

- 估价项目名称：  
广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产抵押  
价值评估
- 估价委托人：  
广州市方圆房地产发展有限公司
- 房地产估价机构：  
北京康正宏基房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：  
刘梅 (注册号：1120140022) 、吴薇 (注册号：1419970001)
- 估价报告出具日期：  
2017 年 7 月 31 日
- 估价报告编号：  
康正评字 2017-1-0609-F01DYGJ2 号



## 致估价委托人函

广州市方圆房地产发展有限公司：

受贵公司委托，我公司对广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产抵押价值进行了评估。

**估价对象：**估价对象为广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产，为广州从化方圆房地产发展有限公司所有。根据《不动产权证书》[粤 (2016) 广州市不动产权第 09204332 号等 15 本]，估价对象分摊出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘分摊土地面积’）共计 9603.33 平方米，建筑面积共计 8128.92 平方米，全部为住宅用途。具体详见附表《抵押物清单》。

**估价目的：**广州从化方圆房地产发展有限公司同意广东方晟建设工程有限公司使用广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产作为抵押担保物，向华澳国际信托有限公司办理房地产抵押贷款手续，同意由广州市方圆房地产发展有限公司委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为确定标的物之房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

**价值时点：**2017 年 6 月 20 日

**价值类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点



2017年6月20日，估价对象规划用途为住宅，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为46.18年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

**估价方法：**本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

**估价结果：**评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

(转下页)



## 估价结果一览表

## 结果表-1 (房地产价值)

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
测算结果 (广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 2 号住宅用房)	总价	870	1000	935
	单价	16137	18541	17334
评估价值 (除明月里二街 2 号以外其余 14 套住宅用房)	总价	12634		12634
评估总值	总价	13569		13569
	单价	16692		16692

单位: 万元、元/平方米 (币种: 人民币)

注: 估价对象其余 14 套住宅用房单价为在明月里二街 2 号住宅用房单价基础上进行建筑面积、建筑类型、建成年代、室内装修、是否有电梯和花园面积进行因素调整得出, 总价为单价×建筑面积得出。

## 结果表-2 (房地产抵押价值)

项目及结果	估价对象	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产	
		总价	大写金额
1. 房地产价值	总价	13569	壹亿叁仟伍佰陆拾玖万元整
	大写金额	0	0
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	0
	总额	0	0
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	0	0
	总额	0	0
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	0	0
	总额	0	0
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0	0
	总额	0	0
3. 房地产抵押价值	总价	13569	壹亿叁仟伍佰陆拾玖万元整
	大写金额	0	0

单位: 万元、元/平方米 (币种: 人民币)

## 结果表-3 (分房号房地产价值)

序号	项目名称	建筑面积	分摊土地面积	房地产价值	
				总价	楼面单价
1	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街1号住宅用房房地产	582.44	577.58	1010	17344
2	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街2号住宅用房房地产	539.39	566.17	935	17344
3	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街7号住宅用房房地产	539.39	568.2	935	17344
4	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街14号住宅用房房地产	536.9	616.42	931	17344
5	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街15号住宅用房房地产	536.9	529.31	931	17344
6	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街2号住宅用房房地产	539.39	647.3	851	15774
7	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街4号住宅用房房地产	539.39	802.68	872	16168
8	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街6号住宅用房房地产	539.39	738.03	872	16168
9	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街8号住宅用房房地产	539.39	680.21	851	15774
10	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街10号住宅用房房地产	539.39	637.35	851	15774
11	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街12号住宅用房房地产	539.39	586.7	851	15774
12	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街14号住宅用房房地产	539.39	604.03	851	15774
13	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街18号住宅用房房地产	539.39	625.77	935	17334
14	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街20号住宅用房房地产	539.39	666.16	935	17334
15	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街22号住宅用房房地产	539.39	757.42	958	17767
合计		8128.92	9603.33	13569	
大写金额				壹亿叁仟伍佰陆拾玖万元整	

单位: 平方米、万元、元/平方米 (币种: 人民币)

**特别提示:**

1.本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下:

根据《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等15本]复印件,截至价值时点,估价对象抵押权未见登记。本次评估设定估价对象不存在估价师知悉的法定优先受偿款。

2.根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等13本]附记页记载,估价对象广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街1号等13套住宅用房房地产地下室未办理有偿使用手续,该部分建筑面积合计2789.35平方米。根据不动产权利人出具的《情况说明》,估价对象地下室不需补缴土地出让金且可作为抵押担保物,本次评估估价对象建筑面积以不动产权利人提供的《抵押物清单》为准,建筑面积内包含上述地下室2789.35平方米,如估价对象地下室实际需补缴土地出让金或实际可抵押建筑面积有变化,估价结果应作出相应调整。

3.截至本《估价报告》出具之日,不动产权利人已提供《不动产权证书》[粤(2015)广州市不动产权第09200533、09200656号及粤(2016)广州市不动产权第09201426、09201430号]原件供评估专业人员核对,未能提供其余《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等11本]原件供评估专业人员核对,且评估专业人员进行了尽职调查,难以获取该资料。本次评估以不动产权利人提供的《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等11本]复印件与原件一致为估价的假设前提。

4.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司  
法定代表人:

二〇一七年七月三十一日

附表:

## 抵押物清单

序号	项目名称	《不动产权证书》证号	权利人	分摊土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
1	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街1号住宅用房房地产	粤(2016)广州市不动产权第09204332号	广州从化方圆房地产发展有限公司	577.58	582.44
2	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街2号住宅用房房地产	粤(2016)广州市不动产权第09201426号	广州从化方圆房地产发展有限公司	566.17	539.39
3	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街7号住宅用房房地产	粤(2015)广州市不动产权第09200656号	广州从化方圆房地产发展有限公司	568.2	539.39
4	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街14号住宅用房房地产	粤(2016)广州市不动产权第09201430号	广州从化方圆房地产发展有限公司	616.42	536.9
5	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街15号住宅用房房地产	粤(2015)广州市不动产权第09200533号	广州从化方圆房地产发展有限公司	529.31	536.9
6	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街2号住宅用房房地产	粤(2016)广州市不动产权第09204316号	广州从化方圆房地产发展有限公司	647.3	539.39
7	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街4号住宅用房房地产	粤(2016)广州市不动产权第09204315号	广州从化方圆房地产发展有限公司	802.68	539.39
8	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街6号住宅用房房地产	粤(2016)广州市不动产权第09204322号	广州从化方圆房地产发展有限公司	738.03	539.39
9	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街8号住宅用房房地产	粤(2016)广州市不动产权第09204321号	广州从化方圆房地产发展有限公司	680.21	539.39
10	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街10号住宅用房房地产	粤(2016)广州市不动产权第09204323号	广州从化方圆房地产发展有限公司	637.35	539.39
11	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街12号住宅用房房地产	粤(2016)广州市不动产权第09204330号	广州从化方圆房地产发展有限公司	586.7	539.39
12	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街14号住宅用房房地产	粤(2016)广州市不动产权第09204328号	广州从化方圆房地产发展有限公司	604.03	539.39

序号	项目名称	《不动产权证书》证号	权利人	分摊土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)
13	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 18 号住宅用房房地产	粤 (2016) 广州市不动产权第 09204326 号	广州从化方圆房地产发展有限公司	625.77	539.39
14	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 20 号住宅用房房地产	粤 (2016) 广州市不动产权第 09204324 号	广州从化方圆房地产发展有限公司	666.16	539.39
15	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 22 号住宅用房房地产	粤 (2016) 广州市不动产权第 09204325 号	广州从化方圆房地产发展有限公司	757.42	539.39
合计				<b>9603.33</b>	<b>8128.92</b>

单位: 平方米



## 目 录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	10
估价假设和限制条件 .....	11
<b>估 价 结 果 报 告 .....</b>	<b>15</b>
一、估价委托人 .....	15
二、房地产估价机构 .....	15
三、估价目的 .....	15
四、估价对象 .....	16
五、价值时点 .....	17
六、价值类型 .....	18
七、估价原则 .....	18
八、估价依据 .....	20
九、估价方法 .....	21
十、估价结果 .....	22
十一、参与本次估价工作的评估专业人员 .....	25
十二、实地查勘期 .....	25
十三、估价作业期 .....	25
<b>估 价 技 术 报 告 .....</b>	<b>26</b>
一、估价对象描述与分析 .....	26
(一) 实物状况分析 .....	26
(二) 权益状况分析 .....	28
(三) 区位状况分析 .....	29
二、市场背景描述与分析 .....	30
三、最高最佳利用分析 .....	35
四、估价方法适用性分析 .....	37
五、估价测算过程 .....	42
六、估价结果确定 .....	56
<b>变 现 能 力 分 析 与 风 险 提 示 .....</b>	<b>64</b>
一、变现能力分析 .....	64
二、风险提示 .....	65
<b>附        件 .....</b>	<b>67</b>
● 《估价委托书》	
● 估价对象所在位置示意图	



- 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 《不动产权证书》[粤 (2016) 广州市不动产权第 09204332 号等 15 本] 复印件
- 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
- 《同意评估函》
- 《同意抵押证明》
- 《情况说明》
- 估价委托人《营业执照 (副本)》复印件
- 不动产权利人《营业执照 (副本)》复印件
- 房地产估价机构《营业执照 (副本)》复印件
- 房地产估价机构资质证书复印件
- 评估专业人员执业证书复印件



## 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

- (一) 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- (二) 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。
- (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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- (四) 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《房地产抵押估价指导意见》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。
- (五) 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- (六) 本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



## 估价假设和限制条件

### (一) 本次估价的一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
3. 本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。
4. 评估专业人员已对估价委托人及不动产权利人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
5. 估价对象建筑面积、分摊土地面积以《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等15本]上载明的为依据。
6. 评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
7. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。



8. 经国务院批准，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试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必要性原则要求，本估价报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

9. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

10. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

## （二）特殊事项假设前提

1. 根据不动产权利人提供的《不动产权证书》[粤 (2016) 广州市不动产权第 09204332 号等 13 本]附记页记载，估价对象广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 13 套住宅用房房地产地下室未办理有偿使用手续，该部分建筑面积合计 2789.35 平方米。根据不动产权利人出具的《情况说明》，估价对象地下室不需补缴土地出让金且可作为抵押担保物，本次评估估价对象建筑面积以不动产权利人提供的《抵押物清单》为准，建筑面积内包含上述地下室 2789.35 平方米，如估价对象地下室实际需补缴土地出让金或实际可抵押建筑面积有变化，估价结果应作出相应调整。

2. 截至本《估价报告》出具之日，不动产权利人已提供《不动



权证书》[粤(2015)广州市不动产权第09200533、09200656号及粤(2016)广州市不动产权第09201426、09201430号]原件供评估专业人员核对,未能提供其余《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等11本]原件供评估专业人员核对,且评估专业人员进行了尽职调查,难以获取该资料。本次评估以不动产权利人提供的《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等11本]复印件与原件一致为估价的假设前提。

### (三) 估价报告使用限制

1.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前款规定使用本估价报告的,估价机构和评估专业人员不承担责任。

2.本次评估估价对象不动产权利人为广州从化方圆房地产发展有限公司,依据该公司出具的《同意抵押证明》,不动产权利人同意将估价对象作为广东方晟建设工程有限公司向华澳国际信托有限公司申请抵押贷款的抵押担保物。本估价报告评估目的是为借款人在向金融机构办理贷款手续过程中,确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值,不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化,需重新进行评估。

3.本估价报告中房地产抵押价值是以估价师所知悉的法定优先受偿款为假设前提条件,若估价对象存在估价师所不知悉的法定优先受偿款或所知悉的法定优先受偿款与实际不符,则需对估价结果进行相应的调整。

4.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度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。

5.不动产权利人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具之日，不动产权利人未能提供《不动产权证书》[粤（2016）广州市不动产权第 09204332 号等 11 本]原件供评估专业人员核对。提请金融机构注意，发放贷款前，抵押物需按照规定进行抵押登记。并确定实际抵押物与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

6.本估价报告中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，故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。

7.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

8.本估价报告自出具日起壹年内有效。



## 估 价 结 果 报 告

### 一、估价委托人

本次评估估价委托人为广州市方圆房地产发展有限公司，非估价对象的不动产权利人。借款方为广东方晟建设工程有限公司，拟将估价对象作为抵押担保物，向华澳国际信托有限公司借款。不动产权利人为广州从化方圆房地产发展有限公司为担保人，同意将估价对象作为抵押担保物，向华澳国际信托有限公司办理房地产抵押贷款手续。

单位名称：广州市方圆房地产发展有限公司

住所：广州市越秀区寺石新马路 168 号 7 楼

法定代表人姓名：韩曙光

联系人：赵玉萍

联系电话：13512779984

### 二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081 号

有效期限：2016 年 9 月 18 日至 2019 年 9 月 17 日

注册地址：北京市丰台区方庄芳城园三区 18 楼底商 217 室

法定代表人：齐宏

联系人：王超岳

联系电话：010-82253558-231

### 三、估价目的

广东方晟建设工程有限公司拟使用广州市从化区温泉镇明月山溪



大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产作为抵押担保物，向华澳国际信托有限公司办理房地产抵押贷款手续。广州市方圆房地产发展有限公司特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为确定标的物之房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

#### 四、估价对象

##### (一) 估价对象范围

本次评估估价对象为广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### (二) 估价对象基本状况

估价对象位于广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里，为广州从化方圆房地产发展有限公司开发建设的“方圆明月山溪花园”项目。估价对象建筑面积共计 8128.92 平方米，用途为住宅。

##### (三) 土地基本状况

1. 根据《不动产权证书》[粤 (2016) 广州市不动产权第 09204332 号等 15 本]，估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；广州从化方圆房地产发展有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为住宅，使用年限 70 年，土地使用权终止日期为 2063 年 8 月 17 日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 46.18 年。

2. 根据《不动产权证书》[粤 (2016) 广州市不动产权第 09204332 号等 15 本]，估价对象分摊土地面积共计 9603.33 平方



米。估价对象现状已按规划要求完成开发建设，无特别规划限制条件。

### 3. 估价对象所属项目用地四至：

证载四至：四至均未标注。

现状四至：东至望谷温泉度假村、南至冲口路、西至城市支路（未命名道路）、北至广州从化亿城泉说酒店

### 4. 估价对象所属项目用地呈不规则形状，场地地势较平坦。

### 5. 基础设施状况：

估价对象现状市政基础设施完备，达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。

## （四）建筑物基本状况

估价对象位于广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里，所属项目为“方圆明月山溪花园”。项目位于温泉度假区从化温泉镇，产品类型包含别墅和洋房住宅产品，该项目总占地 43.2 万平方米，建筑面积约 31.5 万平方米，容积率约为 0.73，绿化率 41%，属低密度住宅楼盘。该项目部分别墅作为度假村酒店客房经营使用。

本次估价对象为该项目 15 套住宅用房房地产，估价对象分摊土地面积共计 9603.33 平方米，建筑面积共计 8128.92 平方米，估价对象容积率为 0.85，用途为住宅，产品类型为独栋别墅，目前用作酒店客房经营使用。根据评估专业人员实地查勘，估价对象房屋维护情况良好。

## 五、价值时点

2017 年 6 月 20 日



## 六、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2017 年 6 月 20 日，估价对象规划用途为住宅，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 46.18 年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

### （二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使



用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《不动产权证书》。

估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《物权法》、《担保法》和《城市房地产管理法》，估价对象符合设定抵押的法律规定。

### （三）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《不动产权证书》，用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

### （四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

### （五）价值时点原则

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性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

### （六）谨慎原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能产生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

## 八、估价依据

### （一）有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》[主席令第 28 号]
2. 《中华人民共和国资产评估法》[主席令第 46 号]
3. 《中华人民共和国担保法》[主席令第 50 号]
4. 《中华人民共和国物权法》[主席令第 62 号]
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[主席令第 72 号]
6. 《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》  
[国务院令第 55 号]
7. 《城市房地产抵押管理办法》[建设部令第 98 号]
8. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]
9. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]



10.《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8号]

(二) 估价委托人提供的资料

- 1.《估价委托书》
- 2.估价委托人《营业执照(副本)》复印件

(三) 不动产权利人提供的资料

- 1.《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等15本]复印件
- 2.《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
- 3.《同意评估函》
- 4.《同意抵押证明》
- 5.《情况说明》
- 6.不动产权利人《营业执照(副本)》复印件

(四) 评估专业人员实地查勘的有关资料

(五) 房地产估价机构资质证书

## 九、估价方法

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值,因此我们在认真分析研究估价对象的相关资料,并通过邻近地区同类物业调查的基础上,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的估价程序,选用比较法和收益法进行估价。

估价方法简述如下:

比较法: 比较法是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。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

**收益法：**收益法是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价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

## 十、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表（币种：人民币）。

（转下页）



## 估价结果一览表

## 结果表-1 (房地产价值)

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
测算结果 (广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 2 号住宅用房)	总价	870	1000	935
	单价	16137	18541	17334
评估价值 (除明月里二街 2 号以外其余 14 套住宅用房)	总价	12634		12634
评估总值	总价	13569		13569
	单价	16692		16692

单位: 万元、元/平方米 (币种: 人民币)

注: 估价对象其余 14 套住宅用房单价为在明月里二街 2 号住宅用房单价基础上进行建筑面积、建筑类型、建成年代、室内装修、是否有电梯和花园面积进行因素调整得出, 总价为单价×建筑面积得出。

## 结果表-2 (房地产抵押价值)

项目及结果	估价对象	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产	
		总价	大写金额
1. 房地产价值	总价	13569	壹亿叁仟伍佰陆拾玖万元整
	大写金额	0	
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	
	总额	0	
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	0	
	总额	0	
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	0	
	总额	0	
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0	
	总额	0	
3. 房地产抵押价值	总价	13569	壹亿叁仟伍佰陆拾玖万元整
	大写金额	0	

单位: 万元、元/平方米 (币种: 人民币)



## 结果表-3 (分房号房地产价值)

序号	项目名称	建筑面积	分摊土地面积	房地产价值	
				总价	楼面单价
1	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街1号住宅用房房地产	582.44	577.58	1010	17344
2	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街2号住宅用房房地产	539.39	566.17	935	17344
3	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街7号住宅用房房地产	539.39	568.2	935	17344
4	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街14号住宅用房房地产	536.9	616.42	931	17344
5	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街15号住宅用房房地产	536.9	529.31	931	17344
6	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街2号住宅用房房地产	539.39	647.3	851	15774
7	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街4号住宅用房房地产	539.39	802.68	872	16168
8	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街6号住宅用房房地产	539.39	738.03	872	16168
9	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街8号住宅用房房地产	539.39	680.21	851	15774
10	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街10号住宅用房房地产	539.39	637.35	851	15774
11	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街12号住宅用房房地产	539.39	586.7	851	15774
12	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街14号住宅用房房地产	539.39	604.03	851	15774
13	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街18号住宅用房房地产	539.39	625.77	935	17334
14	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街20号住宅用房房地产	539.39	666.16	935	17334
15	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街22号住宅用房房地产	539.39	757.42	958	17767
合计		8128.92	9603.33	13569	
大写金额				壹亿叁仟伍佰陆拾玖万元整	

单位: 平方米、万元、元/平方米 (币种: 人民币)



## 十一、参与本次估价工作的评估专业人员

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 梅	1120140022	_____	年 月 日

吴 薇	1419970001	_____	年 月 日
-----	------------	-------	-------

### 其他评估专业人员

姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
王超岳	——	_____	年 月 日

## 十二、实地查勘期

2017年6月20日

## 十三、估价作业期

2016年6月20日至2017年7月31日



## 估 价 技 术 报 告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 实物状况分析

##### 1. 土地实物状况

(1) 土地面积: 根据《不动产权证书》[粤 (2016) 广州市不动产权第 09204332 号等 15 本], 估价对象分摊土地面积共计 9603.33 平方米。

(2) 土地利用状况: 估价对象现状已完成开发建设。估价对象所属项目用地呈不规则形状, 场地地势较平坦, 水文状况良好, 工程地质条件良好, 无不良地质现象。综上, 该地块土地利用程度较好。

(3) 土地开发程度: 估价对象现状市政基础设施完备, 达“六通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)。保障程度较高。

##### 2. 建筑物实物状况

估价对象所属项目为广州从化方圆房地产发展有限公司开发建设的低密度住宅项目“方圆明月山溪花园”。项目位于温泉度假区从化温泉镇, 产品类型包含别墅和洋房住宅产品, 该项目总占地 43.2 万平方米, 建筑面积约 31.5 万平方米, 容积率约为 0.73, 绿化率 41%, 属低密度住宅楼盘。该项目部分别墅现作为度假村酒店客房经营使用。

本次估价对象为该项目 15 套住宅用房房地产, 根据评估专业



人员实地查勘以及不动产权利人提供的《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第 09204332 号等 15 本]复印件, 估价对象分摊土地面积共计 9603.33 平方米, 建筑面积共计 8128.92 平方米, 估价对象容积率为 0.85, 用途为住宅, 建成年代为 2013 年, 房屋结构为钢筋混凝土, 地下 1 层, 地上 3 层 (部分楼栋地上 2 层), 建筑类型为独栋别墅, 单套建筑面积为 539.39 及 582.44 平方米, 现状拟用作度假村酒店客房。根据评估专业人员实地查勘, 估价对象明月里一街 2、4、6、8、10、12、14 号住宅用房为毛坯状态, 明月里一街 18、20、22 以及明月里二街 1、2、7、14、15 号住宅用房为精装修, 房屋维护情况良好。装修情况详见下表:

部位	外墙/结构	天棚	内墙	地面	外门/内门	外窗
明月里一街 2、4、6、8、10、12、14 号住宅用房	墙砖/钢混	预留装饰面	预留装饰面	预留装饰面	防盗门/无	铝合金外窗
明月里一街 18、20、22 号以及明月里二街 1、2、7、14、15 号住宅用房	墙砖/钢混	涂料、石膏吊顶	涂料	地砖、木地 板	防盗门/木门	铝合金外窗

根据评估专业人员实地查勘, 估价对象围护墙完好; 地面、墙面平整; 门窗开启关闭灵活; 墙面、顶棚面层涂料完好, 设备、管道通畅, 水卫、电照设备完好, 维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构, 采用直线折旧法计算估价对象成新率:

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= 1 - (1 - \text{残值率}) \times \frac{\text{已经使用年限}}{\text{经济耐用年限}} \\
 &= 1 - (1 - 0\%) \times \frac{4}{60} \\
 &= 93\%
 \end{aligned}$$



## (二) 权益状况分析

### 1. 土地状况

根据《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等15本], 估价对象土地为国有土地, 土地所有权归国家所有; 广州从化方圆房地产发展有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权, 土地用途为住宅, 使用年限70年, 土地使用权终止日期为2063年8月17日, 出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为46.18年。

### 2. 建筑物状况

根据《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等15本], 估价对象建筑物权属合法、清晰, 不动产权利人为广州从化方圆房地产发展有限公司。

### 3. 他项权利设置

#### (1) 抵押权

根据《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等15本]复印件, 截至价值时点, 估价对象抵押权未见登记。本次评估设定估价对象不存在抵押权。

#### (2) 租赁权及其他

根据不动产权利人介绍, 截至价值时点, 估价对象未设定租赁、地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在租赁、地役权等其他他项权利。



### (三) 区位状况分析

#### 1. 位置状况

估价对象所属项目为“方圆明月山溪花园”，位于广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里，东至望谷温泉度假村、南至冲口路、西至城市支路（未命名道路）、北至广州从化亿城泉说酒店。项目位于从化区温泉镇，临近从化温泉旅游区，地理位置一般。

#### 2. 居住社区成熟度：

估价对象所在区域居住用地占比不高、居住小区规模一般，社区发展完善程度一般，综合评价居住社区成熟度一般。

#### 3. 交通状况：

估价对象南侧紧临城市支路——冲口路，西侧紧临城市支路——未命名道路、交通路网密集程度较差，行车出入便捷度较差，周边1公里范围内仅有从化4路一条公交线路通行并设有站点，交通便捷度较差。

#### 4. 环境状况

估价对象位于从化区温泉镇，紧邻从化温泉旅游区，周边环境干净整洁、绿化率较高、附近无污染源，自然环境较好；周边无大学、大专等高等院校，人文环境一般；综上，整体环境状况一般。

#### 5. 外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达到“六通”（即通路、通电、通



讯、通上水、通下水、通燃气) 条件, 且保证程度较高。

周边 2 公里内的公共服务配套设施完备程度较差, 有餐饮 (聚源农庄、唐宫御膳中餐厅), 附近购物场所规模较小、数量较少, 无医院、银行、中、小学校、幼儿园等公共服务配套设施。

综上, 估价对象所处区域地理位置一般, 居住社区成熟度一般, 交通便捷度较差, 自然及人文环境状况一般, 公共服务配套设施完备程度较差, 基础设施达到“六通”。所在区域无特别规划限制, 估价对象整体区位条件一般。

## 二、市场背景描述与分析

### (一) 住宅房地产市场状况

#### 1. 2017 年 1-4 月广州市经济运行情况

1-4 月, 广州经济运行保持平稳态势, 消费、外贸、财政税收、货物运输保持较好增长势头, 工业平稳增长, 投资增速放缓。

##### (1) 消费增势较好, 网上零售保持较快增长

1-4 月, 广州市实现社会消费品零售总额 2989.07 亿元, 增长 9.1%, 增速较 1-3 月和上年同期分别提高 0.1 个和 0.6 个百分点, 其中批发零售业、住宿餐饮业零售额分别增长 9.6% 和 5.8%。限额以上网上商店零售额保持较快增长, 增速达 20.1%。

##### (2) 投资增速放缓

1-4 月, 广州市完成固定资产投资 1242.07 亿元, 同比增长 6.1%, 增速较 1-3 月回落 4.2 个百分点。其中房地产开发投资增长



6.9%，工业投资增长 4.3%，增速较 1-3 月分别回落 3.7 个和 9.8 个百分点，但好于上年同期，增速同比分别提升 4.6 个和 6.0 个百分点。基础设施投资增长 1.1%，增速较 1-3 月和上年同期分别大幅回落 26.4 个和 15.8 个百分点。

### （3）财政税收较快增长

1-4 月，广州市完成一般公共预算收入 518.60 亿元，增长 13.0%，增速较 1-3 月回落 0.2 个百分点，但较上年同期提高 1.0 个百分点。其中，占比超八成的税收收入增长 15.4%。一般公共预算支出 575.48 亿元，增长 13.9%，增速较 1-3 月回落 8.8 个百分点，较上年同期提高 3.8 个百分点。

### （4）金融机构存、贷款增速放缓

4 月末，银行业机构本外币存款余额 47846.49 亿元，增长 10.4%，增速比上年同期和 1-3 月分别回落 0.8 个和 2.4 个百分点。贷款余额 31259.28 亿元，增长 10.1%，增速较 1-3 月提升 1.0 个百分点，但同比回落 0.7 个百分点。

### （5）消费价格涨幅回落，工业品价格涨势略有放缓

1-4 月，城市居民消费价格（CPI）同比上涨 2.1%，涨幅较上年同期回落 0.7 个百分点，与 1-3 月持平。其中消费品和服务项目价格分别上涨 1.3% 和 3.3%。工业生产者购进价格（IPI）和出厂价格（PPI）同比分别增长 11.3% 和 3.4%，涨幅较 1-3 月均回落 0.1 个百分点。今年以来工业品价格结束近五年来的下降态势，持续上涨，4 月涨势略有放缓。



## 2.2017 上半年广州市土地成交情况

广州土地市场在 2017 年以来升温显著，随着去房地产库存工作收效明显，2017 年上半年，广州适当加大土地供应规模，土地成交量价齐升，共成交 84 宗、488.6 万平方米土地，土地成交面积同比上涨 72.4%，占到 2016 年全年土地成交面积的 80.7%；成交金额同比攀升 160.3% 达 522.1 亿元。2017 年上半年，产业落位政策持续深化，工业用地占整体土地成交面积的 72.9%，占比较去年同期攀升 28.4 个百分点。住宅用地推出面积同比上涨 20.2%，但由于流拍及中止出让等原因，成交面积与去年同期基本持平，所占比重由 2016 年上半年的 35.2% 降至 19.8%。

为了稳定土地市场、抑制高价地块产生，2017 年上半年，包括金融监管、竞地价、配建、自持及摇号等措施在内的土拍新规陆续推出。受市场新政影响，2017 年上半年住宅用地平均溢价率同比下降 23.2 个百分点至 28%，商办用地平均溢价率同比下降 8.6 个百分点至 0.5%。

从区域来看，2017 年上半年，外围区域成交面积占全市的 95.9%，比 2016 年同期提高 6 个百分点；成交金额占全市的 67.9%，同样比 2016 年上半年高出 6 个百分点。增城区土拍仍属于热点区域，成交面积同比上升 232.1% 至 240.5 万平方米，占全市的 49.2%。

## 3.2017 上半年广州市房地产市场状况

2017 年 3 月广州住宅限购政策陆续出台，上半年，广州一手



商品住宅供应面积 372.5 万平方米，创近年新低，同比下降 15.8%，较 2016 年末减少 32.6%；成交面积录得 576.5 万平方米，同比减少 14.5%，与 2016 年末相比下跌 26.5%。销售均价 16572 元，较 2016 年同期小幅上浮 3.8%，较 2016 年末则降低 3.7%。最严限购令下，住宅市场供需急跌，价格升幅受到抑制。但供应缺口仍处于高位，市场继续维持供不应求状态。

#### 4. 房地产相关政策

2017 年 3 月 17 日广州市人民政府发布《广州市人民政府办公厅关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》（下称“《通知》”），从内容方面来看，《通知》为进一步加强了商品住房限购和差别化信贷政策。政策显示，外地户籍居民购房资格由连续缴纳 3 年社保提升至 5 年；二套房资格认定一样遵循“认房又认贷”的规则，首套贷款还清的情况下二套房需 5 成首付；单身人士限购 1 套住房，增城、从化依旧不限购。

新政最严厉的做法是提出了 5 年社保缴纳要求，广州外来人口相对数量多，从就业的稳定性等角度看，满足 5 年社保要求的外来人口实际上在学历、职务等方面有了很大的要求，这使得潜在的购房需求会比较少，对于抑制外来炒房需求是有较大的影响的。虽然如此，多方人士认为政策并不会对在价格增长方面起到抑制作用。

广州此次限购升级之下，增城、从化仍不限购，故增城或将成为下一个热门区域，大量的购房需求将涌入增城。

#### 5. 可预见未来



根据广州市国土资源和规划委员会发布的《2017 广州经营性用地供地蓝皮书》，2017 年下半年的广州土拍市场仍将热度不减。住宅用地供应将适度加大，宅地布局将中心城区与外围区域有机结合，但仍以外围区域为主，荔湾区西湾路宅地或将成为市场热点。

商品房住宅市场方面，目前广州住宅市场调控力度较大，2017 年下半年政策加码空间不大，市场或将维持目前的调控水平，与此同时目前广州市库存已处于低位，市场未有去化压力，尽管如此，受到市场政策调控延续的影响，2017 年下半年一手商品住宅新增供应在短期内大幅增加的可能性不大，下半年市场或将继续保持观望情绪，成交量继续维持低位将是大概率事件。价格方面，若下半年成交量持续收缩，部分开发商或将受到资金回笼的压力而在价格方面出现松动，局部区域价格或有小幅下调空间。短期来看，广州住宅市场尽管出现降温，但供不应求趋势仍将持续。

## （二）估价对象所在区域相应用途房地产市场状况

估价对象位于广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里，从化区位于广东省广州市东北面，东与龙门县、增城区接壤，南与白云区毗邻，西和清远市、花都区交界，北面同佛冈、新丰县相连。北回归线横跨境内南端的太平镇，气候温和，雨量充沛。从化区以珍稀温泉闻名，有“中国温泉之都”之美称。境内有 100 多个湖泊水库，12 万公顷青山，森林覆盖率 67.2%。有旅游景区近 20 处，全区总面积 1985.26 平方公里。



从化区住宅房地产市场近年来发展迅速，但现时相比于广州其他区域而言，从化的住宅价格仍然处于较低水平，这也意味着这一区域在未来仍有一定的发展空间。进入 2017 年以来，从化就展现出了作为广州价格洼地的优势与潜力，成交均价持续上涨。

从化区拥有极好的自然环境资源，是较为宜居的区域。以此为背景，从化将吸引越来越多的刚性需求和高端改善人群入住，居住模式可能因此从度假改变为常住。而更值得关注的是，未来广州国际健康城的规划建设，从化楼市将因此直接受益，规划文件显示，从化定位“世界温泉之都”，未来将会承接工程都会区转移人口 30 万，常住人口由 67.8 万扩大到 90 万，服务人口扩大到 120 万，城镇率达到 70%。

目前从化区普通住宅价格水平在 10000-15000 元/平方米，别墅产品价格水平在 10000-20000 元/平方米。广州此次限购升级之下，从化仍不限购，作为热点城市中，为数不多的不限购地区，加之自然环境资源较好，从化住宅市场未来具备一定的发展空间。

### 三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。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、经济上可行，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。它主要体现在以下几个方面：



(一) 法律上允许(规划及相关政策法规许可): 即不受现时使用状况的限制, 而依照法律规章、规划发展方向, 按照其可能的最优用途进行估价, 截至价值时点, 估价对象已经取得《不动产权证书》, 广州从化方圆房地产发展有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权和建筑物所有权, 产权清晰、合法。符合《物权法》、《担保法》、《城市房地产管理法》有关抵押的规定。

(二) 技术上可能: 即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用, 要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点, 估价对象已经取得《不动产权证书》, 估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可, 技术上均能满足要求。

(三) 经济上可行: 即估价结果应是各种可能的使用方式中, 以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求, 并且其收入现值大于支出现值, 具有经济可行性。

(四) 价值最大化, 即在所有具有经济可行性的使用方式中, 能使估价对象价值达到最大的使用方式, 才是最高最佳的使用方式。估价对象用途为住宅, 其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件, 经过论证可使估价对象价值得到最大化。



(五) 使用前提说明与分析, 估价对象作为已建成建筑物, 应以保持现状作为前提, 即认为保持现状最为有利时, 应以保持现状为前提条件进行估价。现状应予保持的是: 现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前房地产市场状况并结合开发经验, 以保持现状最为有利。

综上所述, 我们认为估价对象规划为住宅用途, 为其最高最佳使用途径。

#### 四、估价方法适用性分析

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值, 因此评估专业人员在认真分析研究估价对象的相关资料, 并通过对邻近地区同类物业调查的基础上, 确定如下技术路线:

首先, 根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的估价程序分别采用比较法、收益法求取估价对象广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街2号住宅用房房地产价值。

其次, 依据各方法的估价结果, 算术平均确定估价对象广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街2号住宅用房房地产价值。

再次, 以广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街2号住宅用房为基准, 对其余14套住宅用房建筑面积、建筑类型、建成年代、室内装修、是否有电梯和花园面积进行因素调整, 求取其



余14套住宅用房房地产价值，并将各部分结果加总，求取估价对象房地产价值。

最后，求取房地产抵押价值。

### （一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种估价方法。四种估价方法的定义及适用条件如下：

**比较法：**比较法是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。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

**收益法：**收益法是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价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

**成本法：**成本法是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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。



假设开发法：假设开发法是求得估价对象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。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

估价方法	适用性分析	是否选用
比较法	估价对象位于广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里方圆明月山溪花园，用途为住宅用房，估价对象同类或类似房地产交易案例较多，具有一定数量的交易情况，因此选用比较法作为其中的一种估价方法。	是
收益法	估价对象用途为住宅用房，可以产生收益。采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。	是
成本法	估价对象为已建成房地产，估价对象具有采用比较法、收益法进行估价条件，因此本次评估未采用成本法进行测算。	否
假设开发法	估价对象为已建成物业，且处于正常运营状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。	否

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法两种方法进行测算，评估估价对象房地产价值。

## （二）估价的思路

### 1. 比较法

比较法是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。其计算公式为：

比较价值 = 比较案例房地产价格 × (待估房地产交易情况指数 / 比较案例交易情况指数) × (待估房地产价值时点房地产价格指数 / 比较案例交易日期房地产价格指数) × ... × (待估房地产产权益状况条件指数 / 比较案例房地产权益状况条件指数) × (待估房地产区位状况条件指数 / 比较案例房地产区位状况条件指数) × (待估房地产实物状况条件指数 / 比较案例房地产实物状况条件指数)

具体步骤如下：

(1) 选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估房地产比较）

1) 用途相同

2) 属于正常交易

3) 房地产状况各因素相近

4) 价值时点接近

5) 统一价格基础

(2) 进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正和调整

(3) 求取估价对象明月里二街2号住宅用房比较价值

## 2. 收益法

收益法是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价值或价格的方



法。考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算，计算公式为：

$$V = A \times \{1 - [(1+g) / (1+Y)]^n\} \div (Y-g)$$

其中：V——收益价值

A——未来第一年净收益

Y——报酬率

n——收益年期

g——净收益年增长率

具体步骤如下：

- (1) 计算估价对象未来第一年总收益
- (2) 采用重置成本法计算估价对象房屋现值
- (3) 计算估价对象未来第一年经营费用
- (4) 计算估价对象未来第一年净收益
- (5) 选用适当的报酬率
- (6) 确定适当的净收益年增长率
- (7) 计算估价对象明月里二街2号住宅用房收益价值

3. 将以上测算结果算术平均得到估价对象明月里二街2号住宅用房房地产价值。

4. 以估价对象明月里二街2号住宅用房为基准，对其余14套住宅用房进行建筑面积、建筑类型、建成年代、室内装修、是否有电梯和花园面积进行因素调整，求取其余14套住宅用房房地产价



值，并将各部分结果加总，求取估价对象房地产价值。

## 五、估价测算过程

### 技术指标

#### 1. 估价对象经济技术指标

##### (1) 土地面积

根据《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等15本]，估价对象分摊土地面积共计9603.33平方米。

##### (2) 建筑面积

根据《不动产权证书》[粤(2016)广州市不动产权第09204332号等15本]，估价对象建筑面积共计8128.92平方米。

##### (3) 利润率

本次利润率的选取中，住宅用房取20%。

#### 2. 工期情况说明：

土地开发期：0年

建筑物建设期：1年

根据评估专业人员实地查勘，估价对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好。结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象成新率。

成新率 = 1 - (1 - 残值率) × 已经使用年限 ÷ 经济耐用年限



$$= 1 - (1 - 0\%) \times 4 \div 60$$

$$= 93\%$$

以上述条件为基础计算估价对象的房地产价值。

### (一) 比较法求取估价对象明月里二街2号住宅用房房地产价值

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、市场状况、房地产状况（权益、区位、实物）的修正和调整。

#### 1. 选取案例并作因素条件说明

通过对广州市住宅用房市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个销售案例进行比较。

##### 案例A:

·项目名称：望谷温泉小镇

·项目坐落：广州市从化区温泉西路8号

·交易情况：正常

·交易时间：2017.6

·用途：住宅

·剩余土地使用年限：50-60（含）

·居住社区成熟度：所在区域居住用地占比不高、社区规模一般，社区发展完善程度一般，综合评价居住社区成熟度一般。

·交通便捷度：所在区域交通路网密集程度较差，周边1公里范围内仅有从化4路一条公交线路通行并设有站点，交通便捷度较



差。

·公共配套设施：所在区域公共服务配套设施完备程度较差，附近购物场所规模较小、数量较少，无综合医院、公共服务配套设施有所欠缺。

·基础设施水平：六通

·自然及人文环境：所在区域环境干净整洁、绿化率较高、附近无污染源，自然环境较好；无大学、大专等高等院校，人文环境一般；综上，整体环境状况一般。

·朝向：南北

·建筑类型：独栋

·建筑面积：300平方米

·物业管理：专业

·市政基础设施：六通

·内部装修维护情况：好

·是否有电梯：否

·建成年代：2015年

·花园面积 (m<sup>2</sup>)：小于100

交易价格为建筑面积单价13500元/平方米。建筑物为钢混结构，内部装修为毛坯。

案例B：

·项目名称：富力泉天下

·项目坐落：广州市从化区温泉大道



·交易情况：正常

·交易时间：2017.6

·用途：住宅

·剩余土地使用年限：50-60（含）

·居住社区成熟度：所在区域居住用地占比不高、社区规模一般，社区发展完善程度一般，综合评价居住社区成熟度一般。

·交通便捷度：所在区域交通路网密集程度较差，周边1公里范围内仅有从化4路一条公交线路通行并设有站点，交通便捷度较差。

·公共配套设施：所在区域公共服务配套设施完备程度较差，附近购物场所规模较小、数量较少，无综合医院、公共服务配套设施有所欠缺。

·基础设施水平：六通

·自然及人文环境：所在区域环境干净整洁、绿化率较高、附近无污染源，自然环境较好；无大学、大专等高等院校，人文环境一般；综上，整体环境状况一般。

·朝向：南北

·建筑类型：独栋

·建筑面积：229平方米

·物业管理：专业

·市政基础设施：六通

·内部装修维护情况：好



·是否有电梯: 否

·建成年代: 2015年

·花园面积 (m<sup>2</sup>): 300-500

交易价格为建筑面积单价14000元/平方米。建筑物为钢混结构, 内部装修为毛坯。

案例C:

·项目名称: 保利桃花源

·项目坐落: 广州市从化区中山大学南方学院南门

·交易情况: 正常

·交易时间: 2017.6

·用途: 住宅

·剩余土地使用年限: 50-60 (含)

·居住社区成熟度: 所在区域居住用地占比不高、社区规模一般, 社区发展完善程度一般, 综合评价居住社区成熟度一般。

·交通便捷度: 所在区域交通路网密集程度较差, 周边1公里范围内仅有从化4路一条公交线路通行并设有站点, 交通便捷度较差。

·公共配套设施: 所在区域公共服务配套设施完备程度较差, 附近购物场所规模较小、数量较少, 无综合医院、公共服务配套设施有所欠

·基础设施水平: 六通

·自然及人文环境: 所在区域环境干净整洁、绿化率较高、附近



无污染源，自然环境较好；无大学、大专等高等院校，人文环境一般；综上，整体环境状况一般。

·朝向：南北

·建筑类型：独栋

·建筑面积：180平方米

·物业管理：专业

·市政基础设施：六通

·内部装修维护情况：好

·是否有电梯：否

·建成年代：2016年

·花园面积 (m<sup>2</sup>)：小于100

交易价格为建筑面积单价14500元/平方米。建筑物为钢混结构，内部装修为精装。

(转下页)



表1: 因素条件说明表

比较因素		估价对象	案例: A	案例: B	案例: C
		明月山溪花园 从化区温泉镇明月山溪大道	望谷温泉小镇 从化区温泉西路 8 号	富力泉天下 从化区温泉大道	保利桃花源 从化区中山大学南方学院南门
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017-6	2017-6	2017-6	2017-6
权益状况	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	剩余土地使用年限	46.18	50-60 (含)	50-60 (含)	50-60 (含)
区位状况	居住社区成熟度	所在区域居住用地占比不高、社区规模一般，社区发展完善程度一般，综合评价居住社区成熟度一般。	所在区域居住用地占比不高、社区规模一般，社区发展完善程度一般，综合评价居住社区成熟度一般。	所在区域居住用地占比不高、社区规模一般，社区发展完善程度一般，综合评价居住社区成熟度一般。	所在区域居住用地占比不高、社区规模一般，社区发展完善程度一般，综合评价居住社区成熟度一般。
	交通便捷度	所在区域交通路网密集程度较差，周边 1 公里范围内仅有从化 4 路一条公交线路并设有站点，交通便捷度较差。			
	公共配套设施	所在区域公共服务配套设施完备程度较差，附近购物场所规模较小、数量较少，无综合医院、公共服务配套设施有所欠缺。	所在区域公共服务配套设施完备程度较差，附近购物场所规模较小、数量较少，无综合医院、公共服务配套设施有所欠缺。	所在区域公共服务配套设施完备程度较差，附近购物场所规模较小、数量较少，无综合医院、公共服务配套设施有所欠缺。	所在区域公共服务配套设施完备程度较差，附近购物场所规模较小、数量较少，无综合医院、公共服务配套设施有所欠缺。
	基础设施水平	六通	六通	六通	六通
	自然及人文环境	所在区域环境干净整洁、绿化率较高、附近无污染源，自然环境较好；无大学、大专等高等院校，人文环境一般；综上，整体环境状况一般。	所在区域环境干净整洁、绿化率较高、附近无污染源，自然环境较好；无大学、大专等高等院校，人文环境一般；综上，整体环境状况一般。	所在区域环境干净整洁、绿化率较高、附近无污染源，自然环境较好；无大学、大专等高等院校，人文环境一般；综上，整体环境状况一般。	所在区域环境干净整洁、绿化率较高、附近无污染源，自然环境较好；无大学、大专等高等院校，人文环境一般；综上，整体环境状况一般。
	朝向	南北	南北	南北	南北
实物状况	建筑类型	独栋	独栋	独栋	独栋
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	539.39	300	229	180
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	物业管理	专业	专业	专业	专业
	市政基础设施	六通	六通	六通	六通
	内部装修	精装	毛坯	毛坯	精装
	内部装修维护情况	好	好	好	好
	是否有电梯	是	否	否	否
	建成年代	2013	2015	2015	2016
	花园面积 (m <sup>2</sup> )	300-500	小于 100	300-500	小于 100



## 2. 编制因素修正及调整系数表（见表2）

各因素条件指数确定说明如下：

### （1）交易情况修正指数的确定

由于估价对象和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为100。

### （2）市场状况调整

由于估价对象和各案例交易时间相同，均为2017年6月，调整系数为100。

### （3）房地产状况调整

#### 1) 权益状况

权益状况等级说明表

权益状况	等 级 划 分							每等级向下 调整幅度
用途	估价对象与交易案例用途均为住宅							—
剩余土地 使用年限	60-70 (含)	50-60 (含)	40-50 (含)	30-40 (含)	20-30 (含)	10-20 (含)	0-10 (含)	1%

#### 2) 区位状况

区位状况等级说明表

区位状况	等 级 划 分					每等级向下 调整幅度
居住社区成熟度	好	较好	一般	较差	差	2%
交通便捷度	好	较好	一般	较差	差	2%
公共配套设施	好	较好	一般	较差	差	2%
基础设施水平	每减少一通向下修正 1%					1%
自然及人文环境	好	较好	一般	较差	差	2%
朝向	好	较好	一般	较差	差	1%



## 3) 实物状况

实物状况等级说明表

实物状况	等 级 划 分					每等级向下 调整幅度
建筑类型	独栋	双拼	联排	叠拼		3%
建筑面积	400(含)- 600	200(含)-400 及 600(含)-800	0(含)-200 及 800(含)-	1000(含)- 1200	1200(含) 以上	2%
建筑结构	钢混		砖混			2%
物业管理	专业		普通			2%
市政基础设施	七通	六通	五通	四通	三通	1%
内部装修	精装	普装	简装	毛坯		3%
内部装修维护情	好	较好	一般	较差	差	1%
是否有电梯	是		否			5%
建成年代	每减少1年通向下修正1%					1%
花园面积 (m <sup>2</sup> )	300-500		100-300	小于100		2.5%

(转下页)



表 2: 比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	案例: A	案例: B	案例: C
交易情况	100	100	100	100	100
市场状况	100	100	100	100	100
权益 状况	用途	100	100	100	100
	剩余土地使用年限	100	101	101	101
区位 状况	居住社区成熟度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	基础设施水平	100	100	100	100
	自然及人文环境	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
实物 状况	建筑类型	100	100	100	100
	建筑面积	100	98	98	96
	建筑结构	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	市政基础设施	100	100	100	100
	内部装修	100	91	91	100
	内部装修维护情况	100	100	100	100
	是否有电梯	100	95	95	95
	建成年代	100	102	102	103
	花园面积 (m <sup>2</sup> )	100	95	100	95

### 3. 因素修正及调整

在各因素条件指数表的基础上，进行交易情况修正、市场状况及房地产状况调整，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正及调整系数，计算得出估价对象楼面单价（见表 3）：

（转下页）



表 3: 因素修正及调整系数表

比较因素		案例: A	案例: B	案例: C
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
市场状况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
权益 状况	用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	剩余土地使用年限	100/ 101	100/ 101	100/ 101
区位 状况	居住社区成熟度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	朝向	100/ 100	100/ 100	100/ 100
实物 状况	建筑类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑面积	100/ 98	100/ 98	100/ 96
	建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	物业管理	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	市政基础设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修	100/ 91	100/ 91	100/ 100
	内部装修维护情况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	是否有电梯	100/ 95	100/ 95	100/ 95
	建成年代	100/ 102	100/ 102	100/ 103
花园面积 (m <sup>2</sup> )		100/ 95	100/ 100	100/ 95
销售价格 (元/平方米)		13500	14000	14500
比较价值 (元/平方米)		16282	16040	16088

#### 4. 估价对象住宅用房的比较价值

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

#### 楼面单价

$$\begin{aligned}
 &= (16282 + 16040 + 16088) \div 3 \\
 &= 16137 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

估价对象明月里二街 2 号住宅用房房地产总价



$$= 16137 \times 539.39 \div 10000$$

$$= 870 \text{ (万元)}$$

## (二) 收益法求取明月里二街2号住宅用房房地产价值

### 1. 求取房地年未来第一年净收益

#### (1) 未来第一年总收益

##### 1) 租金收入

通过对广州市从化温泉旅游区市场的调查，目前该区域与估价对象情况相类似的项目较少，差异性较大。周边类似区域酒店客房的物业经营收入情况如下表：

项目名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	日租金 (元/天)	用途	交易日期
广州溪西居温泉 民宿	80-100	1000-1300	酒店 (三星)	2017年6月
广州都喜泰丽温 泉度假酒店	70-100	1000-1500	酒店 (五星)	2017年6月
广州卓思道温泉 度假酒店	140 (别墅)	3000	酒店 (四星)	2017年6月

本次评估根据目前该区域房地产客观租金情况及结合估价对象自身情况，确定估价对象租金水平平均为6元/天·平方米；管理费用取20%，空置率取35%；每年按365天计算。则有：未来第一年总收益

$$= 6 \times 539.39 \times 365 \times (1-35\%) \times (1-20\%)$$

$$= 614257 \text{ (元)}$$

##### 2) 押金利息

根据评估专业人员对于租赁市场的调查，目前与估价对象同类物业以日租或短期租赁为主，通常无押金。因此，本次评估中的押金利息计0。

##### 3) 未来第一年总收益

综上，估价对象未来第一年的总收益为前述2项之和。则有：



未来第一年总收益

= 614257+0

= 614257 (元)

(2) 建筑物现值 (详见下表)

序号	项目	数额 (元)	计算公式	取费标准	
2	建筑物现值	2968727	建筑物重置价值×成新度	成新度 (%)	93.0%
1)	建安费用	2157560	建安单价×建筑面积	建安单价 (元/m <sup>2</sup> )	4000
2)	勘察设计和前期工程费	64727	建安费用×费率	费率 (%)	3.0%
3)	公共配套设施费用	0	建安费用×费率	费率 (%)	0.0%
4)	基础设施建设费	107878	建筑面积×取费标准	市政费用 (元/m <sup>2</sup> )	200
5)	相关税费	32363	建安费用×费率	费率 (%)	1.5%
(1)	建造成本	2362528	建安费用+公共配套设施费用+基础设施建设费+相关税费		
(2)	管理费用	47251	建造成本×费率	费率 (%)	2.0%
(3)	销售费用	—	建筑物重置价值×费率	销售费率 (%)	2.0%
(4)	贷款利息		单利计息。建造成本、管理费用、销售费用产生的利息。		
1)	(1) 及 (2) 项产生的利息	52413	(建造成本+管理费用)×利率×(建设周期÷2)	建设周期 (年)	1
2)	销售费用产生的利息	0.0004 V <sub>建</sub>	销售费用×利率×(建设周期÷2)	利息 (%)	4.35%
(5)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用)×利润率		
1)	(1) 及 (2) 项产生的利润	481956	(建造成本+管理费用)×利润率	利润率 (%)	20.0%
2)	销售费用产生的利润	0.004 V <sub>建</sub>	销售费用×利润率		
(6)	销售税费	0.0533 V <sub>建</sub>	建筑物重置价值×费率/(1+5%)	费率 (%)	5.6%
(7)	建筑物重置价值 (V <sub>建</sub> )	3192180			

(转下页)



### (3) 年经营费用 (详见下表)

序号	项目名称	总额 (元)	相关系数	备注
1)	税费	61839	—	A+B+C
A	两税两费	32760	5.6%	年总收益×费率/(1+5%)
B	房产税	26814	1.2%	房产原值×(1-30%)×税率
C	土地使用税	2265	4.0	分摊土地面积×单价
2)	维修费	63844	2%	建筑物重置价值×维修费率
3)	保险费	5937	0.2%	建筑物现值×保险费率
4)	管理费用	30712.9	5%	年总收益×费率
5)	年经营费用	162333	—	1)~4)项之和

注: ①房产原值即为建筑物重置价值; ②估价对象分摊土地面积为566.17平方米。

即年经营费用162333元。

### (4) 房地年净收益 (A) :

房地年净收益

= 未来第一年总收益-年经营费用

= 614257-162333

= 451924 (元)

### 2. 报酬率 (Y)

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法; 以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率(1.5%), 风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定, 经调查, 一般为3%-5%之间, 本次评估依据估价对象所在项目特点, 取风险调整值为4%, 则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。



### 3. 收益年期 (n)

估价对象为住宅用房。根据不动产权利人提供的《不动产权证》[粤(2016)广州市不动产权第09201426号]复印件, 估价对象所在物业建成于2013年, 截至价值时点, 估价对象已使用4年。估价对象为钢混结构, 经济耐用年限为60年, 剩余经济耐用年限为56年。由于住宅用途出让国有建设用地使用权期届满后自动续期, 故依据谨慎原则, 估价对象未来可获得收益的年限未考虑其建筑物耐用年限的影响, 收益年期按照建筑物经济耐用年限扣除建筑物已使用年限测算, 即56年。因此, 估价对象收益年限确定为56年。

### 4. 净收益逐年增长率 (g)

广州市近年来的租金水平呈逐年增长趋势。根据评估专业人员对估价对象所在区域房地产市场的调查, 该地区类似物业租金增长幅度约在 1% ~ 5% 之间。估价对象地处广州市从化区温泉镇, 地处从化温泉旅游区, 随着人们日益增长的旅游需求, 以及旅游景区知名度的不断提升, 未来租金具有一定的增长潜力。本次评估依据估价目的, 从谨慎原则考虑确定其净收益逐年增长比率为 1.5%。

### 5. 收益价值

估价对象收益价值

$$\begin{aligned} &= A \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\} \div (Y-g) \\ &= 1000 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## 六、估价结果确定

### (一) 房地产总价

#### 1. 估价对象明月里二街2号住宅用房估价结果的确定

综合分析以上两种方法测算的结果, 采用加权算术平均法求取估



价对象的房地产价值。各方法权重确定详见下表：

权重确定打分评价体系					
评价因素	标准分值	打分考虑因素	明月里二街 2 号住宅用房		
			比较法	收益法	
估价方法的代表性	25	1. 估价方法选取分析充分、合理，取 20~25 分；	20	20	
		2. 估价方法选取分析较充分、合理，取 10~19 分；			
		3. 估价方法选取分析较不充分，取 0~9 分；			
估价方法所要求的估价资料的完整性	15	1. 估价资料完整，来源依据充分，取 10~15 分；	10	10	
		2. 估价资料有欠缺，来源依据较不充分，取 0~9 分；			
参数选取的客观性	15	1. 参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，取 10~15 分；	10	10	
		2. 部分参数为自行分析取得，理由较充分，取 0~9 分；			
参数确定的时效性	15	1. 参数在规定的时效范围内，且距估价期日未超过 1 年，取 10~15 分；	10	10	
		2. 参数在规定的时效范围内，但距估价期日超过 1 年，取 0~9 分；			
估价结果的现势性	30	1. 估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，取 20~30 分；	25	25	
		2. 估价结果与同类用途房地产价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，取 10~19 分；			
		3. 估价结果与同类用途房地产价格水平有一定差距，且适当考虑房地产市场发展趋势，取 0~9 分；			
分值			75	75	
权重			50%	50%	

则有：

$$\text{房地产价值} = 870 \times 50\% + 1000 \times 50\% = 935 \text{ (万元)}$$

$$\text{房地产楼面单价} = 935 \times 10000 \div 539.39 = 17334 \text{ (元/平方米)}$$

2. 估价对象其余 14 套住宅用房房地产价值

以估价对象明月里二街 2 号住宅用房为基准，对其余 14 套住宅



用房进行建筑面积、建筑类型、建成年代、室内装修、是否有电梯和花园面积按下表调整等级进行因素修正。

实物状况	等 级 划 分					每等级向下 调整幅度
建筑类型	独栋	双拼	联排	叠拼		3%
建筑面积	400(含)- 600	200(含)-400 及 600(含)-800	0(含)-200 及 800(含)-	1000(含) -1200	1200(含) 以上	2%
内部装修	精装	普装	简装	毛坯		3%
是否有电梯	是		否			5%
建成年代	每减少1年通向下修正1%					1%
花园面积 (m <sup>2</sup> )	500以上	300-500 (含)	100-300 (含)	小于100		2.5%

则有：

(转下页)



## 广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产价值

序号	估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑 面 积 调 整 系 数	建筑 类 型	建筑 类 型 调 整 系 数	室 内 装 修	室 内 装 修 调 整 系 数	是 否 有 电 梯	电 梯 调 整 系 数	花 园 面 积 (m <sup>2</sup> )	花 园 调 整 系 数	建 成 年 代	建 成 年 代 调 整 系 数	调 整 前 单 价 (元/ m <sup>2</sup> )	调 整 后 单 价 (元/ m <sup>2</sup> )	总 价 (万元)
1	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 2 号	539.39	1	独栋	1	精装	1	是	1	420	1	2013	1	17334	17334	935
2	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 7 号	539.39	1	独栋	1	精装	1	是	1	420	1	2013	1	17334	17334	935
3	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 14 号	536.9	1	独栋	1	精装	1	是	1	470	1	2013	1	17334	17334	931
4	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 15 号	536.9	1	独栋	1	精装	1	是	1	390	1	2013	1	17334	17334	931
5	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号	582.44	1	独栋	1	精装	1	是	1	430	1	2013	1	17334	17334	1010
6	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 2 号	539.39	1	独栋	1	毛坯	0.91	是	1	500	1	2013	1	17334	15774	851
7	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 4 号	539.39	1	独栋	1	毛坯	0.91	是	1	660	1.025	2013	1	17334	16168	872
8	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 6 号	539.39	1	独栋	1	毛坯	0.91	是	1	600	1.025	2013	1	17334	16168	872
9	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 8 号	539.39	1	独栋	1	毛坯	0.91	是	1	500	1	2013	1	17334	15606	851
10	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 10 号	539.39	1	独栋	1	毛坯	0.91	是	1	500	1	2013	1	17334	15774	851
11	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 12 号	539.39	1	独栋	1	毛坯	0.91	是	1	450	1	2013	1	17334	15774	851
12	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 14 号	539.39	1	独栋	1	毛坯	0.91	是	1	460	1	2013	1	17334	15774	851

序号	估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑 面积 调整 系数	建筑 类 型	建筑 类 型 调 整 系 数	室 内 装 修	室 内 装 修 调 整 系 数	是否 有 电 梯	电 梯 调 整 系 数	花 园 面 积 (m <sup>2</sup> )	花 园 调 整 系 数	建 成 年 代	建 成 年 代 调 整 系 数	调 整 前 单 价 (元/ m <sup>2</sup> )	调 整 后 单 价 (元/ m <sup>2</sup> )	总 价 (万元)
13	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 18 号	539.39	1	独栋	1	精装	1	是	1	480	1	2013	1	17334	17334	935
14	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 20 号	539.39	1	独栋	1	精装	1	是	1	500	1	2013	1	17334	17334	935
15	广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街 22 号	539.39	1	独栋	1	精装	1	是	1	620	1.025	2013	1	17334	17767	958
合计														--	<b>13569</b>	

(转下页)

即估价对象广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产总价值为 13569 万元。

## (二) 房地产抵押价值

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

估价师所知悉的法定优先受偿款情况如下：

根据《不动产权证书》[粤 (2016) 广州市不动产权第 09204332 号等 15 本] 复印件，截至价值时点，估价对象抵押权未见登记。本次评估设定估价对象不存在估价师知悉的法定优先受偿款。则：

房地产抵押价值

$$\begin{aligned} &= \text{房地产价值} - \text{估价师所知悉的法定优先受偿款} \\ &= 13569 - 0 \\ &= 13569 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## (三) 估价结果确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。



## 估价结果一览表

## 结果表-1 (房地产价值)

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
测算结果 (广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 2 号住宅用房)	总价	870	1000	935
	单价	16137	18541	17334
评估价值 (除明月里二街 2 号以外其余 14 套住宅用房)	总价	12634		12634
评估总值	总价	13569		13569
	单价	16692		16692

单位: 万元、元/平方米 (币种: 人民币)

注: 估价对象其余 14 套住宅用房单价为在明月里二街 2 号住宅用房单价基础上进行建筑面积、建筑类型、建成年代、室内装修、是否有电梯和花园面积进行因素调整得出, 总价为单价×建筑面积得出。

## 结果表-2 (房地产抵押价值)

项目及结果	估价对象	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街 1 号等 15 套住宅用房房地产
1. 房地产价值	总价	13569
	大写金额	壹亿叁仟伍佰陆拾玖万元整
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	0
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	0
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0
3. 房地产抵押价值	总价	13569
	大写金额	壹亿叁仟伍佰陆拾玖万元整

单位: 万元、元/平方米 (币种: 人民币)

## 结果表-3 (分房号房地产价值)

序号	项目名称	建筑面积	分摊土地面积	房地产价值	
				总价	楼面单价
1	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街1号住宅用房房地产	582.44	577.58	1010	17344
2	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街2号住宅用房房地产	539.39	566.17	935	17344
3	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街7号住宅用房房地产	539.39	568.2	935	17344
4	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街14号住宅用房房地产	536.9	616.42	931	17344
5	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街15号住宅用房房地产	536.9	529.31	931	17344
6	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街2号住宅用房房地产	539.39	647.3	851	15774
7	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街4号住宅用房房地产	539.39	802.68	872	16168
8	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街6号住宅用房房地产	539.39	738.03	872	16168
9	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街8号住宅用房房地产	539.39	680.21	851	15774
10	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街10号住宅用房房地产	539.39	637.35	851	15774
11	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街12号住宅用房房地产	539.39	586.7	851	15774
12	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街14号住宅用房房地产	539.39	604.03	851	15774
13	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街18号住宅用房房地产	539.39	625.77	935	17334
14	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街20号住宅用房房地产	539.39	666.16	935	17334
15	广东省广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里一街22号住宅用房房地产	539.39	757.42	958	17767
合计		8128.92	9603.33	13569	
大写金额				壹亿叁仟伍佰陆拾玖万元整	

单位: 平方米、万元、元/平方米 (币种: 人民币)



## 变现能力分析与风险提示

### 一、变现能力分析

所谓变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。它主要体现在以下几个方面：

#### （一）影响房地产变现能力的因素分析：

影响变现能力的因素	因素分析
通用性	通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象规划用途为住宅用房，通用性较好。
独立使用性	独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。通常情况下，独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力会越弱。估价对象现状作为酒店客房使用，与其他别墅共同组成度假村项目，独立使用性受到一定限制，独立使用性一般。
可分割转让性	可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。本次评估估价对象未广州市从化区温泉镇明月山溪大道明月里二街2号等15套住宅用房，已分割独立产权，且取得《不动产权利证书》，因此可分割转让，但其作为酒店客房，与其他别墅共同组成度假村项目，可分割转让性受到一定限制，可分割转让性一般。
开发程度	开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象现已开发完成，属于现房。
区位	所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位于广州市从化区温泉镇，区位条件一般。
价值大小	价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象价值量较大。
房地产市场状况	房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。受2017年楼市调控政策影响，广州市房地产市场趋于稳定。

（二）处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。处置房地产过程中需要支付拍卖费用、增值税、城市维护建设



税、教育费附加等税费。变现所得金额依法应按下列顺序清偿：

1. 支付处分抵押房地产的费用（如拍卖佣金、诉讼费、评估费）；
2. 扣除抵押房地产应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、交易手续费、个人所得税）；
3. 偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿；
4. 赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；
5. 剩余金额交还抵押人。

（三）假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，成交价格与市场价值存在一定的差距。

估价对象通用性较好、独立使用性一般、可分割转让性一般、已开发完成为现房、区位条件一般、价值量较大、结合2017年楼市调控政策影响下，广州市房地产市场趋于稳定，我们认为估价对象具备一定的变现能力。

## 二、风险提示

（一）估价对象状况（如区域规划、交通条件、使用状况等）变化、房地产市场状况变化、国家宏观政策和经济形势变化以及房地产相关税费和银行利率的调整等因素均可能导致估价对象的抵押价值减损。

### （二）报告使用者应合理使用评估价值

1. 金融机构应在评估专业人员调查的基础上，更加详尽的了解抵



押物产权资料的真实性、合法性及完整性，同时关注房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间，是否会出现法定优先受偿权利。

2. 金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略，综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素，制定合理的抵押率。

3. 估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化幅度较大时对房地产抵押价值进行再次评估确认。



## 附 件

1. 《估价委托书》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《不动产权证书》[粤 (2016) 广州市不动产权第 09204332 号等 15 本] 复印件
5. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
6. 《同意评估函》
7. 《同意抵押证明》
8. 《情况说明》
9. 估价委托人《营业执照 (副本)》复印件
10. 不动产权利人《营业执照 (副本)》复印件
11. 房地产估价机构《营业执照 (副本)》复印件
12. 估价机构资质证书复印件
13. 评估专业人员执业证书复印件