# 房地产估价技术报告

来源：网络 作者：浅语风铃 更新时间：2025-03-10

*房地产估价技术报告一、个别因素分析：估价对象位于自井区五星街石滩坝居委会同兴路3组团T3号房同兴苑底层，房屋结构为钢混结构，用途为营业用房，房屋建筑面积324.12平方米，房屋所占用土地为出让方式取得，土地使用权面积51.859平方米。估价...*

房地产估价技术报告

一、个别因素分析：

估价对象位于自井区五星街石滩坝居委会同兴路3组团T3号房同兴苑底层，房屋结构为钢混结构，用途为营业用房，房屋建筑面积324.12平方米，房屋所占用土地为出让方式取得，土地使用权面积51.859平方米。

估价对象房屋位于同兴路3组团T3号房同兴苑的底层，长23.18米，宽约15.54米，该宗地座落在自井区五星街石滩坝居委会同兴路，属自贡市城区Ⅱ级用地。

该宗土地形状较规则，四至为东临力拓开发公司土地，南临道路，西临同心路，北临力拓开发公司土地，浅丘地形、宗地内场地较为平坦，地质构造较为稳定，无震灾历史。基础设施为通供水、排水、供电、通讯、通路、、通气、场地平整，为“六通一平”。大气符合国家Ⅱ类标准，水体符合Ⅲ类标准。

（二）估价对象权属状况

估价对象为自贡市金华房地产开发有限公司所有。

自贡市金华房地产开发有限公司于2024年4月26日取得《房屋所有权证》，证号为自房权证市交字第00035671号，并于2024年4月26日取得《国有土地使用证》，证号为自国用（2024）第021481号，使用权类型为出让土地，用途为商住用地，使用权面积51.859m2，终止日期2024年11月29日。

二、区域因素分析：

估价对象所在五星街同兴路区域为自贡市城市规划的自流井－大安主中心的城市核心地带，为市域政治、商贸、科技、文化、教育、旅游中心职能，是自贡集聚规模最大，城市功能最为齐全的综合区，在城市经济中占重要的经济地理位置和区域优势，规划居住人口34万人。土地级别为Ⅱ级。

三、市场背景分析：

自贡市位于四川南部，处于川南五市（自贡、乐山、宜宾、泸州、内江）中心位置。全市幅员面积4373平方公里，辖四区两县，总人口320余万。自贡市素以“千年盐都“饮誉古今，又因“恐龙奇观“名扬四海，亦由“南国灯城“蜚声中外，是国家历史文化名城、对外开放城市、省级风景名胜区、全国卫生城市、四川省文明城市。全市地貌山、丘、坝兼备，以中浅丘为主，地质构造属四川台坳自贡凹陷，地势自西北向东南倾斜，水系由旭水河，威远河两主要支流在市区北面双河口汇合，形成釜溪河横穿市区自西北向东流入沱江；气候属亚热带湿润季风气候区，冬无严寒，夏无酷暑，雨水充沛。

自贡市的发展以背靠重庆为增长极的长江上游经济带和成都城市经济区,依托川南,坚持“科教兴市”的方针，抓住经济全球化和西部大开发的历史机遇，以坚持可持续发展为根本，以加快基础设施建设为先导，以经济结构调整为重点，进一步扩大对内对外开发，立足于发展特色经济，优化农业和农村经济结构，实施“大化纤、大化工、大旅游、大学园、大城市”等“五大工程”；加快加工制造能力优越向产品优越，科研优越向产业优越和旅游资源优越向经济优越的“三个转换”；推动城市经济发展的工业化、信息化、市场化和城市化的“四化进程”，促进自贡经济追赶型发展和社会全面进步。

自贡市城市交通对内对外交通条件近年来得到较大改善，全市交通四通八达，主干道、次干道、支路布局合理，内宜铁路横贯市境，并有11条专线与各大工矿企业相连，随着内宜高速公路内自段的开通与成渝高速公路联通，川云公路的改善、北环路、南环路等道路的建成，以及不断加快对内对外交通道路的建设，地区交通更为便利；市内交通以市公交车、中巴有出租车的公交线路遍及各区域，公共交通较为便捷。

自贡市近几年房地产开发逐步升温，同兴路地段为自贡市老城区中较为繁华的地段，但同兴路在近二、三年才开始开发建设，有同兴苑、百年家苑、清华苑、华苑小区等开发项目，该地段人流量较大，有釜溪职中、教育学院、一中等学校，同兴路也逐步形成自贡的饮食一条街，目前，同兴路已逐步升温，住宅、营业用房价格上扬较快。

四、估价方法选用：

根据估价目的和估价对象实际状况及本地区房地产交易市场情况，由于在同一供求圈内可收集到类似房地产的交易实例，故采用市场比较法从替代的途径进行估价。

市场比较法是指在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

市场比较法在房地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场相近，最具现实性，其准确性较高，是目前普遍采用的估价方法，所以我们认为，通过市场比较法评估出的比准价格其准确度、可信度高。

成本法是根据成本积算原理，求取估价对象在估价时点的重置价值或重建价值后，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。

成本法可操作性较强，但其评估结果的准确度、可信度低，房地产特别的营业类房地产的价格往往不是由它的建造成本决定，所以，其估价结果的准确度、可信度相对市场比较法要低。

综上所述，由于此次评估目的为抵押价格评估，根据估价目的和估价对象的特点，结合本市房地产市场的状况，本次估价结果的确定以市场比较法的估价结果作为此次房地产的估价结果。

五、最高最佳使用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象房屋登记用途为营业用房，土地用途为商住用地，已经是最高最佳使用状态，根据合法性原则和由于本次估价目的，因此保持现状用途为前提估价。

六、估价测算过程：

采用市场比较法测算估价对象价格：

具体估价思路为：在近期房地产市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

1、选取可比实例：

选择的实例应与估价对象处于同一供需圈，用途相同，交易时间相近不超过3年，估价人员经过市场调查，根据可比性原则对收集的资料进行整理，经筛选，确定以下A、B、C三个交易实例为可比实例。

A、同兴路清华苑A栋一层6号，营业用房，钢混结构，建筑面积62.38m2。成交日期：2024年1月10日，成交平方米单价5657.71元/m2。清华苑与估价对象同临同兴路大道。

B、华苑小区5号一层，钢混结构，房屋建筑面积77.98m2，成交日期：2024年8月8日，成交平方米单价5099.92元/m2。该营业用房位于自贡市自流井同兴路中段，与估价对象斜对。

C、百年家苑1栋一层3号，钢混结构，房屋建筑面积131.45m2，成交日期：2024年3月6日，成交平方米单价5299.84元/m2，该营业用房位于自贡市自流井同兴路，面临同兴路。

2、估价计算：

比较因素条件说明表

实例

比较因素

委估对象

实例A

实例B

实例C

成交价格

5657.71

5099.92

5299.84

交易日期

2024.6.10

2024.1.10

2024.10.24

2024.3.6

交易情况

正常

正常

正常

正常

区域因素

商业繁华程度

一般

较繁华

一般

较繁华

交通便捷度

便捷

便捷

便捷

便捷

公共设施完善度

齐全

齐全

齐全

齐全

个别因素

建筑结构

钢混

钢混

钢混

钢混

临街状况

整体店面后半部

临街

临街

临街

临街深度

较深

一般

一般

一般

面积大小

较大

一般

一般

一般

配套设施完备度

完备

完备

完备

完备

比较因素条件指数表

实例

比较因素

委估对象

实例A

实例B

实例C

成交价格

5657.71

5099.92

5299.84

交易日期

1128

1123

1119

1110

交易情况

正常

正常

正常

正常

区域因素

商业繁华程度

交通便捷度

公共设施完善度

个别因素

建筑结构

临街状况

临街深度

面积大小

配套设施完备度

因素比较修正系数表

实例

比较因素

委估对象

实例A

实例B

实例C

成交价格

5657.71

5099.92

5299.84

交易日期

2024.6.10

2024.1.10

2024.10.24

2024.3.6

交易情况

正常

正常

正常

正常

区域因素

商业繁华程度

100/102

100/100

100/101

交通便捷度

100/100

100/100

100/100

公共设施完善度

100/100

100/100

100/100

个别因素

建筑结构

100/100

100/100

100/100

临街状况

100/110

100/109

100/109

临街深度

100/109

100/108

100/108

面积大小

100/102

100/102

100/103

配套设施完备度

100/100

100/100

100/1002、估价计算：

①、交易情况修正：以正常交易为比较基础，指数为100。

实例A、B、C均是在公开市场正常交易，故不作修正。

②、交易日期修正：

经调查，参考中房指数网指数，以1994年第四季度的中房指数1000为基准的定基指数进行修正。

交易日期

2024.5

2024.1

2024.10

2024.3

中房指数

1128

1123

1119

1110

③、区域因素修正：区域因素是房地产一定范围的外部环境对房地产价格有所影响的因素。进行区域因素修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别排除。影响营业用房房地产价格的区域因素主要包括商业繁华程度、交通便捷度、公共设施完善度等。

商业繁华程度：主要考虑估价对象与比较案例离市、区级中心直线距离，比较案例距A、C略好于估价对象，故做一定修正。

交通便捷程度：估价对象与比较案例均在同兴路公路旁，距离主要道路距离、公交车站网、区域道路密集程度等都相似，故不做修正。

公共设施完善度：主要指项目周边是否有银行、邮电、学校、超市、派出所、医院等配套设施，分为“齐全”、“较齐全”和“不齐全”三类。估价对象与比较案例均在同一街道，不做修正。

④个别因素修正：个别因素是构成房地产本身的使用功能等方面的因素。进行个别因素修正，是将可比实例相对于估价对象在本身的使用功能、质量好坏方面的差别所产生的交易价格差别排除。影响营业用房房地产价格的个别因素主要包括建筑结构、临街状况、临街深度、面积大小、配套设施完备度等。

建筑结构：估价对象与比较案例均为钢混结构，不做修正。

比较案例在临街状况、临街深度、面积大小上均好于估价对象，根据掌握的资料，结合实际情况，均做一定程度的修正。

配套设施完备度：估价对象与比较案例配套设施相同不做修正。

⑤、价格计算：

根据以上修正，比准价格计算如下：

比准价格计算表

单位：元/平方米

比较因素

实例A

实例B

实例C

成交价格

5657.71

5099.923057

5299.84

交易情况

交易日期

1.00445

1.00804

1.01622

区域因素

0.980

1.000

0.990

个别因素

0.818

0.833

0.825

比准价格

4555.65

4281.46

4397.85

估价对象单价取可比实例比准平均价=（4555.65+4218.46+4397.85）/3=4412元/m2（取整）

估价对象总价=4412×324.12=1430000元（取整）

（二）采用成本法测算估价对象价格：

根据自府发（1996）138号、自房局发（1996）89号（关于贯彻执行政府〈关于公布我市房屋重置价格的通知〉有关问题的通知，计算如下：

计算公式

房价=[等级重置单价+（征地拆迁费+税率）×比价系数]

×（1+利润）×（1+税率）×（1+各项因素差价率）×成新×用途系数×建筑面积

房屋成新率是指估价对象现状价格与估价对象全新状况时的价格折减率，其主要影响因素为建筑物使用年限、保修维护情况、房屋耐用年限、房屋已使用年限等。根据评估人员现场勘察并参照建筑物建造年限，采用年限折旧法和实际观察法综合评定估价对象成新率为95%。

营业用房用途系数为2.4。

房价=[801+271×1.67]×1.05×1.0321×1.00×0.95×2.4×324.12

=3097.38×324.12

=1003923元

（三）采用收益法测算其他非住宅部分房地产价值：

具体估价思路为：根据估价对象在未来可使用年限（经济使用年限）内使用过程中获得净收益的能力，采用适当的资本化率对估价对象在未来可使用年限（经济收益年限）内各年的净收益进行资本化还原，确定估价对象在估价时点的价值。

根据稳键性原则，假设估价对象在未来使用年限内，每年可获得稳定的年净收益，且每年的年净收益保持不变，确定计算公式为：V=a/r{1-1/(1+r)n}。

1、确定净收益：

（1）估算房地产出租年有效毛收入：估价对象已经于2024年将此部分房屋租赁给使用人经营，月租金

元正，根据估价人员对该地区同类用房出租情况和租金资料分析，并与估价对象比较，估价对象的租金水平基本为正常情况下的合理的预测租金水平，因此取其实际租金收益作为客观收益，并假设出租率为100%。

年有效毛收入=月出租收入×12×出租率

=×12×100%=元/年

（2）

算房地产年出租年费用：

A、各种税费：根据国家规定，出租房屋主要需交纳房产税、土地使用税（费）、营业税、城建税及所得税等。根据委托方与承租方的协议，结合该地区租赁市场的实际操作情况，租金为净租金，即以上税费均应由承租方交纳。

B、管理费用：包括管理费、修理费等，按年总收入的3%计算。

24000×3%=720元

（3）净收益：=24000-720=23280元/年

2、确定资本化率：以目前中国人民银行存款利率%，根据同类房地产投资收益水平率，考虑通货膨胀和本市同地区的同类房屋的投资风险因素，风险调整值取%，综合考虑后合计取资本化率为6%。

3、确定估价对象收益年限：估价对象土地使用年限还剩余50年，长于建筑物可使用年限，故以建筑物的剩余经济使用年限为未来可收益年限。混合结构建筑物的可使用年限50年，根据评估人员现场勘察并参照建筑物建造年限，取建筑物剩余经济耐用年限为46年。

4、测算估价对象其他非住宅的市场价格：

V=a/r{1-1/(1+r)n}

其他非住宅价格=/5.55%[1-1/（1+%）46]=元

平方米单价=

=元/平方米(取整)。

因出租房屋为承租方装修，租金中未含装修因素，故上述价格为不包含装饰装修的价格。

其他非住宅部分的装饰装修单价=元含装饰装修价格后其他非住宅部分价格的单价：=元/平方米。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！