

# 涉执房地产处置司法评估报告

内景通估字[2019]第 0386 号

估价项目名称：呼和浩特市赛罕区西把栅乡呼炼生活小区 108  
号楼 3 单元 101 号住宅房地产估价报告

估价委托人：呼和浩特市赛罕区人民法院

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）

齐 颖（注册号：1520150024）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 22 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

# 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

赛罕区是内蒙古自治区呼和浩特的市辖区，位于呼和浩特市东南，东与的卓资县、凉城县毗邻；南与和林县、土左旗接壤；西、北与呼和浩特市玉泉区、新城为邻；东西长 43 km，南北宽 41 km。赛罕区地势东北高、西南低。地形有山区、丘陵、平原。气候干燥，温差大，属温带大陆性气候。穿越境内的主要河流有大黑河、小黑河。辖区总面积 1025.2 km<sup>2</sup>，也是呼和浩特市面积最大的市辖区。2012 年总人口 63.56 万，辖 1 个自治区级开发区，3 个镇、101 个行政村，8 个街道、81 个社区，是一个以蒙古族为主体、汉族占多数的多民族聚居区。

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 1000	交通便捷	
医疗条件	约 2000	好	
人文环境	约 1000	好	
金融机构	约 1000	银行等金融环境好	
商业繁华度	约 2000	较繁华	
基础设施开发程度	七通一平		
朝向	坐北朝南	临街状况	临金桥路

### (2) 实物状况描述与分析

委估房产位于呼和浩特市赛罕区西把栅乡呼炼生活小区 108 号楼 3 单元 101 号，房屋所有权人为佟雅凤，现状用途为居住。

房屋建筑面积为 71.35 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅。

依据委托方提供的资料，委估房产所有权人为佟雅凤，其它登记情况如下：

## 《房地产相关信息》

项目	委估房产
不动产单元号	150105400004GB00037F01080030
房屋所有权人	佟雅凤
共有情况	单独所有
房屋坐落	赛罕区西把栅乡呼炼生活小区 108 号楼 3 单元 101 号
幢号	108 号楼
结构	砖混
房屋总层数	6 层
所在层数	1/6
建筑面积(平方米)	71.35
设计用途	住宅

估价对象外墙涂料，入户防盗门。内部装修情况：委估房产格局为两室一厅一厨一卫，地面铺地砖，内墙面壁纸；顶棚木头造型吊顶，塑钢窗户，厨房墙面贴瓷砖、地面铺地砖、PVC 吊顶；卫生间墙面贴瓷砖、地面铺地砖、PVC 吊顶；普通灯饰。装修整体成新率较好，属简单装修水平，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的“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。

2019年3月,我市商品房上市面积17.07万平方米,同比下降23.96%,环比上涨197.91%。其中商品住房上市面积15.00万平方米,同比上涨56.09%,环比上涨208.64%。2019年2月,我市新建商品房成交面积31.38万平方米,同比上涨39.10%,环比上涨270.48%;成交套数2671套,同比上涨28.91%,环比上涨237.67%。其中:新建商品住宅成交面积27.73万平方米,同比上涨51.03%,环比上涨274.22%;成交套数2333套,同比上涨59.47%,环比上涨266.25%。2019年2月,我市二手房成交面积9.99万平方米,同比下降10.80%,环比上涨163.59%;成交套数1166套,同比下降4.89%,环比上涨162.02%。其中:二手住宅成交面积9.62万平方米,同比下降9.59%,环比上涨167.22%;成交套数1123套,同比下降3.11%,环比上涨164.40%。

就目前的现状,在呼市有能力支付房价的人群,大概是:当地的迁拆户、做买卖的个体户、本地的公务员、外地来工作或者投资的人。而普通家庭要六个钱包、甚至首付也要借钱才买得起房。当互联网和城市化红利还没体现,当经济、产业还无法推动的时候,呼市的房价、消费已经向二线城市看齐了。不是房价高造成了“危险”,而是房价高于消费能力造成了危险。这种时候,再多的利好政策都不能改变房价走稳的大趋势。比如,西部发展本意平衡东西城区发展,很多人望风抬价,但

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：

$$V=A/R[1-1/(1+R)^n]$$

式中：V：房屋现值；

A：年净收益；

R：报酬率；

n：获取年净收益的持续年限。

### 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	9000	8830	8784
位 置	呼炼生活小区	呼炼生活小区	呼炼生活小区	呼炼生活小区
面 积	71.35m <sup>2</sup>	70m <sup>2</sup>	65m <sup>2</sup>	74m <sup>2</sup>
用 途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	--	2019.09	2019.08	2019.08
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	繁华	繁华	繁华
	基础设施完备度	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
	公共交通便捷度及距公交车站距离	约为 1000 米	约为 1000 米	约为 1000 米
	对外交通便利度及距客运站距离	约为 2000 米	约为 2000 米	约为 2000 米
	临街状况	临金桥路	临金桥路	临金桥路
	环境优劣度	无污染	无污染	无污染
	学区情况	好	好	好
	楼 层	1/6	4/6	4/6
	物业管理	一般	一般	一般
	平面布置	合理	合理	合理
	建筑结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构
	装修情况	简单装修	简单装修	简单装修

(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