

房地产估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

估价对象占用宗地平整，地势平坦，土壤较好，形状较规则，地质条件良好，景观状况较好。宗地四至为：北至刘岗路，西至合水公路，南至工业大道，东至南郢路。估价人员经现场勘察确定宗地所在区域基础设施已达到“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯和场地平整）。根据委托方提供的《长丰县不动产登记信息查询记录》得知，宗地权利类型为国有建设用地使用权，土地所有权性质为集体土地。

土地实物状况分析：估价对象地理位置较优越，地质条件较好，地势平坦，基础设施完备，土地开发程度较高，土地形状规则便于利用，宗地条件有利于估价对象利用，对估价对象房地产价值有一定的增值作用。

2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象为位于安徽省合肥市长丰县下塘镇双朱路东侧的非成套住宅用房，建筑面积：124.75平方米。建成于1996年，混合结构，总层数为2层，估价对象所在层为1-2层。该估价对象的水、电、宽带等设施齐全，估价对象装饰为简装，新旧程度一般，估价对象空间布局为朝南，建筑功能为非成套住宅用房，估价对象外观维护状况较好，使用状况良好。

建筑物实物状况分析：估价对象建筑物实物状况良好、用途符合规划且为最佳用途、设施设备齐全、管道畅通、空间布局较合理、使用维护状况较好，各方面均能满足其现状用途需要，不存在影响房地产价格的设计或功能等方面的重大缺陷，对委托对象的评估价值有正面影响。

二、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《长丰县不动产登记信息查询记录》及《房地产权证》得知，估价对象房屋所有权人为刘永团，其设计用途为非成套住宅用房，价值时点实际用途经估价人员现场勘查为非成套住宅用房。

截止价值时点，估价对象无抵押权。

截止价值时点，估价对象正处于查封状态。根据委托方提供的《长丰县不动产登记信息查询记录》得知，房产查封情况：产权人[]，权证号长南000449（集体土地仅限于法院查封），位于长丰县下塘镇双朱



路东侧的房产已于2019年12月06日被瑶海区法院查封，查封文号2019皖0102执3601号，查封期限2019年12月06日至2022年12月05日，查封类型查封。

三、估价对象区位状况描述与分析：

(一) 位置状况描述：

- 1、坐落：安徽省合肥市长丰县下塘镇双朱路东侧。
- 2、方位：处于合肥市北方。
- 3、与重要场所距离：距离合肥北城站约15.1KM。
- 4、临街状况：估价对象北至刘岗路，西至合水公路，南至工业大道，东至南郢路。
- 5、楼层：1-2层/2层。
- 6、朝向：朝南。
- 7、楼幢：估价对象位于安徽省合肥市长丰县下塘镇双朱路东侧，该幢楼位置较好。

(二) 交通状况描述：

- 1、道路通达度：区域内有工业大道、合水公路等混合型主次干道，道路通达度较好。
- 2、公交便捷度：估价对象附近有805、C131、L1、C130路等公共交通，交通较便捷。
- 3、对外交通条件：估价对象距离合肥北城站约15.1KM。
- 4、停车方便程度：区域停车供需情况一般，停车较方便。
- 5、交通管制情况：估价对象所在区域无交通管制。

(三) 周围环境状况描述：

- 1、自然环境：估价对象所在区域水污染及大气污染程度较好，声污染较好，污染排放及治理较好。
- 2、景观环境：周边自然景观条件一般。
- 3、人文环境：区域内人流量较多，人口素质较高，人文环境较好。

(四) 外部配套设施状况描述：

- 1、基础设施完善度：区域基础设施达到基本配置“五通一平”标准，且保证率较高。
- 2、公共配套设施：区域内有长丰农村商业银行、中国农业银行、徽



商银行、长丰县下塘中心卫生院、长丰县下塘中学、下塘中心小学、超市、菜市场等服务配套设施。公共配套设施较好。

估价对象区位状况分析：估价对象为非成套住宅用途房地产，所处地理位置较优越，交通便捷程度较高，区域内基础设施完善、公共服务设施完备。估价对象的区位状况整体良好，对委托对象的评估价值有正面影响。

四、市场背景分析

2019年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，积极推动高质量发展，扎实做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，三大攻坚战取得关键进展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升，主要预期目标较好实现，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。

2019年全年国内生产总值990865亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%，符合6%-6.5%的预期目标。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%，三季度增长6.0%，四季度增长6.0%。分产业看，第一产业增加值70467亿元，比上年增长3.1%；第二产业增加值386165亿元，增长5.7%；第三产业增加值534233亿元，增长6.9%。

全年全国固定资产投资（不含农户）551478亿元，比上年增长5.4%。分领域看，基础设施投资增长3.8%，制造业投资增长3.1%，房地产开发投资增长9.9%。全国商品房销售面积171558万平方米，下降0.1%；商品房销售额159725亿元，增长6.5%。分产业看，第一产业投资增长0.6%，第二产业投资增长3.2%，第三产业投资增长6.5%。民间投资311159亿元，增长4.7%。高技术产业投资增长17.3%，快于全部投资11.9个百分点，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长17.7%和16.5%。社会领域投资增长13.2%，快于全部投资7.8个百分点，其中教育、文化、体育和娱乐业投资分别增长17.7%和13.9%。12月份，固定资产投资环比增长0.44%。

2019年，合肥市全市上下在市委市政府的坚强领导下，认真贯彻落实中央和省省委省政府决策部署，聚焦高质量发展，扎实推进“六稳”工作，着力优化营商环境，主动调结构促转型，经济运行基础更加稳固，总体呈



现“增长稳、质效优、动力足”的良好势头。

全市生产总值（GDP）3752.2亿元，按可比价计算，同比增长8.1%，较一季度加快0.2个百分点，分别高于全国、全省1.8和0.1个百分点；规模以上工业增加值增长8.7%，高于全国、全省2.7和0.4个百分点；固定资产投资增长8.0%，创2018年以来新高，高于全国2.2个百分点；居民人均可支配收入19723元，增长10.8%，较一季度加快0.1个百分点，高于全国、全省2.0和0.5个百分点；进出口总额145.93亿美元，下降4.1%，降幅较一季度收窄8.9个百分点。财政收入858.08亿元，增长6.4%；社会消费品零售总额1631.87亿元，增长8.4%。

2019年，合肥市委市政府全面落实“稳地价、稳房价、稳预期”目标导向，坚持“房住不炒”的定位，因城施策，分类指导，加强房地产市场供需双向调节，稳妥推进房地产调控长效机制建设向纵深发展。纵观全年，房地产开发投资稳中有进，商品房销售面积小幅下降，土地市场理性回归，政策效果持续释放，市场运行健康平稳。

2020年全年安徽省生产总值38680.6亿元，比上年增长3.9%。其中，第一产业增加值3184.7亿元，增长2.2%；第二产业增加值15671.7亿元，增长5.2%；第三产业增加值19824.2亿元，增长2.8%。

2020年合肥市生产总值10045.72亿元，按可比价格计算，同比增长4.3%。其中，第三产业增加值6133.89亿元，增长3.0%。

随着合肥市整体经济形势的持续良性增长以及国家经济运行总体平稳，发展质量稳步提升。对于今年房地产市场形势的预测，房地产市场或将稳中有升，房地产作为拉动宏观经济稳中有升的角色还要继续，这些都将对健康发展的合肥市房地产市场起到积极的作用。

目前合肥市房地产市场整体呈现稳定发展之势，房地产市场的投资主体和投资形式呈现出多元化之势。随着合肥市城市化进程的进一步加快和外来人口的不断涌入，使得住宅和商铺“二手房”市场交易比较活跃，“二手房”市场的活跃又刺激了一二级市场。促进了合肥市房地产市场继续持续健康发展的良好态势。

通过市场目前对类似估价对象房地产的需求状况分析，认为估价对象房地产的市场升值潜力较大，市场前景状况较好，价格将保持平稳。

五、最高最佳使用分析



房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的利用，这种最可能的利用是法律上许可、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利用。

1、合法性分析

根据《长丰县不动产登记信息查询记录》及《房地产权证》得知，估价对象法定规划用途为非成套住宅用房，现状用途也为非成套住宅用房，因此其现状用途即为合法用途。

2、技术可能性分析

估价对象为混合结构，已通过竣工验收，交付使用。房屋设计为非成套住宅用房，房屋内部格局基本无法改变，因此从技术上分析该房屋仍适宜保持现有套型。

3、经济可行性分析

估价对象为非成套住宅用房，其相邻房屋的利用方式多为非成套住宅用房。估价对象作为非成套住宅用房利用，能获得更大收益，故估价对象以非成套住宅用房用途为最有利。

4、最高最佳利用方式分析

最高最佳利用前提一般有以下几种情形：

(1) 维持现状前提。经分析、判断，以维持现状、继续利用最为合理的，应选择维持现状前提进行估价。现有房地产应维持现状的条件是：(新房地产的价值-将现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润) $<$ 现有房地产的价值。

(2) 更新改造前提。经分析、判断，以更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价。现有房地产应更新改造的条件是：(更新改造后的房地产价值-更新改造的必要支出及应得利润) $>$ 现状房地产的价值。

(3) 改变用途前提。经分析、判断，以改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价。现用房地产应改变用途的条件是：(新



用途下的房地产价值-改变用途的必要支出及应得利润) $>$ 现用途下的房地产价值。

(4)重新开发前提。经分析、判断，以重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价。现有房地产应重新开发的条件是：(重新开发完成后的房地产价值-重新开发的必要支出及应得利润) $>$ 现有房地产价值。

(5)其他情况。采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价，如改变用途与更新改造的组合。

估价对象现状用途为非成套住宅用房，该用途合法，并与建筑设计功能吻合，同时与其配套设施功能相符，与周围环境具有协调性，具有可持续发展性。根据同一区域内房地产使用状况及未来发展趋势，估价对象按照现状用途—非成套住宅用房继续使用为最高最佳利用。

六、估价方法选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：

待估物业用途为非成套住宅用房，土地使用权性质为集体用地，故本次评估范围只包括建筑物，根据估价人员现场调查的估价对象特点和实际情况，成本法测算的结果能真实体现此类非成套住宅用房建筑物市场价值，宜选用成本法。

因估价对象为已建成建筑物，不具有再开发潜力，不宜选用假设开发法。

待估物业用途为非成套住宅用房，所在区域为安徽省合肥市长丰县下塘镇双朱路东侧，经估价人员现场勘查，估价对象所在区域此类物业在房地产市场交易案例较少，不宜使用比较法。

估价对象所在区域房地产市场不活跃，租赁收益不明显，且归于建筑物的收益难以取得，因此不采用收益法估价。

综合以上分析，为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用成本法进行估价。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



七、估价测算过程

根据评估对象的特点和评估目的采用成本法进行评估。

成本法是采用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值及经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评资产的评估值的一种资产评估方法；采用成本法确定的评估值也可首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用其全部成本（重置成本）与成新率相乘得到的乘积作为评估值。计算公式如下：

房地产价格=完全重置价格×成新率

成本法估价技术路线：

1、计算房屋的重置价格

- ①计算建安工程费；
- ②计算前期工程费用；
- ③计算基础设施与配套设施费用；
- ④计算管理费；
- ⑤计算利息；
- ⑥计算利润；
- ⑦计算房地产重置价格；

房地产重置价格=①+②+③+④+⑤+⑥

2、计算房屋成新率

3、计算估价对象价值

估价对象价值=1×2

成本法估价技术计算过程：

1、计算估价对象重置价格

(1) 建安工程费

根据该地区当期房屋开发平均水平，结合本估价对象规划设计的特点，考虑结构、建筑面积、层高、施工工艺及难度、设施设备配套程度、位置等较接近的该类建筑物的重置价约为1250元/m²。

(2) 前期工程费及配套基础设施费用

根据该地区当期平均水平，结合本项目建设的实际情况，同时查阅相关资料，综合确定本项目前期工程费用及配套基础设施费用按建筑面积每



平方米分摊 80 元计。

(3) 管理费:

根据国家规定和行业惯例,与本估价对象类似的房地产的开发管理费一般为 3%,计算基数为(1)至(2)项之和,则:

$$(1250 \text{ 元/m}^2 + 80 \text{ 元/m}^2) \times 3\% = 39.90 \text{ (元/m}^2)$$

(4) 投资利息

根据该地区当期平均水平,结合本项目建设的实际投入情况,与本估价对象结构、建筑面积、施工工艺及难度、设施设备配套程度等较接近的该类建筑物的现状的合理施工周期为半年,计算基数为(1)至(3)项,其中(2)项按期初一次投入计,(1)项、(3)项按施工期内均匀投入计,利率按央行一年期贷款利率 4.35%计,则:

$$(1250 + 39.90) \times [(1 + 4.35\%)^{0.25} - 1] + 80 \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1] \\ \approx 15.52 \text{ (元/m}^2)$$

(5) 销售税费

根据国家相关规定及该地区当期平均水平,销售税费包括增值税(开发总价值的 5%)、城建税(增值税的 5%)、教育费附加(增值税的 3%)、地方教育费附加(增值税的 2%),确定为销售税费取开发总价值的 5.5%。

(6) 投资利润

根据该地区当期房地产投资平均利润水平,结合本项目建设的实际投入与使用情况,与本估价对象类似的房地产的平均利润率约为开发建设投入的 10%,计算基数为(1)、(2)、(3)项之和,则:

$$(1250 + 80 + 39.90) \times 10\% = 136.99 \text{ (元/m}^2)$$

(7) 估价对象积算价格

重置价格为上述(1)至(6)项之和,则:

$$(1250 + 80 + 39.90 + 15.52 + 136.99) \div (1 - 5.5\%) \approx 1611 \text{ (元/m}^2)$$

3、计算折旧

因委托方提供的相关资料未显示估价对象的建成年代,估价人员根据调查咨询,并经委托方及相关当事方认可,设定估价对象建成年代为 1996 年,混合结构,用途为非成套住宅,根据国家规定,混合结构房屋经济耐用使用年限为 50 年,目前已使用 25 年,剩余经济寿命为 25 年。

根据估价行业相关规定,本次评估对房屋成新率的计算采用耐用年限法和实际观察法相结合的方法:



耐用年限法：(50-25)年÷50年=50%。

现场观察法：估价人员根据估价对象使用、维护等情况，依据能看到的估价对象外部感觉，综合确定估价对象房屋成新率为60%。

为了真实的反映房产客观价值，所以成新率的确定最终取两种方法的算术平均值。

估价对象成新率=(耐用年限法+现场观察法)÷2
= (50%+60%) ÷ 2=55%

4、计算估价对象价格

估价对象单价=重置价格×成新率
=1611元/m²×55%≈886元/m²
估价对象总价=886×124.75≈11.05(万元)

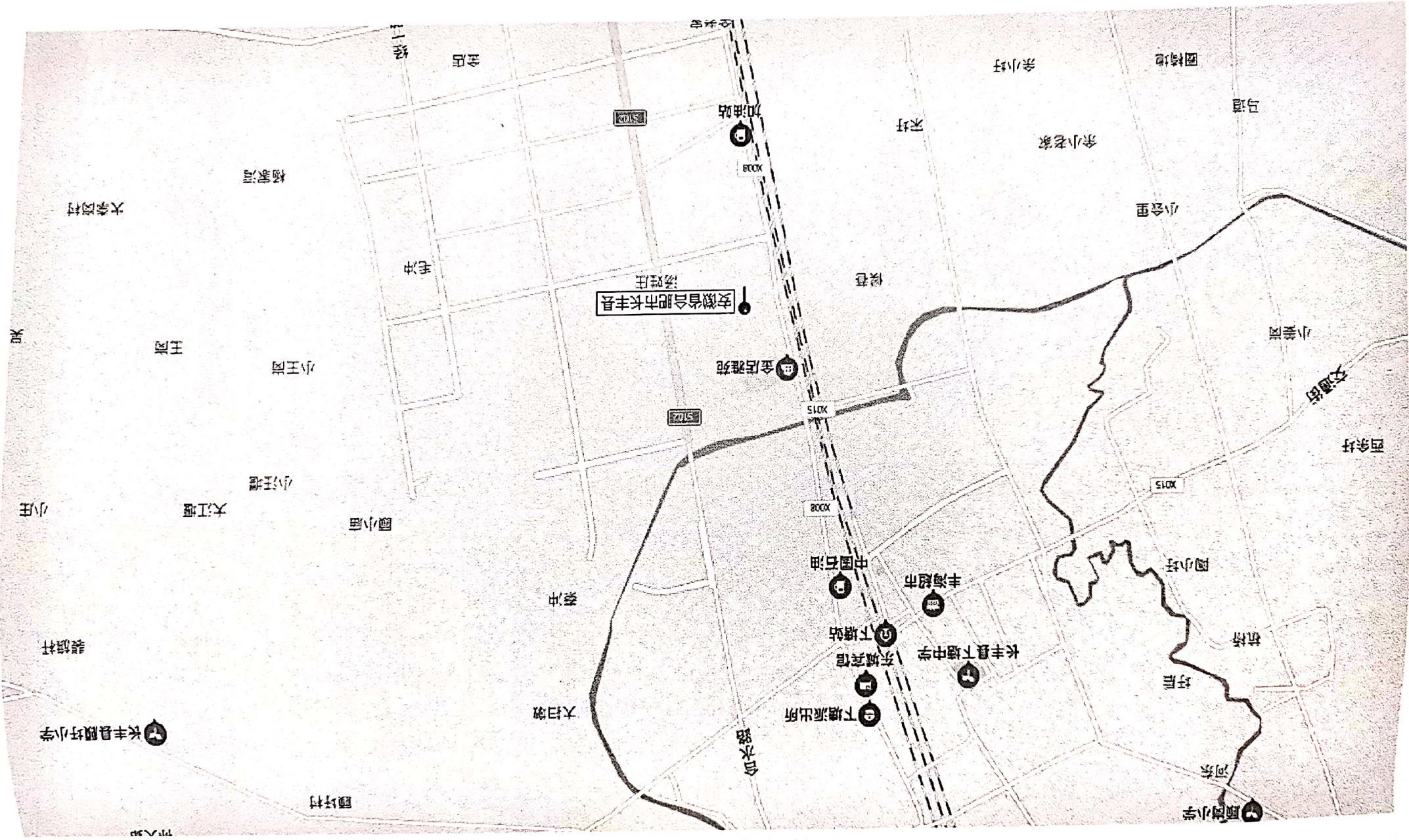
八、估价结果确定

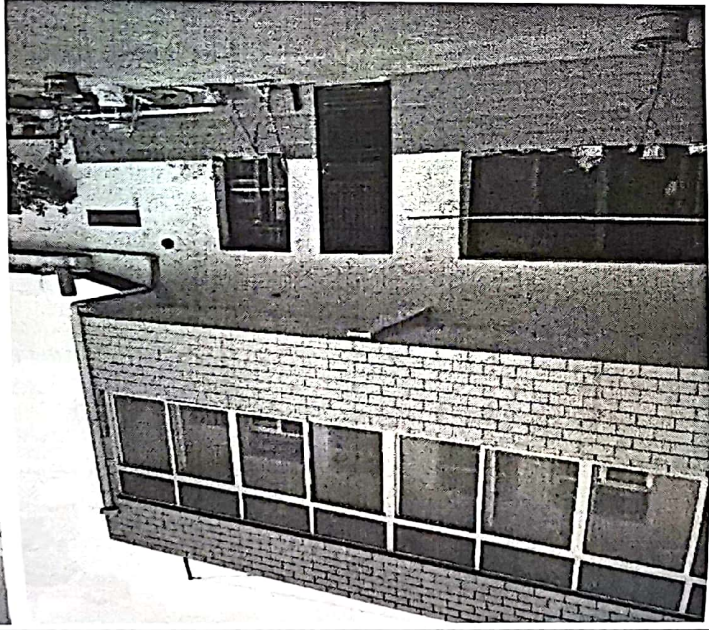
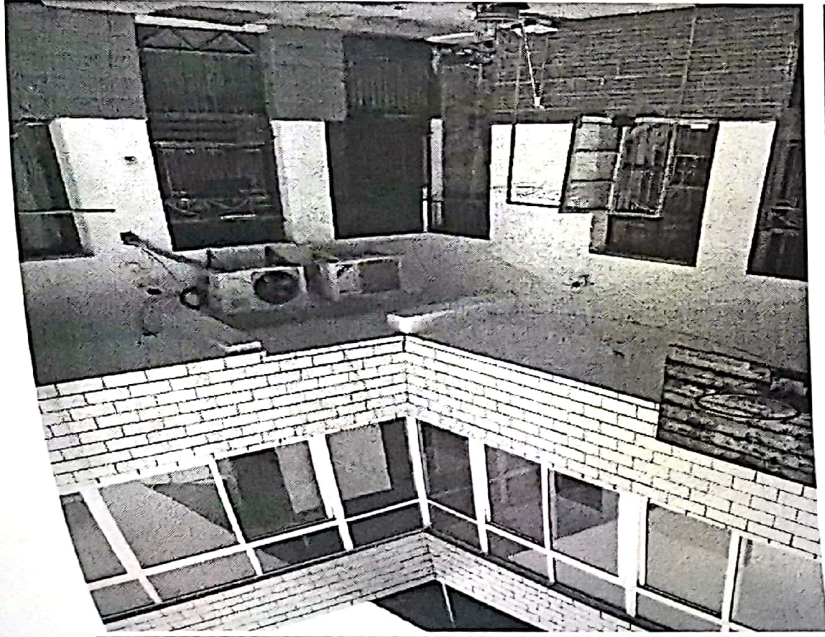
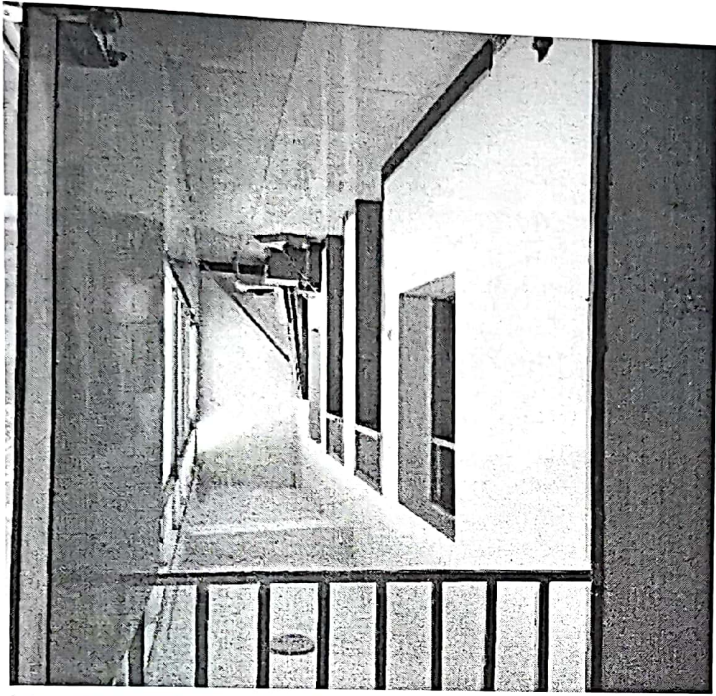
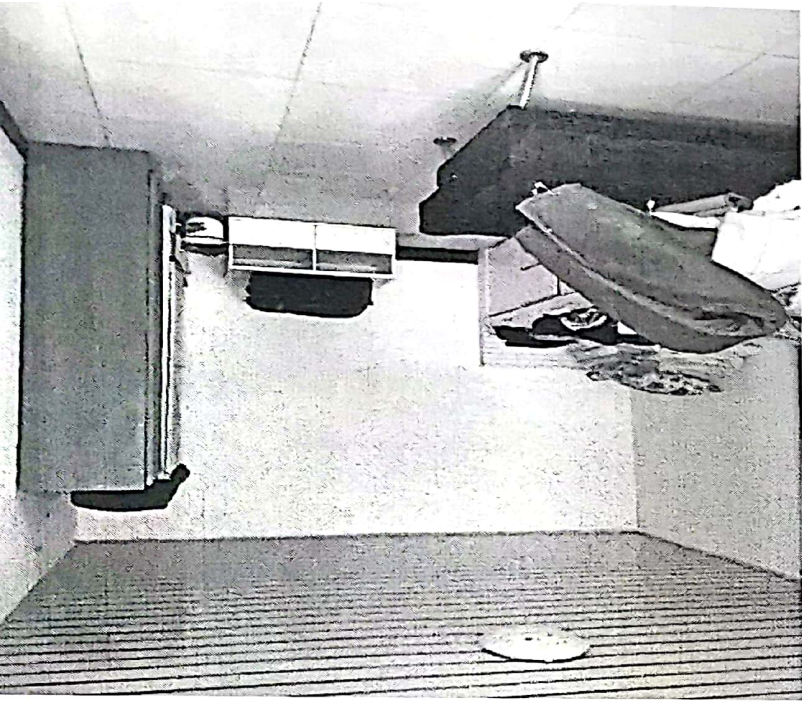
根据上述计算，现确定估价对象在2021年04月20日的估价结果为：人民币11.05万元，大写(人民币)壹拾壹万零伍佰元整，单价为886元/m²。





估价对象位置示意图





房地产估价报告

安徽建信房地产土地评估有限公司

