

涉执房地产处置司法评估报告(补)

内景通估字[2019]第 0462 号

估价项目名称：位于包头市东河区东河东路 21 号鼎泰风华小区 D1-303 住宅房地产估价报告

估价委托人：包头市东河区人民法院

房地产估价机构：内蒙古景通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：胡日庆（注册号：1519970014）

王 君（注册号：1520030093）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 29 日

地 址：呼和浩特市新城区哲里木路文苑大厦 1702 号

电 话：（0471）4935635 邮 编：010010

致估价委托人函

包头市东河区人民法院：

受贵院的委托，我评估公司对申请人赵小杰，被申请人白贵、白海林借款合同纠纷一案所涉及被依法查封的房产，即位于包头市东河区东河东路 21 号鼎泰风华小区 D1-303 住宅房地产进行现场勘查、市场价格调查，对上述委估房地产的市场价值进行评估。

评估对象概况如下：委估对象位于包头市东河区东河东路 21 号鼎泰风华小区 D1-303，据现场调查悉知，估价对象房地产建成于 2008 年，建筑面积为 133.85 m²，设计用途为住宅。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价时点：2019 年 11 月 14 日。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在估价时点的房地产公允价值如下：

房地产估价结果表

买受人	所在层/总层数	结 构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
白贵	3/12	钢混	133.85	6003	803,502
房地产总价	¥803,502 元	大写金额(人民币)		捌拾万零叁仟伍佰零贰元	

特发此函

法定代表人(签章)：

内蒙古景通房地产评估有限公司

2019 年 11 月 29 日

目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、价值时点.....	8
五、权益状况及实物状况描述与分析.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地勘察期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
十四、评估结果使用特别提示.....	13
十五、处置期间的有关风险提示.....	14
房地产估价技术报告.....	15
一、估价对象描述与分析.....	15
二、市场背景分析.....	16
三、最高最佳使用原则分析.....	19
四、估价方法适用性分析.....	20
五、估价测算过程.....	22
六、估价结果确定.....	30
附件.....	31

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T50899-2013）及《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

六、本估价报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实、可靠性负责。

七、本评估报告结果包含与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、气、暖、讯以及配套的所有相关辅助设施。

八、注册房地产估价师于 2019 年 11 月 14 日对估价对象进行了实地勘察，估价人员对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查看的责任。报告中对估价

对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以产权管理部门认定为准。

九、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定有关管理部门认定为准。

十、委托人应全面细致阅读本报告全文，关注相关风险提示。

十一、其他声明事项：出于职业责任，我们与估价委托方进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生提示估，价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

十二、参加本次估价的估价师签名：

中国注册房地产估价师		中国注册房地产估价师	
胡日庆	注册号：1519970014	王君	注册号：1520030093

估价的假设和限制条件

本次估价依据如下假设前提：

一、一般假设

（一）估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》信息表，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（二）注册房地产估价师已对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（三）本估价报告提供的房地产市场价值为在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

（四）假设估价对象房地产能够按照价值时点用途持续使用。

（五）假设在价值时点估价对象所在区域房地产市场、建筑市场、建材市场价格水平稳定。

（六）假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次评估对象视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估，故有背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登

记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

故无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价房地产估价师未知悉估价对象欠缴税费情况，故假定估价对象未欠缴税费，故有依据不足假设。

六、报告使用限制

（一）本报告提供的估价结果为估价对象市场价值，仅可以在报告使用期限内对估价对象进行处置提供参考情况下使用，不得用于租赁、抵押等其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容及参考资料均不应在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（三）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，若报告使用期限内，当地房地产市场、房屋造价水平或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（四）本估价报告由内蒙古景通房地产评估有限公司负责解释。

内蒙古景通房地产评估有限公司

2019年11月29日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：包头市东河区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：内蒙古景通房地产评估有限公司

房地产评估资质：贰级；

证书编号：内建房估备字[2019]第 0003 号

法定代表人：胡日庆

地址：呼和浩特市新城区哲里木路文苑大厦 1702 号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、价值时点

估价时点为 2019 年 11 月 14 日。

简要说明：评估人员已于 2019 年 11 月 14 日对估价对象进行了实地查勘。

五、权益状况及实物状况描述与分析

委估房产位于包头市东河区东河东路 21 号鼎泰风华小区 D1-303，买受人为白贵，现状用途为居住。

房屋建筑面积为 133.85 m²，设计用途为住宅。

依据委托方提供的资料，委估房地产买受人为白贵，其它登记情况如下：

《房地产相关信息》

项目	委估房产
商品房买卖合同编号	2009-9002828
买受人	白贵
共有情况	单独所有
房屋坐落	包头市东河区东河东路 21 号鼎泰风华小区 D1-303
幢号	D1 号楼
结构	钢混结构
房屋总层数	12 层
所在层数	3/12
建筑面积（平方米）	133.85
设计用途	住宅

估价对象外墙涂料，入户防盗门，一梯两户。内部装修情况：委估房产格局为三室两厅两卫一厨，室内瓷砖地面，断桥铝窗户，内墙面刮白，顶棚异形吊顶，厨房墙面铺瓷砖，PVC 吊顶，卫生间内墙铺瓷砖，PVC 吊顶，普通卫生洁具，水电暖配套齐全。该房屋基础、墙体、门窗、屋顶承重等部位维护状况较好，楼体外观成新度较好，内部成新度较好，主体结构无重大破损，属完好房。

六、价值类型

估价采用公开市场价格标准，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，以公平交易方式与价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

七、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
6. 《房地产估价基本术语标准》；
7. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
8. 《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

9. 《不动产登记暂行条例》（国土资源部，2015年3月1日施行）

10. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

11. 估价委托人提供的有关材料及权属证明资料；

12. 估价人员实地勘查所得的资料；

八、估价原则

此次估价在独立、客观、公正的房地产估价总原则指导下进行的，具体作业中主要遵循如下原则进行评估：

1. 合法原则

房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房产使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，统一的房地产权证书有《房地产权证》、《房地产共有权证》和《房地产他项权证》三种。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。处分方式包括买卖、租赁、抵押、典当、抵债、赠与等。

2. 最高最佳使用原则

要求房地产估价应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的一种最可能的使用。可见，最高最佳使用必须符合4个标准：(1)法律上许可，(2)技术上可能，(3)经济上可行，(4)价值最大化。最高最佳使用具体包括3个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵循合法原则，还要遵循最高最佳利用原则。

3. 估价时点原则

估价时点原则是要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。由于房地产市场价格具有很强的波动性，同一房地产在不同的时点会具有不同的价格水平，本次评估对房地产的市场情况和估价对

象自身情况的确定，均以其在估价时点的状况为准。

5. 替代原则

估价结果不得不合理的偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5. 综合分析原则及多种方法比较原则

不同评估方法有着不同的适用范围和自身的限制条件，因此评估时要充分考虑估价对象实际及所掌握的资料，采用多种方法评估并相互验证，以保证评估价值的合理性、公正性和客观性。

九、估价方法

房地产估价常用方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价的目及估价对象的具体情况，本次估价采用市场法、收益法对估价对象进行估价。

成本法不适用原因：成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。该方法适用对象是新开发的房地产，可以假设重新开发的房地产，在建工程，计划开发的房地产等，故本次评估不适合使用成本法。

假设开发法不适用原因：假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。该方法适用待开发房地产，由于估价对象是已经建成使用的房地产，所以不适用。

市场法适用原因：委托估价对象为住宅房地产，包头市近年来房地产市场发展势头良好，新建商品房、二手房交易都非常活跃。该区域新建商品房有交易案例，本小区周边住宅房地产就可以搜集到交易案例，交易实例较易获取，故选择市场比较法为本次估价的主要方法。

收益法适用原因：同时考虑到同一供需圈内类似房地产有出租现象，且估价对象所在小区周边部分住房已出租，租赁收益与房地产运营费用

等相关信息容易获取，因此我们采用收益法作为辅助评估方法。

最终分别采用市场法为主，收益法为辅的两种方法进行市场价格评估。

技术思路如下：

1. 市场法基本原理

市场法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的基本计算公式为：

房地产价值=比较实例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2. 收益法基本原理

收益法是以预期原理为基础的，也称为收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，具体地说，房地产当前的价值，通常是基于房地产市场参与者对房产未来所能带来的收益或者能都获得的满足等的预期。计算公式：

公式为： $P=a/(i-g) \times \{1-[(1+g)/(1+i)]^n\}$

式中：P——收益价格

a——未来第一年净收益

g——年净收益增长率

n——收益年期

i——房地综合报酬率

十、估价结果

1. 确定估价对象的公开市场价值

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学、适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上结合估价经验及对影响

估价对象房地产价格因素的综合分析，准确测算，确定估价结果如下表：

房地产估价结果表

买受人	所在层/总层数	结 构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
白贵	3/12	钢混	133.85	6003	803,502
房地产总价	¥803,502 元		大写金额(人民币)	捌拾万零叁仟伍佰零贰元	

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师		中国注册房地产估价师	
胡日庆	注册号：1519970014	王 君	注册号：1520030093

十二、实地勘查期

我公司注册房地产估价师于2019年11月14日对估价对象进行实地查勘，实地查勘期为2019年11月14日。

十三、估价作业日期

2019年11月14日至2019年11月29日。

十四、评估结果使用特别提示

- (一) 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
- (二) 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当相应调整；
- (三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- (四) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对

评估对象处置成交价的保证。

十五、处置期间的有关风险提示

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响。

在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且假定估价对象未设定法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价格基本保持稳定。

2. 对处置期间可能产生的房地产价格风险，估价报告使用者应给予密切关注。有关部门制定的各项房地产调控政策可能引起房地产行业的市场风险；未能实时掌握委估资产价值状况，由于委估资产价值虚增或其他情况可能导致风险；法律风险等；在经济萧条期出现的投资利润率降低、本位货币贬值等导致的房地产市场出现不稳定的风险，也可能导致房地产价格变化风险。

3. 本次估价是为委托方司法鉴定提供参考依据。估价报告使用者应合理使用评估价值，并关注在房地产估价报告出具后至处置完成的时间段内，是否会出现法定优先受偿权利。

4. 建议报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化比较快时委托估价机构对房地产价值进行再评估。

5、房地产处置期间，被处置房地产仍有人占有、使用，使用过程中不可避免会造成损耗，特别是装修及设备折旧较快，有可能降低房地产价值，提请报告使用人注意。

内蒙古景通房地产评估有限公司

2019年11月29日

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(1) 区位状况描述与分析

东河区是内蒙古自治区包头市辖区，属于包头市的老城区，因东河（古称博托河）流经区内而得名。东河区地理位置优越，水陆交通便利，素以“水旱码头”、“塞外通衢”著称。东与土默特右旗接壤，南与鄂尔多斯市达拉特旗隔黄河相望，西毗邻九原区，北邻石拐区，属于温带大陆性气候，面积 470 平方公里。2016 年统计常住人口数 54.83 万，有蒙、汉、回、满、朝鲜等 32 个民族，有佛教、伊斯兰教、道教、天主教、基督教 5 个宗教界别。辖 2 个镇、12 个街道办事处。有 49 个行政村，60 个社区居委会。

东河区农业耕地面积 11.99 万亩，农业人口 8.4 万人，是国家第八批农业综合标准化生产示范区、国家特色蔬菜产业技术体系示范区。东河区是包头市铝产品、羊绒产品生产基地，初步形成了以铝及铝的深加工、羊绒制品、酒业生产销售等为主体的工业体系。东河区商贸业主要呈“一轴两区”布局，以巴彦塔拉大街为轴，形成环城路至南门外大街商场类商贸集聚区；长途客运站至铁西色楞湾市场类商贸集聚区；形成商场类商贸业和市场类商贸业两大类商贸业态。东河区是包头市重要的交通枢纽，道路四通八达，十分便利，公路、铁路、航空等运输范围基本辐射全国。

周边影响因素	大约距离 (米/范围内)	拥有的相应配套设施	
交通便捷度	约 200	交通便捷	
医疗条件	约 500	好	
人文环境	约 500	好	
金融机构	约 1000	中国银行等金融环境好	
商业繁华度	约 1000	好	
基础设施开发程度	七通一平		
朝向	南北朝向	临街状况	临东河东路

(2) 实物状况描述与分析

委估房产位于包头市东河区东河东路 21 号鼎泰风华小区 D1-303，买受人为白贵，现状用途为居住。

房屋建筑面积为 133.85 m²，设计用途为住宅。

依据委托方提供的资料，委估房产买受人为白贵，其它登记情况如下：

《房地产相关信息》

项目	委估房产
商品房买卖合同编号	2009-9002828
买受人	白贵
共有情况	单独所有
房屋坐落	包头市东河区东河东路 21 号鼎泰风华小区 D1-303
幢号	D1 号楼
结构	钢混结构
房屋总层数	12 层
所在层数	3/12
建筑面积（平方米）	133.85
设计用途	住宅

估价对象外墙涂料，入户防盗门，一梯两户。内部装修情况：委估房产格局为三室两厅两卫一厨，室内瓷砖地面，断桥铝窗户，内墙面刮白，顶棚异形吊顶，厨房墙面铺瓷砖，PVC 吊顶，卫生间内墙铺瓷砖，PVC 吊顶，普通卫生洁具，水电暖配套齐全。该房屋基础、墙体、门窗、屋顶承重等部位维护状况较好，楼体外观成新度较好，内部成新度较好，主体结构无重大破损，属完好房。

二、市场背景描述与分析

2014 年，楼市一改往日高歌猛进的姿态，投资增速放缓、库存居高不下、房价持续回落，市场分化明显。与此同时，“去行政化”调控趋势日益明朗。

2014 年，楼市变化速度，显然超出市场预期。国家统计局公布的 70

个大中城市房价数据,可谓一个直观的观察窗口。一季度,70个大中城市,有一半还处于环比温和上涨,然而从5月份开始,房价环比下降的城市个数持续增加,5月35个、6月55个、7月64个、8月68个、9月、10月均为69个。

不仅新建商品房如此,二手房价格环比下降的城市也持续增加,特别是到9月份,70个大中城市的二手房价全部呈环比下降态势。房价的变化,直接影响购房者的心理。一系列房地产市场的数字也在持续走低。开发投资增速放慢,1至10月份比1至9月份回落0.1个百分点。房屋新开工面积下降5.5%,作为传统销售旺季的“金九银十”风光不再;库存居高不下,10月末,商品房待售面积比9月末增加1091万平方米。面对楼市种种变化,不少业内人士感慨,中国房地产行业轻松赚钱的“黄金时代”已经结束。

国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员邵挺表示,中国房地产市场和中国经济一样,都已经进入了一个新阶段,即“供需总量基本平衡、区域结构差异扩大”。

从“政策很复杂,市场很简单”到“政策很简单,市场很复杂”,2014年,楼市与“行政化”调控方式渐行渐远。一个具有代表性的现象就是,行政色彩浓郁的限购政策逐步退出部分城市。限购的保留与取消,被业内人士视为对2014年政府工作报告提出的“分类调控”的落实。

住房城乡建设部新闻发言人倪虹明确表示:“用市场的手段调控市场的问题,这将是下一步调控的主要方向和手段。”部分受访专家表示,经济“新常态”要求中高速增长,这对于房地产而言是利好,可以让市场慢慢去调节自己。

对于步入新常态的房地产市场,不做过度反应,并不意味着政府不作

为。特别是在当前宏观经济面临下行挑战的背景下,在坚持抑制投资投机性需求外,更要注重满足居民的合理住房需求。

2014年下半年出台的一系列政策对此均有所体现。比如房贷新政策要求“对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,执行首套房贷款政策。”住房公积金新规定中要求推进异地贷款业务,公积金贷款对象扩大至第二套改善型自住住房。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说:“在抑制住房投机需求的同时,支持和鼓励使用需求,就能保持房地产业的经济规模,对宏观经济稳定增长作出贡献。”专家还建议,在中国房地产市场告别高速增长“黄金期”,房地产投资量、竣工量和新开工量等各项重要指标的峰值已经到来的情况下,尤其要注重房地产泡沫的抑制和防范。

截至2019年6月底,全市房地产开发项目120个,建设规模2741.45万平方米、计划投资总额为1082.44亿元、施工面积1785.2万平方米,同比分别增长18.68%、27.5%、23.71%,其中:新建项目10个,建设规模209.86万平方米、施工面积50.01万平方米,同比分别增长38.38%、827.83%;续建项目82个,建设规模1980.26万平方米、施工面积1424.45万平方米,同比分别增长16.04%、21.52%。2019年1-6月,我市房地产业完成投资金额同比增长26.31%。房地产开发完成投资同比增长33.62%,其中:住宅开发完成投资同比增长42.04%。2019年1-6月,全市上市商品房项目68个,批准预售商品房16882套、面积192.96万平方米,同比分别增长11.95%、11.56%,其中:新建商品住房14596套、面积173.24万平方米,同比分别增长25.31%、25.81%;新建商品非住房2286套、面积19.72万平方米,同比分别减少33.39%、44.09%。2019年1-6月,全市新建商品房累计销售17070套、面积196.96万平方米、金额135.4亿元,同比分别减少0.09%、减少3.2%、增长0.76%,其中:新建商品住房累计销售14630套、面积174.79万平方米、金额115.87亿元,同比分别增长6.37%、4.78%、16.11%;新建商品非住房累计销

售 2440 套、面积 22.17 万平方米、金额 19.53 亿元，同比分别减少 26.77%、39.54%、43.54%。新建商品房销售下降的原因主要是新建商品非住房销售下降幅度较大。

截至 2019 年 6 月底，可售新建商品房 63973 套、面积 701.45 万平方米，库存面积较 2018 年底增长 1.38%，去化周期 18 个月，处于 10-18 个月的合理区间，其中：可售新建商品住房 32758 套、面积 404.62 万平方米，库存面积较 2018 年底增长 4%；可售新建商品非住房 31215 套、面积 296.83 万平方米，库存面积较 2018 年底减少 1.99%。

2019 年 1-6 月，全市二手房累计成交 15066 套、面积 121.93 万平方米，同比分别减少 1.25%、10.52%，其中：二手住房累计成交 14438 套、面积 116.6 万平方米，同比分别减少 1.48%、3.4%；二手非住房累计成交 628 套、面积 5.33 万平方米，同比分别增长 4.32%、减少 65.72%。二手房成交量下降的主要原因是二手非住房成交量下降幅度较大。

2019 年 1-6 月，全市新建商品住房房价中位数为 6696 元/平方米，市五区新建商品住房房价中位数为 6817 元/平方米。2019 年 1-6 月包头市新建商品住宅环比、同比、定基价格指数分别为 100.5，111.0，118.6，由高到低排 70 个大中城市第 48 位、39 位、65 位。2018 年我市城镇居民人均住房面积为 39 平方米，按照反映房价是否符合当地居民承受能力的指标，2018 年我市房价收入比为 4.99，处于 4-6 的合理区间。

就中长期而言，专家认为，从全国的房价收入比、户均住房套数、居民收入增速等指标观察，中国房地产市场仍具备实现平稳发展的条件。

三、最高最佳使用原则分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提。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的一种可能的使用。最高最佳使用分析真正体现估价的客观性。

1、法律上的许可性：估价对象在法律、城市规划许可范围内不受现时使用状况的限制。项目各项证件齐全，法律上合法。

2、技术上的可能性：即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。估价对象作为使用中现房，已经实现合理的使用要求。

3、经济上的可行性：即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得的最大收益的使用方式。

4、价值最大性：使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5、土地与建筑物的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、与外部环境的协调性：应按房地产与周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7、可持续发展性：按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势，使未来利益最大化的使用方式。

估价对象与其所处区域配套设施功能相符，根据同一区域内物业使用状况及未来发展趋势，估价对象按照现状用途继续使用最为有利。

在合法前提下的最高最佳使用是能够使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以及其与外部环境是否保持协调等方面的影响，当这些因素配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。此次估价对象法定用途为住宅，故设定估价对象的现状用途为最高最佳使用用途。

四、估价方法适用性分析

房地产估价常用方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价的目及估价对象的具体情况，本次估价采用市场法、收益法对估价对象进行估价。

成本法不适用原因：成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建

价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。该方法适用对象是新开发的房地产，可以假设重新开发的房地产，在建工程，计划开发的房地产等，故本次评估不适合使用成本法。

假设开发法不适用原因：假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。该方法适用待开发房地产，由于估价对象是已经建成使用的房地产，所以不适用。

市场法适用原因：委托估价对象为住宅房地产，包头市近年来房地产市场发展势头良好，新建商品房、二手房交易都非常活跃。该区域新建商品房有交易案例，本小区周边住宅房地产就可以搜集到交易案例，交易实例较易获取，故选择市场比较法为本次估价的主要方法。

收益法适用原因：同时考虑到同一供需圈内类似房地产有出租现象，且估价对象所在小区周边部分住房已出租，租赁收益与房地产运营费用等相关信息容易获取，因此我们采用收益法作为辅助评估方法。

最终分别采用市场法为主，收益法为辅的两种方法进行市场价格评估。

技术思路如下：

1. 市场法基本原理

市场法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的基本计算公式为：

房地产价值=比较实例房地产价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2. 收益法基本原理

收益法是以预期原理为基础的，也称为收益还原法，是预测估价对

象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，具体地说，房地产当前的价值，通常是基于房地产市场参与者对房产未来所能带来的收益或者能都获得的满足等的预期。计算公式：

$$\text{公式为： } P = a / (i - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + i)]^n\}$$

式中：P——收益价格

a——未来第一年净收益

g——一年净收益增长率

n——收益年期

i——房地综合报酬率

五、估价测算过程

（一）市场比较法

1. 比较实例选择

通过调查分析，我们选择了近期发生交易的与待估物业条件类似的三个比较实例，具体选择原则和实例条件描述如下：

（1）实例选择原则：

- a. 与待估对象属同一供需圈
- b. 与待估对象用途相同
- c. 与待估对象交易类型相同
- d. 与待估对象的估价期日应接近
- e. 交易实例必须为正常交易或可修正为正常交易

（2）比较实例描述详见下表：

可比案例说明表

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	7090	6343	6429
位 置	鼎泰风华	鼎泰风华	鼎泰风华	鼎泰风华
面 积	133.85m ²	134m ²	134m ²	140m ²
用 途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	--	2019.11	2019.11	2019.11
价格类型	--	市场价格	市场价格	市场价格

	交易类型	--	出售	出售	出售
区 位 因 素	繁华程度	好	好	好	好
	基础设施完备度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	交通便捷度	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	公共交通便捷度及距公交车站距离	约为 200 米	约为 200 米	约为 200 米	约为 200 米
	对外交通便利度及距客运站距离	约为 500 米	约为 500 米	约为 500 米	约为 500 米
	临街状况	临东河东路	临东河东路	临东河东路	临东河东路
	环境优劣度	无污染	无污染	无污染	污染小
	学区情况	好	好	好	好
	楼 层	3/12	8/12	4/12	6/12
	物业管理	好	好	好	好
	平面布置	合理	合理	合理	合理
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	装修情况	普通装修	精装修	精装修	精装修

(3) 编制比较因素条件指数表

根据待估房产与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数说明表。

比较因素条件指数说明表

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
位 置	待估对象与比较案例的位置一致，故不做位置修正。			
面 积	待估对象与比较案例的面积一致，故不做面积修正。			
用 途	待估对象与比较案例的用途一致均为住宅，故不做用途修正。			
交易日期	估价对象与比较案例的发生日期较接近，故不需要期日修正。			
价格类型	根据调查 A、B、C 实例的价格类型均为市场价值，故不做修正。			
交易类型	根据调查 A、B、C 实例的交易情况均为出售，故不做修正。			
区 位 因 素	繁华程度	将繁华程度分为繁华，较繁华，一般，不繁华四个等级，每增加一个等级指数增加 1%		
	基础设施完备度	基础设施条件每增加或减少“一项”，修正指数增加或减少 2%		
	交通便捷度	交通便捷度分为交通便捷，较便捷，不便捷三个等级，以待估对象类型为 100，每减少或增加一个等级，修正指数增加或减少 2%		
	公共交通便捷度及距公交车站距离	有四条以上，距站点小于 150 米；有 2-3 条，距站点 150-500 米；有 1 条，距站点 500-700 米；无公交线路，距站点大于 700 米四个等级，以待估对象公共交通便捷度及距公交车站距离为 100，每数增加或减少等级，修正指数数增加或减少 3%		

对外交通便利度及距客运站距离	以待估对象距客运火车站、客运汽车站距离为 100，每增加或减少一公里，修正指数增加或减少 2%
临街状况	将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估对象类型为 100，每增加或减少一个级别，修正指数增加或减少 2%
环境优劣度	分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以待估对象为 100，每减少或增加一个等级，修正指数增加或减少 3%
学区情况	分为重点、一般、较差三个等级，以估价对象为 100%，每增加或减少一个等级，修正指数增加或减少 5%
楼 层	高层住宅，中层以上为最优层数除顶楼外。中层以下 1 至 5 层为最差，以此类推楼层越高的优越性越高；以待估对象为 100，每增加或减少一层优越性，修正指数增加或减少 2%。
物业管理	根据小区物业和建筑质量情况，分为好（配套齐全，物业完善）、较好（配套较优，物业较完善）、一般（配套设施与物业水平一般）、较差（物业质量差）、差（物业均较差），等五个级别，以待估对象为 100，每增加或减少一个级别，修正指数增加或减少 3%；
平面布置	根据建筑平面布置及相邻房间的到达时间分为很合理、基本合理、不合理，以待估对象为 100，每增加或减少一个级别，修正指数增加或减少 3%；
建筑结构	分为框架剪力墙、框架、砖混三个等级，以待估宗地为 100%，相差一个等级，修正指数增加或减少 2%。
装修情况	分为毛坯房、普通装修、中档装修、高档装修四个档次，以估价对象为 100%，增加或减少一个等级，修正指数增加或减少 4%。

(4) 根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表。

比较因素条件指数

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	7090	6343	6429
位 置	100	100	100	100
面 积	100	100	100	100
用 途	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
价格类型	100	100	100	100
交易类型	100	100	100	100
区 位 因 素	繁华程度	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	公共交通便捷度及距公交车站距离	100	100	100
	对外交通便利度及距客运站距离	100	100	100
	临街状况	100	100	100
	环境优劣度	100	100	103
	学区情况	100	100	100
	楼 层	100	110	102

物业管理	100	100	100	100
平面布置	100	100	100	100
建筑结构	100	100	100	100
装修情况	100	104	104	104

(5) 根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表。

比较因素修正系数表

比较因素	实例 A	实例 B	实例 C	
交易价格	7090	6343	6429	
位 置	100/100	100/100	100/100	
面 积	100/100	100/100	100/100	
用 途	100/100	100/100	100/100	
交易日期	100/100	100/100	100/100	
价格类型	100/100	100/100	100/100	
交易类型	100/100	100/100	100/100	
区 位 因 素	繁华程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共交通便捷度及 距公交车站距离	100/100	100/100	100/100
	对外交通便利度及 距客运站距离	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100
	学区情况	100/100	100/100	100/100
	楼 层	100/110	100/102	100/106
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/104	100/104	100/104
	修正后比准价（元/m ² ）	6198	5979	5832
	简单算术平均法（元/m ² ）	6003		

(6) 确定建筑物价格

$$\text{委估房地产价格} = (6198 + 5979 + 5832) / 3 = 6003 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(二) 收益法

根据近期待估对象所在区域的租赁市场交易情况，确定房屋租赁收益价值从而计算得出房屋价值。

1、收益法公式

$$\text{公式为： } P = a / (i - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + i)]^n\}$$

式中：P——收益价格

a——未来第一年净收益

g——年净收益增长率

n——收益年期

i——房地综合报酬率

2、确定年净收益

在测算估价对象未来各年潜在客观总收益的基础上，考虑物业使用过程中的正常空置等损失后，实际所能获得的总收益，扣除其在出租过程需花费的维修费用、管理费用、税金等得出估价对象未来各年的净收益（其中收益、费用等均采用本地同类住房平均客观数据）。

（1）确定租金

比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
位置	维多利亚华府	时代天骄	东豪国际城
用途	住宅	住宅	住宅
租金（元/㎡·月）	11.3	11	13.4
所临道路类型	100/100	100/100	100/100
距主干道距离	100/100	100/100	100/100
临路状况	100/100	100/100	100/100
交通便捷度	100/100	100/100	100/100
商业繁华度	100/100	100/100	100/102
公共设施完善度	100/100	100/100	100/100
建筑物结构	100/100	100/100	100/100
建筑物内部格局	100/100	100/100	100/100
装修档次	100/100	100/100	100/102
物业情况	100/100	100/100	100/100
楼层	100/102	100/102	100/102
比准租金	11	10.78	12.87
平均价格（元/㎡·月）	11.55		

1、净收益 A 确定

（1）潜在毛租金收入

潜在租金收入是房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归因于房地产的租金总收入。本次估价对象为住宅房地产，便于出租，为潜在收益房地产。通过对估价对象周边的类似房地产租赁市场的调查，估价

对象周边租赁实例较多，考虑楼层、格局、建筑面积、装修情况等因素，本次估价潜在毛租金收入确定为 138.6 元/年·m²。

(2) 有效出租面积率的确定

房地产租赁市场上出租房地产租金通常按建筑面积计算，对周边的类似房地产租赁市场的调查，该区域房地产租赁市场的出租面积均为建筑面积，租金以建筑面积提现，而非实际使用面积，故本次估价中的有效出租面积率为 100%来测算。

(3) 空置率与租金损失的确定

空置的面积没有收入。租金损失是出租的面积因拖欠租金，包括延迟支付租金、少付租金或者不付租金所造成的收入损失，空置和租金损失，通常是按潜在毛收入的一定比例来估算。

估价对象为住宅房地产，根据估价对象所在区域，考虑楼层、格局、建筑面积、装修情况等因素，并结合该类房地产租赁市场状况，本次评估中空置率与租金损失部分综合确定为 0%。

(4) 有效毛租金收入

$$\begin{aligned}\text{有效毛租金收入} &= \text{潜在毛租金收入} \times \text{有效出租面积率} \times (1 - \text{空置率}) \\ &= 138.6 \times 100\% \times (1 - 0\%) \\ &= 138.6 \text{ 元/年} \cdot \text{m}^2\end{aligned}$$

(5) 运营费用

运营费用是维持房地产正常或营业的必要费用，包括房地产税、保险费、人员工资及办公费用、保持房地产正常运转的成本（建筑物及相关场地的维护、维修费）、为承租人提供服务的费用（如清洁、保安）等。估价对象为住宅房地产，应扣除的出租人承担的运营费用如下：

1) 管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，一般按租金的 2%-4% 计取，本次评估中按 2% 计取。

$$\text{管理费} = 138.6 \times 2\% = 2.77 \text{ 元/年} \cdot \text{m}^2$$

2) 维修费：指保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，一般按房屋重置价格的 1.5%-2% 来计取。估价对象为钢混结构建筑物，依据《包

头市地区 2018 年末建筑安装工程单方造价参考信息》，钢混结构民用建筑单方造价 1200-1650 元/m²，本次评估中估价对象单方造价按 1400 元/m²，维修费率按 1.5% 计取。

$$\text{维修费} = 1400 \times 1.5\% = 21 \text{ 元/年} \cdot \text{m}^2$$

3) 保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按房屋重置价格或现值的 1.5‰-0.2‰ 计取。本次评估中按房屋重置价格的 1.5‰ 计取。

$$\text{保险费} = 1400 \times 1.5\% = 2.1 \text{ 元/年} \cdot \text{m}^2$$

4) 税费：指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和营业税及其附加等。

① 房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》及当地税务部门要求确定税率为房屋年总收益的 12%，房地年总收益 × 房产税税率；

② 增值税：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（以下称营改增）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。小规模纳税人出租自己使用过的固定资产，房地年总收益 ÷ (1+5%) × 5%；

③ 城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）的规定，城市维护建设税按增值税税额的 7% 计；

④ 教育费附加：教育费附加，按增值税税额的 3% 计；

⑤ 地方教育费附加：按增值税税额的 2% 计；

$$\text{年税费} = \text{房屋总收益} \times 17.33\% = 24 \text{ 元/平方米}$$

5) 年运营费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税金及其附加

$$= 2.77 + 21 + 2.1 + 24$$

$$= 49.87 \text{ 元/年} \cdot \text{m}^2$$

6) 净收益 a

年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

$$=138.6-49.87=88.73 \text{ 元/年} \cdot \text{m}^2$$

7) 年净收益增长率 g

考虑到未来几年居住用房市场仍将有一定活跃度，租金水平仍有一定程度的上涨，我们假设估价对象年净收益水平未来每年增长 2%。

2、报酬率 i

采用累加法确定报酬率，累加法的细化公式：

报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠

(1) 无风险报酬率，通常选取中国人民银行公布的一年期商业银行存款年利率；估价时点中国人民银行公布的一年定期存款年利率为 1.5%，故无风险报酬率取 1.5%。

(2) 投资风险补偿率，根据注册房地产估价师调查行业相关情况，并结合注册房地产估价师的专业分析，认为住宅物业投资风险补偿率的取值范围在 0%~8%，而影响投资风险补偿率主要因素有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。注册房地产估价师通过对类似估价对象类型的相关物业调查，对各项因素进行综合分析，确定投资风险补偿率 1.5%。

(3) 管理负担补偿率，根据注册房地产估价师调查行业相关情况，并结合注册房地产估价师的专业分析，认为管理负担补偿率的取值范围在 0%~4%，而影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业性等。注册房地产估价师通过对类似估价对象类型的相关物业调查，对各项因素进行综合分析，确定管理负担补偿率 1%。

(4) 缺乏流动性补偿率，根据注册房地产估价师调查行业相关情况，并结合注册房地产估价师的专业分析，估价对象拟建成建筑物为通

用性物业，在市场上能够自由出售，处于活跃市场状态，不受管制，考虑这些因素判定缺乏流动性补偿率为 1.75%。

(5) 投资带来的优惠，根据注册房地产估价师调查行业相关情况，并结合注册房地产估价师的专业分析，估价对象作为房地产易于获得金融机构的抵押贷款支持，考虑此项因素，确定投资带来的优惠 0.5%。

根据公式：报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠

$$\text{报酬率}(Y) = 1.5\% + 1.5\% + 1\% + 1.75\% - 0.5\% = 5.25\%$$

3、收益期限 n

对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可获收益年限，当建筑物耐用年限短于土地使用年限时，应根据建筑物耐用年限确定未来可获收益年限。

估价对象的法定用途以《商品房买卖合同》信息表载明的为准，土地使用权年限以估价对象法定用途来确定其所占土地使用权用途，并以相应的规定出让年限来确定土地使用年限。估价对象法定用途为住宅，结构为钢混结构，钢混结构建筑物耐用年限为 60 年，住宅用地的法定出让年限为 70 年，在此假设估价对象维修保养得当，根据孰短原则，故取建筑物使用年限确定其收益年限为 $60-11=49$ 年。

5、求取收益价值 V

假设收益期内收益稳定，则公式为：

$$\text{收益价值} = a / (i - g) \times [1 - [(1 + g) / (1 + i)]^n]$$

$$\text{收益价值} = 88.73 / (5.25\% - 2\%) \times [1 - [(1 + 2\%) / (1 + 5.25\%)]^{49}]$$

$$V = 2143 \text{ 元} / \text{m}^2 \text{ (取整)}$$

六、估价结果的确定

使用市场法和收益法得出的两种结果差距较大，市场法是根据当前市场状况及对周边交易案例充分调查修正后得出的交易价格，更贴近于

正常市场价格，收益法是预计估价对象未来的正常的净收益，选用适当的报酬率将其折现，到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值或价格，因其为辅助估价方法，测算结果与正常市场价格差异较大，故我们选择市场法的估价结果作为本次估价的最终结果。

评估单价： 6003 元/m²

估价对象房地产总价=评估单价×建筑物面积

$$=6003 \text{ 元/m}^2 \times 133.85 \text{ m}^2$$

$$=803502 \text{ 元}$$

房地产估价结果表

买受人	所在层/总层数	结 构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
白贵	3/12	钢混	133.85	6003	803,502
房地产总价	¥803,502 元	大写金额(人民币)		捌拾万零叁仟伍佰零贰元	

内蒙古景通房地产评估有限公司

2019年11月29日