涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：汕头市龙湖区碧霞庄北区2幢125号房 房地产价值评估

估 价 委 托 人：汕头市龙湖区人民法院

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：黄晓彬（注册号：4420050157）

 黄翠竹（注册号：4420040143）

报告出具日期：2022年9月8日

估价报告编号：粤瑞基房估字[2022]第556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 6 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）价值类型

（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）实地查勘期

（十三）估价作业期

（十四）估价报告书应用的有效期

**五、附 件 ……………………………………………………………… 第 12页**（一）房产评估明细表

（二）估价对象现场照片

（三）估价对象位置示意图

（四）《司法评估委托书》及《执行裁定书》（复印件）

（五）《财产清单》、《房地产权结果信息一览表》（复印件）

（六）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（七）房地产评估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 6 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）价值类型

（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）实地查勘期

（十三）估价作业期

（十四）估价报告书应用的有效期

**五、房地产估价技术报告 ……………………………………………… 第 12 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 23 页**

（一）房产评估明细表

（二）估价对象现场照片

（三）估价对象位置示意图

（四）《司法评估委托书》及《执行裁定书》（复印件）

（五）《财产清单》、《房地产权结果信息一览表》（复印件）

（六）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（七）房地产评估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

汕头市龙湖区人民法院：

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，委估的位于汕头市龙湖区碧霞庄北区2幢125号房，建筑面积为22.03㎡的房地产，于价值时点2022年9月5日市场价值为CNY304,000.00元，大写：人民币叁拾万肆仟元正。为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价结果明细表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房地产项目** | **分摊土地面积（㎡）** | **建筑面积（㎡）** | **单价（元/㎡）** | **市场价值（元）** |
| 1 | 汕头市龙湖区碧霞庄北区2幢125号房 | - | 22.03 | 13,800.00 | 304,000.00 |

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：

 2022年9月8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2022年9月5日。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《房地产权结果信息一览表》写明的面积为准，估价人员未作实地丈量。

三、估价的假设和限制条件

**（一）一般假设**

1、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。我们慎审检查了估价委托人提供的《房地产权结果信息一览表》及其它相关资料（复印件），但未能核查其资料原件，并未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以上述资料所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以委托人提供的《房地产权结果信息一览表》复印件中载明数据为准进行相关说明和测算。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；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。

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

（1）交易双方是自愿地进行交易的；

（2）交易双方是出于利己动机进行交易的；

（3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）该房地产可以继续使用；

（6）在此期间物业价值将保持稳定；

（7）不考虑特殊买家的额外出价。

**（二）未定事项假设**

估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

**（三）背离事实假设**

在价值时点，估价对象已设立抵押权，本次估价不考虑该因素对估价对象已的影响，提请报告使用人注意该事项。

**（四）不相一致假设**

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**

估价委托人提供了权属证书的复印件，本次估价假设估价委托人提供的权属证书复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

**（六）估价报告使用限制**

1、本估价报告为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其他用途负责。

2、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、在估价报告使用期限或估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

7、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律责任。

8、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

9、未经本公司同意，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。

10、本估价报告分为《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》提供委托方使用，《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：汕头市龙湖区人民法院

地 址：汕头市黄河路31号

联系电话：0754-88887074

邮政编码：515800

**（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、名称及范围

估价对象为汕头市龙湖区碧霞庄北区2幢125号房，建筑面积22.03㎡的房地产。

2、权属状况

根据《房地产权结果信息一览表》载明：该房地产权属证号为粤房地证字第2820728号，权属人为杨汉民，地号为309-00-02-009，单元号440507005012GB00026F00020011，房屋用途为其他，房屋性质为市场化商品房，土地终止日期为2065年05月31日，土地来源、土地用途未载明。

上述房地产已于2022年7月19日由汕头市龙湖区人民法院（2022）粤0507执1235号《执行裁定书》查封，并由（2022）粤0507执1235号《司法评估委托书》委托评估。

3、实物状况分析

估价对象所在建筑物为龙湖区碧霞庄北2幢125号房，建筑结构为钢混框架结构，总层数为8层。外墙面贴马赛克，配铝合金玻璃窗，整体外部观感普通。

估价对象位于该建筑物第1层125号房，配铝合金卷闸门、落地玻璃门，楼地面贴普通地砖，内墙面：下部贴磁砖，上部刷乳胶漆；天花刷乳胶漆。

4、区位状况分析

估价对象所在区域为龙湖区碧霞庄北区，东为天山路，南为中山路，西临华山路、北临长平路，交通便捷。周围有万象城、苏宁广场、市行政服务中心、群光广场、林百欣国际会议展中心、丹霞小学及中信碧霞花园、爵士花园、永成大厦等住宅区。该区域各项生活、教育、市政等设施配套完善。

**（四）估价目的**

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**（五）价值时点**

本次评估在委托人及相关工作人员的陪同下，于2022年9月5日对涉执房地产进行现场勘查，故以现场勘查日期作为本次评估的价值时点，即价值时点为2022年9月5日。

**（六）价值类型**

本次估价的价值类型为市场价值，市场价值即是在现实权利状况下，以及公开市场假设条件下，于价值时点最可能形成的价格。

**（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32号2019年8月26日修改）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号2019年8月26日修改）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议用过，自2021年1月1日起施行）；

（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）《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行）；

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）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）。

3、估价委托人提供的资料

（1）《司法评估委托书》；

（2）《房地产权结果信息一览表》等相关资料复印件；

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；

**（九）估价方法**

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本项目为房地产市场价值评估，根据市场调查，估价对象所在区域的房地产交易市场较活跃，同类型的房地产交易案例较多，适宜用比较法进行评估；收益法是通过收益测算市场价值的计算方法，全国及本地房地产市场均不同程度存在租金较低、租售倒挂现象，故收益法不是最适宜的方法；估价对象作为住宅用房，其市场价值大于以各成本累加为基础的积累结果，故成本法不适宜；估价对象为已建成房地产，不具有开发或再开发潜力，故假设开发法不适宜。

经综合分析，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龙湖区碧霞庄北区2幢125号房，建筑面积为22.03㎡的房地产于价值时点2022年9月5日市场价值为CNY304,000.00元，大写：人民币叁拾万肆仟元正。

**（十一）注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 黄 晓 彬 | 4420050157 |  | 2022年9月8日 |
| 黄 翠 竹  | 4420040143 |  | 2022年9月8日 |

**（十二）实地查勘期**

2022年9月5日

**（十三）估价作业期**

2022年9月5日至2022年9月8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

 2022年9月8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为龙湖区碧霞庄北2幢125号房，建筑结构为钢混框架结构，总层数为8层。外墙面贴马赛克，配铝合金玻璃窗，整体外部观感普通。

估价对象位于该建筑物第1层125号房，配铝合金卷闸门、落地玻璃门，楼地面贴普通地砖，内墙面：下部贴磁砖，上部刷乳胶漆；天花刷乳胶漆。

**（二）区位状况分析**

估价对象所在区域为龙湖区碧霞庄北区，东为天山路，南为中山路，西临华山路、北临长平路，交通便捷。周围有万象城、苏宁广场、市行政服务中心、群光广场、林百欣国际会议展中心、丹霞小学及中信碧霞花园、爵士花园、永成大厦等住宅区。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。

近几年,汕头实现环境、发展双提质：经济发展环境迅速改善，人气和资源迅速集聚，在社会各层次产生积极影响，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”。 随着汕头各重大基础设施的逐步建设，城市面貌得到巨大的改善，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，借势大力建设汕潮揭都市圈与粤港澳大湾区互联互通的规划, 城市发展带来的集聚效应，汕头的吸引力越来越大，汕头未来城市建设蓝图已初步绘就，振奋人心，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。

近两年来，受新冠疫情影响，短期内餐饮、旅游、交通等行业受到较大冲击，制造业、基建等投资也受到明显抑制，经济面临较大压力。汕头市委、市政府在习近平新时代中国特色社会主义思想指导下，统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，全市经济保持恢复态势，经济韧性不断增强。但经济发展外部环境不确定因素增多，经济恢复不均衡问题进一步显现，增长面临较大的下行压力。据广东省人民政府印发《广东省综合立体交通网规划纲要》, 将汕头打造为全国性综合交通枢纽城市，推动汕潮揭客运同城化, 提升汕头省域副中心城市交通辐射带动能力。

基础设施方面：近两年，港口、高铁、高速公路、城市主干道等建设节节推进，进行中的较大项目有汕汕铁路、粤东城际铁路，交通市政、医疗、教育、体育等一大批基础设施建设发力攻坚。

公共设施配套方面：近两年，市区新增开放多个公园和绿化广场，儿童公园、北郊公园、海湾湿地公园、广厦公园、华侨公园西侧绿地公园、潮阳东山公园、澄海奥飞市民广场等一批公园新装亮相，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。先有苏宁广场、群光汇、1981特区商城、合胜百货（御景江南）、沃尔玛(大悦花园)一批综合体开业，后有粤东首个万达广场、华润万象城开业，娱乐方式更多样化。

亚青会主场馆及一批配套项目完工，一批学校、医院项目先后落成，珠港新城、东海岸新城、南滨新城日渐展露新貌，都在进一步提升城市品质及形象，营造舒适宜居环境。

**※ 2021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：汕头市统计局）。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021年汕头实现地区生产总值2929.87亿元，同比增长6.1%，两年平均增长4.0%。其中，第一产业增加值为125.05亿元，同比增长2.1%，两年平均增长1.0%；第二产业增加值为1412.56亿元，同比增长4.3%，两年平均增长3.4%；第三产业增加值为1392.25亿元，同比增长8.5%，两年平均增长5.0%。

**2、固定资产投资、消费总额及规模以上工业总产值情况**（数据来源：汕头市统计局）。

固定资产投资规模回落：2021年，随着亚青会场馆及相关配套工程、雨污分流工程、高速公路、主要市政道路改造等大型基础设施建设项目相继完工，投资增速逐步回落，全年同比下降25.3%。

2021年，汕头实现社会消费品零售总额1503.84亿元，同比增长6.1%。

2021年，汕头规模以上工业完成增加值743.65亿元，同比增长8.6%，两年平均增长5.1%。

**3、房地产市场状况**（数据来源：汕头市自然资源局、汕头市统计局及汕头市住建局）。

（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。

2021年土拍（数据来源：凤凰网房产）：汕头2021全年土拍共33宗地块完成出让，全年出让土地金额130亿元，成功出让的土地面积为118万平方米（约1770亩）。与2020年相比，出让面积相差无几，出让土地金额有所下降。其中，住宅用地最高成交楼面价7383元/㎡（龙光于2月9日竞得的阳光誉苑项目地块），最低成交楼面价为1656元/㎡（保辉于12月28日竞得的濠江渔港经济区地块）。

说明：统计的土地性质包含住宅、商业、新型产业用地，工业用地不包括在内；出让面积和金额仅统计成功出让部分，流拍不计入。

（2）房地产开发[投资](http://baike.sososteel.com/doc/view/69390.html)完成情况：

2021年，汕头市房地产开发投资484.57亿元，同比增长6.5%，两年平均增长19.3%；其中，住宅投资339.11亿元，同比增长12.0%。房地产开发企业房屋施工面积3417.66万平方米，同比增长20.4%；其中，住宅施工面积2239.13万平方米，增长22.8%。房屋新开工面积885.43万平方米，同比增长62.8%；其中，住宅新开工面积623.80万平方米，同比增长53.8%。房屋竣工面积321.40万平方米，增长4.3%；其中，住宅竣工面积205.08万平方米，下降3.0%。

（3）商品房销售和待售情况：

2021年，商品房销售面积502.33万平方米，同比增长29.7%，两年平均增长13.8%。其中，住宅销售面积461.0万平方米，增长40.2%；办公楼销售面积9.63万平方米，商业营业用房销售面积17.82万平方米。商品房销售额514.30亿元，增长46.3%，两年平均增长21.5%。商品房待售面积325.73万平方米，同比增长2.9%；其中，住宅待售面积164.97万平方米，办公楼14.33万平方米，商业营业用房57.06万平方米，其他房屋89.37万平方米。

（4）房地产开发企业到位资金情况：

2021年，房地产开发企业到位资金509.0亿元，同比增长7.4%。其中，国内贷款25.74亿元，增长89.1%；自筹资金444.57亿元，同比增长24.8%；定金及预收款23.34亿元，下降64.4%；个人按揭贷款12.32亿元，下降13.4%。

（5）2021年，汕头房地产市场价格水平：

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，旧改项目热点增加。

据房天下数据监控中心统计，2021年汕头市共网签51664套商品房，网签面积489.08万㎡，网签总价492.50亿元。

其中，网签住宅36621套，网签面积433.96万㎡，网签总价423.48亿元，折算均价为9758元/㎡。网签量较2020年上涨59.9%，网签面积上涨52.7%，均价上涨7.3%。各项网签数据创下2018年以来的新高。网签均价维持在9字头以上，集中在9500-10000元/㎡，另有三个月份突破万元。

【备注】数据来源：汕头市商品房管理信息平台，数据获取时间：2022-1-1（该数据虽与2021年12月31日数据存在偏差（商品房成交金额超过500亿），与往期数据更新逻辑也不一致，但因是最新公示故仍以此为准）。月份数据来源于汕头市商品房管理信息平台等网站各月公开的数据，与年度数据存在偏差，仅供参考。

经历2021年，楼市“三稳”（ 稳地价、稳房价、稳预期）见成效，全年楼市“稳”字当头，房地产业进入“慢时代”。在“房住不炒”的主基调下，调控政策从金融、财税、土地及供需端等多方面精准发力，稳地价、稳房价、稳预期取得明显成效。

回首2021年，曾经推动[房价](https://fangjia.fang.com/)一路飙涨的金融属性、教育属性都开始剥离，房子正式踏上了其漫长的回归居住本性的过程。持续多年的借新还旧的经营模式遇到了全新的挑战，不少房企面临生死存亡的考验，行业优胜劣汰大幕已经拉开。房价也开始松动，多地房价逐月环比开始下滑。这一年，有些关键词贯穿且影响了中国楼市，诸如“[两道红线](https://baike.fang.com/item/%E4%B8%A4%E9%81%93%E7%BA%A2%E7%BA%BF/13186844)、[二手房指导价](https://baike.fang.com/item/%E4%BA%8C%E6%89%8B%E6%88%BF%E6%8C%87%E5%AF%BC%E4%BB%B7/5952562)、[集中供地](https://baike.fang.com/item/%E9%9B%86%E4%B8%AD%E4%BE%9B%E5%9C%B0/13186845)、[三稳](https://baike.fang.com/item/%E4%B8%89%E7%A8%B3/13186846)、[房贷收紧](https://baike.fang.com/item/%E6%88%BF%E8%B4%B7%E6%94%B6%E7%B4%A7/2097870)、[房地产税](https://baike.fang.com/item/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E7%A8%8E/1536314)”等。

**（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，作办公房地产使用，办公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办公房地产，实际使用中亦做办公房地产利用，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。估价对象作为办公房地产利用，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，估价对象做办公房地产利用，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，估价对象应作为办公用房使用为佳。

**（五）估价方法选用**

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本项目为房地产市场价值评估，根据市场调查，估价对象所在区域的房地产交易市场较活跃，同类型的房地产交易案例较多，适宜用比较法进行评估；收益法是通过收益测算市场价值的计算方法，全国及本地房地产市场均不同程度存在租金较低、租售倒挂现象，故收益法不是最适宜的方法；估价对象作为住宅用途房地产，其市场价值大于以各成本累加为基础的积累结果，故成本法不适宜；估价对象为已建成房地产，不具有开发或再开发潜力，故假设开发法不适宜。

经综合分析，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** |
| **丹阳庄东区32幢108号车库** | **中泰花园51-52幢101号车库** | **碧霞庄中区13-15座102号房** | **碧霞庄北区2幢125号房** |
| **交易价格（元/㎡）** | 13500  | 14300  | 13800  |  |
| **交易情况** | 正常 | 正常 | 正常 | 抵押贷款 |
| **交易时间** | 近期 | 近期 | 近期 | 估价时点：2022.9.5 |
| **地理位置** | 好 | 好 | 好 | 好 |
| **繁华程度** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **交通便捷程度** | 便捷 | 便捷 | 便捷 | 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 |
| **城市规划条件** | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| **停车场规划** | 一般 | 较好 | 一般 | 一般 |
| **停靠位置及出入方便程度** | 一般 | 较方便 | 一般 | 较方便 |
| **装修状况** | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| **设施与设备** | 一般配套 | 一般配套 | 一般配套 | 一般配套 |
| **宽深比** | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| **面积（㎡）** | 45.37 | 20.13 | 34.46 | 22.03 |
| **外 观** | 普通 | 较好 | 普通 | 普通 |
| **建成时间** | 约24年 | 约22年 | 约24年 | 约24年 |
| **用 途** | 车库 | 车库 | 车库 | 其他（车库） |

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 |
| **停车场规划** | 10 | 11 | 10 | 10 |
| **停靠位置及出入方便程度** | 8 | 10 | 8 | 10 |
| **装修状况** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **设施与设备** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **宽深比** | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **面 积** | 12 | 10 | 11 | 10 |
| **外 观** | 10 | 11 | 10 | 10 |
| **物业成新** | 9 | 11 | 10 | 10 |
| **车库(车位)管理** | 10 | 11 | 10 | 10 |
| **修正系数** | 99 | 104 | 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** | 13,500.00 | 100/100 | 100/100 | 100/99 | 100/99 | 13,636.00 |
| **实例B** | 14,300.00 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/104 | 13,750.00 |
| **实例C** | 13,800.00 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/99 | 13,939.00 |

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：（13,636.00 + 13,750.00 + 13,939.00）÷3

 ≈ 13,800.00（元/㎡）

**（七）估价结果确定**

经过评估，估价对象在价值时点的市场价值为：

13,800.00元/㎡ × 22.03㎡ = 304,000.00元

六、附 件

（一）房产评估明细表

（二）估价对象现场照片

（三）估价对象位置示意图

（四）《司法评估委托书》及《执行裁定书》（复印件）

（五）《财产清单》、《房地产权结果信息一览表》（复印件）

（六）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（七）房地产评估机构备案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）估价对象现场照片

（三）估价对象位置示意图

（四）《司法评估委托书》及《执行裁定书》（复印件）

（五）《财产清单》、《房地产权结果信息一览表》（复印件）

（六）房地产评估机构《营业执照》（复印件）

（七）房地产评估机构备案证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）