

估价技术报告

一、估价对象描述及分析

(一) 区位状况描述与分析

1、位置状况

坐落	凉州区荣华南路恒大绿洲8号楼2单元2211室
方位	东临9号住宅楼、西临7号住宅楼、南临小区园景、北临小区园景
朝向	坐南向北
与重要场所的距离	较远
楼层	21/35
临街状况	不临街

2、交通状况

道路状况	道路平坦，交通便利
公共交通	13路、17路、15路
交通管制	有
停车便捷度	较便捷

3、外部配套设施状况

基础配套设施	齐全
公共服务设施	齐全

4、周围环境状况

自然环境	好
人文环境	好

5、区位状况未来变化趋势分析

城市分区及地段类	荣华南路恒大绿洲
----------	----------

周边物业类别	目前主要为高层住宅，部分底商建筑，建筑密度较高
居住人口类型	居住人口主要为上班族
社会经济能力类型	公务员、退休职工、生意人、打工族
房地产发展趋势	旧城改造、新城区开发
市场供应情况	基本无土地供应，主要靠旧城拆迁改造供应
市场需求情况	集聚了机关公务员、生意人、打工族的各类需求
总体发展趋势	综上所述，该区域为旧城改造区，需经改造后，自然环境会得到改善。

(二) 估价对象实物状况描述及分析

估价对象实物状况

名称	凉州区荣华南路恒大绿洲8号楼2单元2211室
建筑规模	较大
层数	总楼层为35层
建筑结构	钢混结构
层高和室内净高	正常
建成年份	建成年份为：2014
空间布局	合理
装饰装修	估价对象外墙贴瓷砖，单元程控门，入户防盗门，楼梯间内墙面干挂瓷砖，磁砖地面，石膏造型吊顶。因被申请人未到现场配合现场勘查，委托人、注册房地产估价师及评估专业人员未能进入室内，故仅对估价对象进行外部、区位状况的调查，室内状况不详。水、电、暖及卫生设施齐全。 本次评估假设其室内状况为普通装修
设施设备	完善
维护和完损状况	结构完整，无损坏情况

(三) 估价对象权益状况描述与分析

估价对象权益状况

根据委托人提供的“武威市个人房产信息查询证明”复印件，记载内容如下：

编号	QFC201914418		
姓名	蔡文静	证件号码	622301197901230324
房屋坐落	凉州区荣华南路恒大绿洲8号楼2单元2211室		
房屋性质	住宅		
房产面积	148.57平方米		
当前状态	期房		
是否限制	无		
是否抵押	否		

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年受国家宏观调控政策的影响，以及本地区的收入房价消费指数的影响，自2010年下半年以来房价涨幅趋于平缓。2017年至今，为缓解供求压力，政府积极推地，推地量增幅最大。品牌房企（如碧桂园）拿地重心向三四线城市下沉。对于武威市来说，就像大多数二三线城市一样，房价基数较低，首次购房者更倾向于购买大户型产品，且随着时间的推移，改善需求也将陆续释放，未来城市中高端大户型房源销量占比将进一步上升。

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，能使估价对象的价值达到最大化的一种合理的使用方式。通常有以下四种使用方式可供选择：

- 1、保持现状利用；
- 2、装修改造利用；
- 3、改变用途利用；
- 4、重新开发利用。

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，估价对象无需重新开发利用、也无需进行用途改变和改造利用，作为房屋的规划使用方式，为房屋的最有效使用方式，即住宅物业的现状用途为房地产的最高最佳使用用途。

四、估价方法的适用性分析

1、估价人员深入细致地分析了项目的特点或实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调查的基础上，结合估价对象的房地产市场状况，对估价方法的适用性分析如下：

比较法：适用，理由：估价对象为住宅用房，区域类似房地产交易实例较易收集，且交易实例中可比实例的选择具有可比性，因此，比较法适用；

收益法：不适用，理由：估价对象不属于持续经营性房地产，且估价对象为自用房屋，无实际收益，因此收益法不适用；

成本法：适用，理由：成本法是一种积算价格，估价对象为住宅用房，其成本构成具有一定的客观性，因此，成本法适

用；

假设开发法：不适用，理由：估价对象为已建成使用的房地产，已属于最高最佳利用，再开发潜力不大，因此假设开发法不适用；

根据上述适用性分析及理由，本次评估采用比较法、成本法对估价对象进行评估。

2、估价方法的定义

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。

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）比较法确定估价对象的评估价值

计算公式：

估价对象比准价格=可比实例价格×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

根据估价人员对估价对象及其周边区域房地产市场状况的调查，我们从已收集的交易实例中选择了价值时点近期发生交易的与估价对象属同一供需圈的三个可比实例，见表。

2、建立比较基础

（1）统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围

进行对比，消除因财产范围不同造成的价格差异。

(2) 统一付款方式：将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

(3) 统一税费负担：是将成交价格调整为依照税法及中央和地方政府的有关规定（没有规定的，按照当地习惯），买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。

(4) 统一计价单位：包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。

3、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		荣华南路恒大绿洲8号楼	荣华南路恒大绿洲2号楼	荣华南路恒大绿洲5号楼	荣华南路恒大绿洲4号楼
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11月14日	2019年5月23日	2018年8月6日	2019年4月16日
交易价格		-	7139.28	6583.9	6782
区域因素	距离行政中心距离	较远	较远	较远	较远
	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	基础配套设施	齐全	完善	完善	完善
	公共服务设施	齐全	完善	完善	完善
	人流量	较大	较大	较大	较大
	环境条件	好	好	好	好
	朝向	南北	南北	南北	南北
	临街类型	不临街	临街	临街	临街
	总楼层	35层	35层	35层	35层
	所在楼层	21层	27层	7层	3层
实物因素	建筑规模	较大	较大	较大	较大
	建筑面积	148.57	119.76	87.91	148.57
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	新旧程度	2014	2014	2014	2014
	房屋层高	正常	正常	正常	正常
	装饰装修	精装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备	完善	完善	完善	完善
	物业管理	好	好	好	好
	维修保养情况	好	好	好	好
权益状况	土地使用年限	70年	70年	70年	70年
	城市规划限制条件	无	无	无	无
	权属清晰情况	清晰完整	清晰完整	清晰完整	清晰完整

3、比较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。

可比实例一、二、三的交易日期分别为 2019 年 5 月 23 日、2018 年 8 月 6 日、2019 年 4 月 16 日，在此期间该区域房地产市场价格有上涨趋势，通过估价人员对当地房地产市场情况的调查、了解、确定，可比实例二的交易日期系数调整为 104/100。

(3) 房地产状况调整

由于房地产状况可以分为区域、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域状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

①区域状况调整，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：区位状况、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、楼层、朝向等影响房地产价格的因素。

估价对象和可比实例的区域状况基本相似，估价对象位于21层（总35层），可比实例一、二、三分别位于27层（总35层）、7层（总35层）、3层（总35层），故将可比实例一、二、三的楼层系数调整为100/102、100/95、100/94；估价对象为小区内住宅楼，无噪音干扰，实例一、二、三均临荣华南路，有噪音干扰，故将实例一、二、三的临街系数均调整为100/96。

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。

估价对象和可比实例三的建筑面积较大，可比实例一、二的建筑面积适中，根据房屋建筑面积与变现能力的市场调查，建筑面积越大变现能力越弱，故将可比实例一、二的建筑面积系数调整为100/102、100/104。

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

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					
交易价格 (元/m ²)		待估	7139.28	6583.9	6782
用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	104	100
区域因素	距离行政中心距离	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	临街类型	100	96	96	96
	总楼层	100	100	100	100
	所在楼层	100	102	95	94
实物因素	建筑规模	100	100	100	100
	建筑面积	100	102	104	100
	建筑结构	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	房屋层高	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	维修保养情况	100	100	100	100
权益状况	土地使用期限	100	100	100	100
	城市规划限制条件	100	100	100	100
	权属清晰情况	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)	7139.28	6583.9	6782
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100/100	104/100	100/100
区位状况调整系数	100/98	100/91	100/90
实物状况调整系数	100/102	100/104	100/100
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	7,142.14	7,235.05	7,535.56
评估单价 (元/m ²)	7304		
评估价值 (元)	1085155		

(二) 成本法确定估价对象价值

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 1500 元/平方米

2、开发成本

开发项目前期工作所发生的工程查勘、规划和建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等查勘设计和前期工程费，确定为 450 元 / 平方米。该混合结构建筑物建安造价按照我市定额标准为 2100 元/平方米，开发成本确定为 2550 元/平方米。

3、管理费

管理费为开发成本的 4% 计取，即：

$$(1500+2550) \times 4\% = 162.00 \text{ 元/平方米}$$

4、利息

委估房地产开发投资为3年，资金利息率按国家公布的1年期贷款利率4.35%计取，即：

$(1500+2550+162.00) \times ((1+4.35\%)^{1.5}-1) = 277.8$ 元/平方米

5、销售费用

销售费用通常按照售价的3%计取，即：

开发完成后的价格×3%

6、销售税费

建设工程税费即二税一费，通常按照售价的5.6%计取，即：

开发完成后的价格×5.6%

7、利润

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

$(1500+2550+162.00+277.8+\text{开发完成后的价格} \times 3\% + \text{开发完成后的价格} \times 5.6\%) \times 20\%$

8、委估房地产成本：

委估房地产开发成本单价为以上1-7项之和，即6008.00元/平方米，委估房地产开发成本为：

估价对象成本为：

$6008 \times 148.57 = 892609$ 元

9、折旧后房地产评估价值

该委估物建成于2014年，现已使用5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95%，折旧后房地产价值为¥847978元。

10、装饰装修价值

根据估价人员搜集和了解到：该小区住宅室内整体装修标准为：室内壁纸贴面，铺设木地板，断桥隔热铝合金窗，成品木门，包门窗套，石膏吊顶，卫生间及阳台磁砖地面，瓷砖墙面，集成吊顶，厨房安装厨柜，操作台设计，安装防盗门。经测算，结合市场状况确定该类装修折旧后的评估单价为 1200 元/平方米，则估价对象室内装修价值为：

$$1200 \times 148.57 = 178284 \text{ 元}$$

11、成本法测算房地产评估价值

$$847978 + 178284 = 1026262 \text{ 元}$$

$$1026262 \div 148.57 = 6907.60 \text{ 元/平方米}$$

六、估价结果的确定

经采用比较法和成本法对估价对象进行评估后，两种方法计算的价格有一定的差异，比较法计算的价格更能真实的反映估价对象的市场的价值，最终以比较法计算的价值确定估价对象假设未设立法定优先受偿权利下的房地产评估价格为 ¥1085155 元，大写人民币壹佰零捌万伍仟壹佰伍拾伍元；评估单价 7304 元/平方米。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	成本法
测算价值	总价(元)		1085155	1026262
	评估单价(元/m ²)		7304	6907.60
评估价值	总价(元)		1085155	
	单价(元/m ²)		7304	

估价报告附件

- 1、估价对象相关照片
- 2、估价对象权属及房屋性质相关证明的复印件
- 3、估价机构营业执照复印件
- 4、估价机构备案证书复印件
- 5、注册房地产估价师资格证书复印件

