以及短期强制处分等因素对评估值的影响。

3、本次评估未考虑其权属转移所发生的费用等对评估值的影响。

4、在价值时点至本报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化，但本公司不能预计本报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。若市场情况发生变化对房地产价值造成影响，应对评估结果进行调整或重新评估。

5、本次评估中依据的与本次估价对象有关的法律性及产权文件均由估价委托人提供，本机构未向有关部门核实，故对其真实性不负任何责任。估价委托人应对所提供的文件资料负完全的法律责任。

6、本评估报告建立在估价委托人提供所有文件、资料真实、准确、完整、客观基础上，为估价委托人指定的评估对象在价值时点的市场价值。

7、本报告仅为本次评估目的服务，不得作为其它目的使用，估价委托人如运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果应自负。

8、本机构仅就估价对象在价值时点的市场价值发表意见，由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本机构无关。对于评估中可能存在的影响评估结果的其它瑕疵事项，估价委托人在委托评估时如未作特别说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本次评估结果仅在满足上述有关基本前提和假设条件的情况下成立，当评估目的等条件以及评估中遵循的估价原则等其它情况发生变化时，估价结果一般会失效。

10、本项目估价报告分为《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》；其中《房地产估价结果报告》提供估价委托人使用，《房地产估价技术报告》仅供估价机构存档之用。

四、房地产估价结果报告

**（一）估价委托人**

名 称：汕头市潮南区人民法院

地址：汕头市潮南区拉芳路8号

联系电话：0754-87915086

**（二）房地产估价机构**

名 称：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：谢 镇 华

住 所：汕头市龙眼路20号泰联商厦十楼东侧1002房

统一社会信用代码：914405007270883063

资 质 等 级：贰 级

证 书 编 号：粤房估备字贰0400004

联系电话：0754—88525964

**（三）估价对象**

1、名称、范围

估价对象为汕头市金平区金湖路95号金紫世家5、6幢5幢2012号房全套房地产，建筑面积为64.81㎡，分摊用地面积为11.83㎡。

2、权属状况

根据《不动产产权情况表》载明：估价对象权证号列：粤(2019)汕头市不动产权第0027950号，房地产权属人为沈一丹，房屋所有权取得方式为买卖，房屋竣工日期为2017年，房屋用途为商业用房（公寓）。土地来源：出让，土地用途为商服用地，终止日期为2055年9月17日。

该房地产已于2019年10月31日由汕头市潮南区人民法院以（2019）粤0514民初569号《执行裁定书》裁定查封，并委托评估〔评估委托书列：（2019）汕南法技鉴字第187号〕。

3、标的物概况

估价对象所在建筑物位于汕头市金平区金湖路95号金紫世家5、6幢5幢，建筑结构为钢混结构，总层数为31层。竣工时间为2017年，建筑物外墙面为条形砖，配置铝合金玻璃窗，外部整体观感较好。

估价对象为该建筑物2012号房，进户门为实木门，楼地面：厅贴抛光砖、房间铺木地板，内墙面刷乳胶漆，天花合板吊顶并刷乳胶漆。其面积平面布局较好，整体采光、通风条件良好。

4、区位状况分析

估价对象所在区域为金平区金湖路北侧，东为金新南路，南为金湖路，西为汕樟路，北为党校路。该小区实行封闭式物业管理，并实行人车分流，规划及居住环境条件较好。周围有金平区妇幼保健院、辉皇影院、汕头职业技术学院（东墩校区）、汕头市东厦中学（北校区）及嘉悦华园、金凰雅轩、兴业华园、金东花园、悦泰春天等住宅区。该区域各项生活、教育、市政等设施配套完善。

**（四）估价目的**

本次评估是为估价委托人办理案件提供涉及的标的物的价值参考。

**（五）价值时点**

根据《司法委托评估委托书》要求以2019年11月28日为本报告的价值时点。

**（六）价值定义**

为估价对象在现实权利状况下，以及公开市场假设条件下，于价值时点市场价值。

**（七）估价依据**

本次评估依据国家、广东省和汕头市人民政府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：

1、法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号2007年8月30日修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号2004年8月28日修订）；

（3）《中华人民共和国物权法》（主席令第62号2007年10月1日起实施）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号2008年1月1日起实施）；

（5）《中华人民共和国担保法》（主席令第50号1995年10月1号起实施）；

2、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/T50899-2013）；

（3）《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011年6月起试用）；

3、估价委托人提供的资料

（1）《司法委托评估委托书》；

（2）《民事裁定书》、《不动产产权情况表》复印件；

4、其他资料

（1）估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

（2）当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

（3）估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

**（八）估价原则**

1、遵循独立、客观、公正的原则，评估价值应为对各方的估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、遵循替代原则，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应在合理范围内；

5、遵循最高最佳利用原则，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；

6、遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

**（九）估价方法**

本项目采用比较法进行评估。

比较法就是依据替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象在价值时点的客观合理价值的方法。

**（十）估价结果**

经过评估，估价委托人委估的位于汕头市金平区金湖路95号金紫世家5、6幢5幢2012号房全套房地产项目，建筑面积为64.81㎡的房地产，于价值时点 2019年11月28日市场价值为CNY810,100.00元，大写：人民币捌拾壹万零壹佰元正。

**（十一）注册房地产估价师**

谢 镇 华 4419980067

黄 翠 竹 4420040143

**（十二）实地勘查日期**

2019年11月28日

**（十三）估价作业日期**

2019年11月28日至2020年01月03日。

**（十四）估价报告书应用的有效期**

本估价报告书应用的有效期自报告书出具之日起一年内有效。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

2020年01月03日

五、房地产估价技术报告

**（一）、实物状况分析**

估价对象所在建筑物位于汕头市金平区金湖路95号金紫世家5、6幢5幢，建筑结构为钢混结构，总层数为31层。竣工时间为2017年，建筑物外墙面为条形砖，配置铝合金玻璃窗，外部整体观感较好。

估价对象为该建筑物2012号房，进户门为实木门，楼地面：厅贴抛光砖、房间铺木地板，内墙面刷乳胶漆，天花合板吊顶并刷乳胶漆。其面积平面布局较好，整体采光、通风条件良好。

**（二）、区位状况分析**

估价对象所在区域为金平区金湖路北侧，东为金新南路，南为金湖路，西为汕樟路，北为党校路。该小区实行封闭式物业管理，并实行人车分流，规划及居住环境条件较好。周围有金平区妇幼保健院、辉皇影院、汕头职业技术学院（东墩校区）、汕头市东厦中学（北校区）及嘉悦华园、金凰雅轩、兴业华园、金东花园、悦泰春天等住宅区。该区域各项生活、教育、市政等设施配套完善。

**（三）、市场背景分析**

汕头是中国东南沿海的重要港口城市，又是经济特区、沿海开放城市和著名侨乡。汕头港于1860年开埠，历来是粤东、闽西南、赣南地区的主要交通枢纽，素有“岭东门户、华南要冲”、“海滨邹鲁、美食之乡”美称，也是粤东中心城市、广东省域副中心城市、进出口岸和商品集散地，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。汕头区位优势明显，发展腹地广阔，目前，汕头已经进入经济社会发展的新一轮上升期，呈现经济加快发展、全市政通人和、社会稳定和谐新气象。经过多年的发展和积累，汕头孕育着无限生机，正蓄势待发，将是海内外投资者可以大有作为的一方热土。

“创文强管”,汕头实现环境、发展双提质：汕头市政府以创建全国文明城市为总抓手，促使经济发展环境迅速改善，人气和资源迅速集聚, 出现发展提速、质量提升、排位提前的良好态势。2018这一年，汕头成功获得全国文明城市提名城市资格，翻开了我市创文征程新的篇章，创文工作从注重集中整治的强管模式走向更加注重细节和内涵的对标创建阶段；我市进一步开展市容环境整治，在之前进行对拆除违章建筑物，完成破损道路以及步道改造，打通 “断头路”，公园、农贸市场改造升级，还路于民等民生工程的基础上，进一步在交通、改造水体生态环境、市区道路拓通改造、水浸街改造等方面强力推进，产生积极影响，实现了“信心回归、潮商回归、形象回归、特区精神和特区效率回归”。汕头发生了翻天覆地的变化，也大大提升了汕头加快全面振兴、协调发展的精气神，得到海内外、社会各界的褒扬和肯定，汕头未来城市建设蓝图已初步绘就，振奋人心。

近几年，碧桂园、华润、绿地、宝能、恒大、中海、万达、保利、明园等品牌房企纷纷加入汕头市场,汕头三大新城：东海岸新城、珠港新城、南滨新城的发展速度、建设进度都有较大进展，形成城市全新发展区域。城市发展带来的集聚效应，汕头的吸引力越来越大。现在的汕头，大家已经看到了一种全新的动力和强劲的后发实力，吸引了更多的品牌企业的入驻，也将有更多的外地大型开发商看到汕头的发展趋势而选择这个城市。

2018年，对于蓬勃发展的汕头来说是丰收的一年，2018年全市GDP、投资、消费、工业和效益等各指标无论总量还是增速，延续2017年的增长态势，均呈现良好态势，各项事业取得新进展，更加彰显汕头作为区域中心城市的发展地位。

交通基础设施方面：掀起新一轮投资建设热潮，交通基础设施投资首次突破百亿大关，达到102.8亿，增长25%。其中2018年第四季度重大项目集中签约开工暨竣工投产活动，共签约、开工、投产重点项目211个，总投资额1016亿元，呈现投资领域广、投资规模大、产业层次高、惠及民生多等特点。拓宽重点项目建设资金渠道，新增地方政府债券资金47亿元，PPP项目投融资累计达649亿元。完成基础设施投资450亿元，增长30%。广澳港区西防波堤主体工程完工，10万吨级航道基本建成，二期工程两个10万吨级集装箱码头主体工程基本完成。广梅汕铁路增建二线及厦深联络线、汕头火车站综合枢纽首期工程建成运营，实现动车进城，全长65公里的南澳环岛公路改造竣工，汕汕高铁开工建设，疏港铁路、城市轨道交通建设规划加快报批。揭惠高速全线建成通车，汕湛高速、潮汕环线高速全面铺开建设。完成国省道改造110公里。汕头海湾隧道、牛田洋快速通道、中山路东延、凤东路等重大交通市政基础设施加快建设，海滨路东延一期工程动工建设，泰山北路建成通车。环保基础设施投入加大，总投资127亿元的练江流域（汕头段）11个污水处理厂及730.8公里配套管网全面启动建设，新溪污水处理厂建成运营，中心城区、澄海、潮阳、潮南区生活垃圾焚烧发电厂相继建成投入使用。水利、能源、信息化基础设施建设扎实推进，三江水系连通工程潮水溪疏浚工程启动建设，海门湾桥闸和练江水闸重建工程、一批电网工程、汕特燃机电厂天然气热电联产项目开工建设，洋东、勒门I、勒门II、海门等海上风电项目开展前期工作，新增4G基站1306座、物联网基站265座。

公共设施配套方面：继小公园亭，儿童公园，北郊公园，湿地公园、广厦公园等一批公园在2017年新装亮相，小公园历史文化街区民国风情建筑成为汕头丰富历史内涵的亮丽名片。2018年新增完成开放给市民多个公园和绿化广场，有泰山路花木市场改造绿地公园、华侨公园西侧绿地公园、厦深高速汕头出入口占地37亩的绿荫公园，潮阳东山公园基本完工，澄海区奥飞市民广场已于2019年春节前建成交付使用。群光汇、1981特区商城2018年均先后开业，万达广场预计于2019年开业，娱乐方式更多样化。华南师大附属濠江实验学校项目已于2月份开工建设，并计划在2019年秋季率先开办小学和初中，市中医医院、市皮肤性病防治院易地扩建项目2018年均已开工建设。12月底，东海岸新城津湾公园、金山中学海湾校区启动建设，“一湾两岸”岸线景观照明改造提升，时代广场周边灯光秀和城市出入口照明工程的完成，使大汕头湾区城市景观得到亮化美化。

※ 2018年汕头经济运行及房地产市场状况

1、GDP及经济社会发展相关指标（数据来源《政府工作报告》）

2018年，我市经济发展提速增效，全市实现地区生产总值2565亿元，增长7%；一般公共预算收入131.52亿元，可比增长6.6%；

2、固定资产投资、消费总额及工业总产值情况（数据来源：汕头市统计局 ）

完成固定资产投资2082亿元， 增长19%，全社会消费品总额1772亿，增长9%。工业总产值方面：规模以上工业增加值增长率为9.5%，轻工业增长率为10.2%，重工业增长率为7.5%。

3、房地产市场状况（数据来源： 汕头市国土资源局及汕头市统计局 ）

（1）用地供应情况：据《 汕头市2018-2020年住宅用地供应三年滚动计划和住宅用地中期（2018-2022年）供应规划》，汕头三年内拟供应住宅用地453公顷 优先布局新区、轨道站点。

其中：根据市政府批准的汕头市2018年度国有建设用地供应计划，2018年全市拟供应住宅用地共165公顷；2019年138公顷，2020年150公顷，三年滚动计划拟供应住宅用地共453公顷。按计划，2018年全市将公开出让供应住宅用地共165公顷。

（2）房地产开发[投资](http://baike.sososteel.com/doc/view/69390.html)完成情况。（增长速度计算：下文中房地产开发投资增长速度为名义增速。）

2018年，汕头房地产开发投资447.75亿元，同比增长24.0%。其中，住宅投资288.79亿元，同比增长31.3%。住宅投资占房地产开发投资的比重为64.5%。

中心城区房地产开发投资332.25亿元，同比增长18.6%；非中心城区投资115.50亿元，同比增长42.8%。

房地产开发企业房屋施工面积3070.83万平方米，同比增长15.3%。其中，住宅施工面积1975.36万平方米，增长13.6%。房屋新开工面积766.50万平方米，同比增长20.2%。其中，住宅新开工面积493.09万平方米，同比增长29.9%。房屋竣工面积329.73万平方米，增长1.2%。其中，住宅竣工面积227.94万平方米，下降0.4%%。

（3）商品房销售和待售情况：2018年，商品房销售面积477.58万平方米，同比下降25.3%。其中，住宅销售面积432.83万平方米，下降27.2%；办公楼销售面积5.14万平方米，增长281.28%,商业营业用房销售面积17.05万平方米，下降3.5%。

中心城区房地产开发投资332.25亿元，同比增长18.6%；非中心城区投资115.50亿元，同比增长42.8%。

商品房待售面积314.88万平方米，同比增长6.1%。其中，住宅待售面积187.53万平方米，办公楼9.51万平方米，商业营业用房33.56万平方米，其他房屋84.29万平方米。

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！

（4）房地产开发企业到位资金情况

 2018年，房地产开发企业到位资金471.29亿元，同比增长18.4%。其中，国内贷款100.10亿元，增长48.5%；自筹资金266.01亿元，同比增长13.6%；其他资金5.28亿元（不包括定金及预收款、个人按揭贷款），定金及预收款87.94亿元，增长26.4%；个人按揭贷款11.95亿元，下降53.6%。

（5）2018年，汕头房地产市场的显著变化：

资本开始往周边片区扩散，碧桂园，龙光，联泰等开发商开始积极加快周边片区的布局。澄海、潮阳等周边区域今年出让住宅用地多宗，也推升了片区的价格，区域热度不减，加上新地标粤东绿地中心、海湾隧道等，发展速度也是有目共睹。东海岸新城依旧是发展重点，新津片区各项规划的落实和新溪/塔岗围片区规划的更新。

**※ 2019年房地产市场趋势：**

2018年，房地产市场迎来发展中关键一年，房地产调控政策在中央“房住不炒”和“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系，住房租赁市场建设继续提速，调控政策更加强调“因城施策、分类调控”。相较于2017年，汕头楼市2018年在“房子是用来住的”主基调下回归理性，整体销售表现较为平稳。房地产市场调控政策密集出台，调控政策体系不断完善，房地产市场呈现新局面，政策环境也呈现新的变化。房地产开发投资和企业资金来源增长平稳，房屋销售面积呈平稳回落态势，新开工和土地购置意愿较强，房价涨幅有所上升，地价涨幅明显回落，标杆房地产企业销售形势明显好于全国，区域间分化延续，二、三线城市成为拉动2018年房地产投资和销售增长的主力。政策分化进一步显现，但分化的市场格局下,房地产依然面临巨大的风险，2019年房地产市场二、三线城市成为市场热点。

中央层面上，更加注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险防控，加快住房租赁体系建设，加强对市场秩序的监管，保障人民群众合理自住需求和合法权益。在制度上，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制。楼市整体情况来看，汕头2018年的楼市一直处于平稳发展状态，房价上涨的势头在中央“房住不炒”的主旨和政策下有所下降，2019年全市房价也基本上处于稳定发展的局面。

2018年多个新盘集中入市，大体量楼盘加推不断，而在2019年还有多个大楼盘陆续推出，汕头商品房源后劲十足。据汕头市统计局截止至2019年11月商品房销售和待售情况数据： 2019年1-11月，商品房销售面积356.26万平方米，同比下降12.0%。其中，住宅销售面积306.80万平方米，下降17.4%；办公楼销售面积9.65万平方米，增长138.3%,商业营业用房销售面积16.34万平方米，增长40.8%。商品房销售额320.59亿元，下降16.9%。 1-11月，商品房待售面积353.04万平方米，同比增长10.6%。其中，住宅待售面积196.93万平方米，办公楼6.96万平方米，商业营业用房42.32万平方米，其他房屋106.82万平方米。近期来说，结合汕头经济社会发展的预期目标， 构筑“一湾一岸两河三平台”城市新格局，加快打造广东省域副中心城市，以及北优南拓、东融西联的发展战略，以汕头内海湾为核心纵深拓展两翼，建设一体化融合发展的汕潮揭特色城市群。汕头经济发展比较扎实，一步一个脚印，每年整体的经济情况均有一定进步，每年GDP稳定上涨。随着多个重点项目的建成，在城建、交通、民生的各个方面质的飞跃，汕头的发展后劲十足。但汕头作为三-四线城市，刚需购房与改善性住房是市场主流。三年来汕头市住宅用地加大供应，在建楼盘大量涌现，去库存形势依然严峻。

**（四）、最高最佳使用分析**

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

1、法律上允许：法律上允许是指在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。在估价对象实际的使用中，亦遵循了合法使用原则，作公寓使用，公寓用途是其合法原则的体现。

2、技术上可能：对法律上允许的每一种利用方式，要检查其技术上是否具有可能。估价对象原设计用途为公寓，实际使用中亦做公寓利用，该种利用方式在技术上可实现。

3、财务上可行：对法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，需要从财务上预测其可行性，只有估价对象未来的收入现值大于支出现值的利用方式，才是财务上可行的利用方式。估价对象作为公寓利用，其收入现值大于其支出现值，财务上可行。

4、价值最大化：在法律上允许、技术上可能、财务上可行的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式。根据分析，估价对象做公寓利用，符合片区整体规划，能在合法前提下实现价值的最大化。

综上分析，结合建筑物的结构特点，评估对象应作为公寓使用为佳。

**（五）、估价方法选用**

本项目采用比较法进行评估。

比较法就是依据替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象在价值时点的客观合理价值的方法。

**（六）、估价测算过程**

在实施评估过程中，我们根据估价委托人所提供的产权资料，对物业状况进行现场勘查，并对价值时点的市场情况进行调查，搜集有关资料，采用比较法进行评估。

1、计算公式

估价对象价格＝参照物房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数

2、选取比较实例

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **比较实例**  **内容**  **比较因素** | **实例A** | **实例B** | **实例C** | **估价对象** |
| **金紫世家7幢1206号房** | **金紫世家9幢1402号房** | **金紫世家1幢1606号房** | **金紫世家5、6幢5幢2012号房全套** |
| **交易价格（元/㎡）** | 12100 | 12480 | 12300 |  |
| **交易情况** | 正常 | 正常 | 正常 | 案件处置 |
| **交易时间** | 近期 | 近期 | 近期 | 价值时点：2019.11. 28 |
| **地理位置** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **繁华程度** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **交通便捷程度** | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| **环境质量** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **景 观** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **公共设施配套程度** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **建筑结构** | 钢混高层 | 钢混高层 | 钢混高层 | 钢混高层 |
| **临街状况** | 临区间路 | 临园心 | 临区间路 | 临区间路 |
| **装修状况** | 中档装修 | 中档装修 | 中档装修 | 中档装修 |
| **设施与设备** | 配套 | 配套 | 配套 | 配套 |
| **朝向与格局** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **面积（㎡）** | 68.68 | 98.58 | 78.75 | 64.81 |
| **外 观** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **建成时间** | 约2年 | 约2年 | 约2年 | 约2年 |
| **用 途** | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |

3、因素分析修正

a、交易情况修正：实例A、B、C均为公开市场交易，交易情况正常，修正系数均为100/100。

b、市场状况修正：实例A、B、C均为近期交易，因房地产市场价格稳定，修正系数均为100/100。

c、区位状况修正：将影响房地价格的区域因素分解为七项，以估价对象状况指数为100，通过进行逐项比较并打分，得出下表的区位状况修正系数。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **修正项目** | **实例A** | **实例B** | **实例C** | **估价对象** |
| **地理位置** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **繁华程度** | 20 | 20 | 20 | 20 |
| **交通条件** | 20 | 20 | 20 | 20 |
| **环境质量** | 15 | 15 | 15 | 15 |
| **景 观** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **公共设施配套** | 15 | 15 | 15 | 15 |
| **城市规划条件** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **修正系数** | 100 | 100 | 100 | 100 |

d、实物状况修正：将影响房地产价格的个别因素分解为十项，以估价对象状况指数为100，通过逐项比较并打分，得出下列的修正系数。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项 目** | **实例A** | **实例B** | **实例C** | **估价对象** |
| **建筑结构** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **装修状况** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **设施与设备** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **朝向与格局** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **临街状况** | 10 | 11 | 10 | 10 |
| **面 积** | 10 | 12 | 11 | 10 |
| **外 观** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **物业管理条件** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **物业成新** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **楼 层** | 6 | 7 | 8 | 10 |
| **修正系数** | 96 | 100 | 99 | 100 |

e、综合修正：将上述各修正系数代入公式，列表计算如下：

单位：元/㎡

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项 目** | **交易价格** | **交易情况 修正** | **市场状况修正** | **区位状况修正** | **实物状况修正** | **修正后价格** |
| **实例A** | 12,100.00 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/96 | 12,604.00 |
| **实例B** | 12,480.00 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 12,480.00 |
| **实例C** | 12,300.00 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/99 | 12,424.00 |

4、确定估价对象单位价值

根据以上修正结果，以简单算术平均法计算，则：

房产单位价值：（12,604.00 + 12,480.00 + 12,424.00）÷3 ≈ 12,500.00（元/㎡）

**（七）、估价结果确定**

**1、房地产市场价值**

经过评估，估价对象在价值时点的市场价值为：

12,500.00元/㎡ ×64.81㎡ = 810,100.00元

六、附 件

（一）房产评估明细表

（二）委估房地产现场照片

（三）《司法委托评估委托书》 、《民事裁定书》（复印件）

（四）《不动产产权情况表》（复印件）

（五）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（六）房地产评估机构资格证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）

五、附 件

（一）房产评估明细表

（二）委估房地产现场照片

（三）《司法委托评估委托书》 、《民事裁定书》（复印件）

（四）《不动产产权情况表》（复印件）

（五）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（六）房地产评估机构资格证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）