

估价技术报告

一、估价对象描述及分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

估价对象区位状况

1	位置 状况	坐落	凉州区迎宾路 198 号 1 栋
		方位	南北朝向
		临街状况	临巷道
		楼层	总 7 层（6 层带地下室建筑），所在 5 层
2	交通 状况	道路	临巷道
		交通管制	交通管制一般
		停车便利度	巷道内临时停车位
3	环境 状况	自然环境	空气质量较好，环境清洁
		景观	地面硬化
4	外部 配套	基础设施	七通一平
		公共服务设施	附近有银行、超市等
5	区位 状况 未来 变化 趋势 分析	城市分区及地段类	迎宾路片区，零散及住宅小区较多，未来该片区为居民居住为主导，商业零售的综合性居民住宅区
		周边物业类别	目前主要为多层住宅、低、多层商业
		居住人口类型	目前居住人口类型较多
		社会经济能力类型	公务员、退休职工、其他职业人
		房地产发展趋势	住宅及配套商业发展趋势良好
		市场供应情况	区内预计无土地供应，预计近期无可销售项目
		市场需求情况	该区域集聚了城市居民的各类需求

(二) 估价对象实物状况描述及分析

估价对象实物状况

1	名称	凉州区迎宾路 198 号 1 栋 1 单元西 5 层 152 室
2	建筑规模	规模适中
3	层数和高度	总 7 层（6 层带地下室），所在 5 层
4	建筑结构	砖混
5	层高和室内净高	正常
6	建成年份	2000
7	空间布局	一梯二户设计
8	装饰装修	外墙粉刷，铝合金窗，入户防盗门，一梯两户设计。因被执行人未到达现场，本所注册房地产估价师未进入室内进行现场查勘，故室内状况不详。
9	设施设备	楼梯
10	维护和完损状况	结构完整

（三）估价对象权益状况描述与分析

房屋所有权证登记状况如下：

房屋所有权证号	武房权证凉州区字第 20124373 号	房屋所有权人	吴生平
登记时间	2012-6-26	共有情况	单独所有
房屋坐落	凉州区迎宾路 198 号 1 栋仓储-1 层 3 号，1 单元西 5 层 152 室		
规划用途	住宅，仓储用房	房屋性质	集资建房
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	7	13.37	10.26
	7	114.83	99.75

二、市场背景分析

凉州区地处武威中部，市内地势平坦，气候适宜，商业繁华，近几年随着城市化进程的推动，三县区的人口大量涌入以及由于经济的发展外来投资、创业人员的大量流入等刚性需求的增加使得武威的房价在 2006 年之后大幅上涨，2010 年以后，随着国家对房地

产产业政策调整，我市房地产开发行为逐步趋于理性，注重质量、功能、服务、环境的品牌式开发理念逐渐形成，住宅房地产市场价格基本趋于平稳。近两年，随着本市新城区开发力度的加大、城市道路的扩建、棚户区改造及高档居住小区的落成，带动了凉州区住宅房地产市场的繁华，近两年各区域房地产市场价格上涨过快，近期各区域房地产市场价格基本趋于平稳。

三、最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高最佳的利用价值。

估价对象设计用途为住宅用房。根据所处城市内部地理位置、城市建设和土地利用资源优化配制的长远发展以及估价对象的设计及使用情况来看，作为住宅物业的现状用途应为房地产的最高最佳使用用途。

四、估价方法的适用性分析

我所注册房地产估价师认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行了调查，因本市类似住宅用房交易市场已基本形成，交易频繁，结合估价对象的实际，可选取比较法作为估价方法。本次评估决定采用比较法和成本法两种方法，综合处理后确定其评估价值。

比较法是将估价对象与在价值时点有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观市场价格的方法。

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。其价格通常由土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润构成。

五、估价测算过程

(一) 比较法

比较法计算公式为：

估价对象房地产价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

1、选取交易实例

从已搜集和积累的交易实例中，选取到与估价对象房地产条件相似，成交日期与价值时点相近，成交价格可修正为正常价格的三个可比实例。

2、可比实例比较因素条件说明

比较因素条件说明表

可比实例		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
基本情况					
物业名称		迎宾路 198 号 1 栋	火车站新苑小区 7 栋	火车站新苑小区 16 号楼	火车站新苑小区 24 号楼
地理位置		北关西路	火车站西路	火车站西路	火车站西路
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2019 年 8 月 30 日	2019 年 4 月 10 日	2019 年 4 月 23 日	2019 年 2 月 27 日
区位因素	区位位置	一般	一般	一般	一般
	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷程度	好	好	好	好
	基础设施条件	好	好	好	好
	人流量	较小	较小	较小	较小
	环境条件	较好	较好	较好	较好
	朝向	坐南向北	坐南向北	坐南向北	坐南向北
实物因素	楼层	5 层	5 层	5 层	5 层
	建筑面积	114.83	74.51	70.64	63.47
	结构	混合	混合	混合	混合
	修建年代	2000	2002	2006	2006
	室内装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	室内净高	正常	正常	正常	正常
	室内布局	不合理	合理	合理	合理
	噪音干扰	无	无	无	无
	设施设备	完好	完好	完好	完好
物业管理	一般	一般	一般	一般	
权益	用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
	共有情况	私产	单独所有	共同共有	单独所有
交易价格		—	4805	5309	5483

3、市场法评估中影响房地产价值的调整因素

(1) 交易情况调整

交易情况调整是对可比实例成交价格进行调整，经过调整后，将可比实例的实际而可能是不正常的价格变成了正常价格。

所选可比实例一、二、三均为正常交易情况下的交易实例，无需作交易情况系数修正，其交易情况系数均仍为 100/100。

(2) 市场状况调整

可比实例成交价格是其成交日期时的价格，是在成交日期时的房地产市场状况下形成的，而要求评估的估价对象的价格是价值时点的价格，是在价值时点时的房地产市场状况下形成的。因此，要将可比实例在其成交日期时的价格调整为在价值时点的价格。

所选可比实例一、二、三的交易日期分别为 2019 年 4 月、4 月和 2 月，至价值时点日期接近，其市场状况系数均不作调整，仍为 100/100。

(3) 房地产状况调整

由于房地产状况可以分为区位、实物和权益实物三大方面，从而房地产状况调整可以分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

① 区位状况调整，是将可比实例房地产在其区位状况下的价格调整为在估价对象房地产区位状况下的价格。调整的内容主要包括：繁华程度、交通便捷程度、环境景观、公共服务设施完备程度、临街状况、朝向、楼层等影响房地产价格的因素。

估价对象与所选可比实例的区域状况基本相似，仅区位位置不同，估价对象位于迎宾路，实例一、二、三均位于火车站西路新苑小区，估价对象区位位置均优于实例一、二、三，故将实例一、二、三的区位位置系数均调整为 100/98。

② 实物状况调整，是将可比实例房地产在其实物状况下的价格，调整为在估价对象房地产实物状况下的价格。调整的内容主要包括：新旧程度、建筑规模、建筑结构、面积、装修、平面格局等影响房地产价格的因素。

所选可比实例的实物状况与估价对象基本相似，其中仅需对新旧程度系数加以调整，估价对象修建于2000年，实例一、二、三分别修建于2002年、2006年和2006年，故将实例一、二、三的新旧程度系数分别调整为100/101、100/103、100/103。

③权益状况调整，是将可比实例房地产在其权益状况下的价格，调整为在估价对象房地产权益状况下的价格。调整的内容主要包括：土地使用年限，城市规划限制条件等影响房地产价格的因素。

所选可比实例的权益状况与估价对象相同，不作调整。

4、比较因素修正系数确定

根据估价对象与可比实例的比较分析，结合估价师掌握资料与估价经验，因素修正系数确定见下表。

比较因素指数表

项目		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
比较因素					
	交易情况	100	100	100	100
	交易日期	100	100	100	100
区位状况	区位位置	100	98	98	98
	商业繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	基础设施条件	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	新旧程度	100	101	103	103
	室内装修	100	100	100	100
	室内净高	100	100	100	100
	室内布局	100	100	100	100
	噪音	100	100	100	100
	设施	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益	用途	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100

比较因素修正表

比较因素 \ 项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例单价 (元/平方米)	4805	5309	5483
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/98	100/98	100/98
实物状况调整系数	100/101	100/103	100/103
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	4855	5260	5432
评估单价 (元/m ²)	5182		
评估价值 (元)	595049		

5、地下室价值评估

根据委托人提供的房屋所有权证记载，地下室建筑面积为13.37平方米，根据市场调查，该类结构、规模的地下室市场价值确定为1400元/平方米，则地下室评估价值为：

$$1400 \times 13.37 = 18718 \text{ 元}$$

6、房地产评估总价值

$$595049 + 18718 = 613767 \text{ 元}$$

$$\text{评估单价: } 613767 \div 114.83 = 5345 \text{ 元/平方米}$$

(二) 成本法

成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象客观合理价格和价值的方法。其价格通常由土地取得成本、开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润构成。

1、土地取得成本

土地取得成本按照武威市城区区域楼面地价确定，确定其楼面地价为2000元/平方米，则：

2、开发成本

开发项目前期工作所发生的工程勘察、规划和建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程费，确定为 450.00 元 / 平方米。该砖混结构建筑物建安造价按照我市定额标准为 1280 元 / 平方米，开发成本确定为 1730 元 / 平方米。

3、管理费

管理费为 1-2 项的 4% 计取，即：

$$(2000+1730) \times 4\% = 149.2 \text{ 元/平方米}$$

4、利息

估价对象开发投资为 1 年，资金利息率按国家公布的 1 年期贷款利率 4.35% 计取，即：

$$(2000+1730+149.2) \times [(1+4.35\%)^{0.5}-1] = 83.48 \text{ 元/平方米}$$

5、销售费用

销售费用通常按照售价的 3% 计取，即：

$$\text{开发完成后的价格} \times 3\%$$

6、销售税费

建设工程税费即增值税及税金附加，通常按照售价的 5.6% 计取，即：

$$\text{开发完成后的价格} \times 5.6\%$$

7、利润

住宅楼本市正常成本利润基本为 15%-25%，估价对象取 20%，计算基数为 1-6 项之和，即

$$(2000+1730+149.2+83.48+\text{开发完成后的价格} \times 3\% + \text{开发完成后的价格} \times 5.6\%) \times 20\%$$

8、估价对象成本：

估价对象开发成本单价为以上 1-7 项之和，价格为 5302 元 / 平方米，估价对象成本为：

$$5302 \times 114.83 = 608828 \text{ 元}$$

9、折旧后房地产评估价值

估价对象建成于 2000 年，现已使用 20 年，根据《房屋完损等级评定标准》现场勘察及分析，确定其综合成新率为 85%，折旧后房地产价值为 517504 元。

10、地下室价值评估

该砖混结构地下室的重新购建价格按照我市定额标准确定为 1280 元/平方米，根据《房屋完损等级评定标准》分析，结合现场勘察，确定其综合成新率为 85%，折旧后地下室价值为：

$$1280 \times 13.37 \times 85\% = 14547 \text{ 元}$$

11、成本法评估总价值

$$517504 + 14547 = 532051 \text{ 元}$$

$$\text{评估单价：} 532051 \div 114.83 = 4633 \text{ 元/平方米}$$

六、估价结果的确定

通过上述两种估价方法的分析、测算，比较法计算的价格更能真实的反映房地产的市场价值，最终以比较法测算的价格确定估价对象在满足本报告的估价依据、全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 8 月 30 日的评估总价值为 ¥613767 元，大写人民币陆拾壹万叁仟柒佰陆拾柒元；评估单价为 5345 元/平方米。

