

目 录

第一部分 致委托人函	1
第二部分 估价师声明	2-3
第三部分 估价的假设和限制条件	4
第四部分 估价结果报告	5-9
一、委托人	5
二、估价机构	5
三、估价对象	5
四、估价目的	6
五、估价时点	6
六、价值定义	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、有关说明	8
十二、估价人员	8
十三、实地查勘日期	9
十四、估价作业日期	9
十五、估价报告使用期限	9
第五部分 估价技术报告	10-17
一、实物权益状况描述	10
二、区位状况分析	10
三、市场背景分析	10
四、最高最佳使用分析	13
五、估价方法选用	14
六、估价测算过程	14
七、估价结果确定	17
第六部分 附件	18-24
一、鉴定委托书	18
二、房屋分户图	19
三、估价机构营业执照及资质证书复印件	20-21
四、房地产估价师资格证书复印件	22-24



致委托人函

承德市双桥区人民法院：

受贵单位的委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，因申请人赵鑫与被申请人李淑玲合同纠纷一案，需对承德市开发区御龙瀚府 20 号楼 702 室的房地产价值进行评估，估价时点为 2020 年 4 月 23 日，估价目的为承德市双桥区人民法院案件审理提供公允的价值参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点可能实现的市场总价值为 83.75 万元（大写人民币捌拾叁万柒仟伍佰元整）。

承德乾丰房地产评估有限公司



2020 年 6 月 23 日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们对本次估价的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师于 2020 年 6 月 16 日到御龙瀚府小区进行现场勘察，因资产占有方原因，未进入室内现场勘察，无法对估价对象的建筑结构、室内状况进行实地查勘。我们的勘察仅限于御龙瀚府 20 号楼的外观，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方应对资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、报告所称市场价值是指估价对象在保持现有用途并持续经营，以及在保持估价时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定有充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

10、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本

评估机构所有。

12、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对价值均产生一定的影响，本报告未考虑此因素，委托人在案件审理时需全面考虑。

13、本次评估未取得完整的房屋所有权证等权属资料，根据委托方提供的房屋分户图显示信息进行评估。

14、因资产占有方原因，评估人员未能进入房屋内部进行现场勘查，本次按室内地板磁、墙壁及顶刮膏，有水、电、暖设施进行评估。

15、本次评估房屋价值为房地合一的价值。

参加本次估价的人员：

中国房地产估价师（1320190138）
姓名：张文森
注册号：1320190138

中国房地产估价师（1320110003）
姓名：李荣
注册号：1320110003

中国房地产估价师（1320170088）
姓名：杨艳丽
注册号：1320170088

承德乾丰房地产评估有限公司

2020年6月23日



估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值保持稳定。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 5、本次评估结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、暖等配套设施及装修的价值。

二、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、本评估结果反映评估对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产评估程序和公认的评估方法确定的正常状态下的市场价值。估价师没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

三、本报告使用的限制条件

- 1、本报告仅为本次评估目的提供参考依据，不作它用；
- 2、本报告使用的有效期为一年，即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。
- 3、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审核部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

承德乾丰房地产评估有限公司

2020年6月23日

位于承德市开发区御龙瀚府 20 号楼 702 室房地产的市场价值 估价结果报告

一、委托人：

承德市双桥区人民法院

二、估价机构：

承德乾丰房地产评估有限公司

法定代表人：李文荣

地址：承德市工商联大厦 15 层

评估资质：贰级 证书编号：冀建房估（承）13 号

有效期限：2018 年 11 月 5 日至 2021 年 11 月 4 日

三、估价对象

1、权益状况

因未取得房屋权属证明资料，本次根据委托方提供的房屋分户图显示信息进行评估。房屋用途为住宅。

2、实物状况

估价对象，钢混结构，建成于 2015 年，建筑面积 84.60 平方米。

因资产占有方原因，评估人员未能进入房屋内部进行现场勘查，本次按室内地板磁、墙壁及顶刮膏，有水、电、暖设施进行评估。

3、区位状况

区域特征：房屋所在小区位于开发区凤凰山大街西侧，由御龙瀚府北门进入较近。朝向为南，估价对象主体为 27 层，估价对象位于第 7 层。

交通条件：位于开发区，有 9 路、29 路、33 路等公交车通过。

环境因素：小区周边多为居民楼。委估对象位于小区内，小区内物业管理较全面。

公共配套服务设施：1000 米范围内有宏锦超市、知心超市等商业机构。金融机构有中国农业银行、中国建设银行等；教育机构有世纪阳光幼儿园、河北旅游职业学院等；餐饮主要有东坡饭店、罗仙子特色铁锅炖、筷车一族快餐店等；步行均可在 10 分钟内抵达。

基础设施状况：项目所在地供水、供热、供气、供电、排污、有线电视、通讯等市政管齐全，运行良好。

四、估价目的

为承德市双桥区人民法院案件审理提供公允的价值参考依据。

五、估价时点

2020 年 4 月 23 日，为委托书签发日期。

六、价值定义

本次评估价值类型为公开市场价值。

公开市场价值为在下列交易条件下最可能实现的价值。①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：合法原则要求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。

2、最高最佳使用原则：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。

3、估价时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点的价值。在不同的估价时点，同一宗房地产会有不同的价格。估价时点原则是指求取某一时点上的价格，必须假定市场停止在估价时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公开合理的价格。

5、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格

相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 6、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

（二）技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

（三）委托人提供的相关资料

委托人提供的房屋分户图；

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：求取估价对象在价值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。

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，委估房地产用途为住宅，由于存在较高的市场泡沫，收益现值与市价相差太多，不宜选用收益法；房地产所在区域，建安成本资料可能获得，但房地产社会平均的开发利润资料无法获得，故不宜选用成本法；委估房屋所在区域房地产市场交易案例较多，综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确

性、客观性，本报告选用比较法进行评估。

十、估价结果

本估价机构是根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定估价标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，经过测算，确定估价对象价值时点可能实现的市场总价为 83.75 万元（大写人民币捌拾叁万柒仟伍佰元整），每平方米房屋单价为 9900 元（大写人民币玖仟玖佰元整）。

十一、有关事项说明

1、委托方及当事人双方对本报告如有疑义，请本报告提交之日起十个工作日内，以书面形式向本估价机构提出申请。

2、本次评估未取得房屋所有权证等权属资料，根据委托方提供的房屋分户图显示信息进行评估。

3、因资产占有方原因，评估人员未能进入房屋内部进行现场勘查，本次按室内地板磁、墙壁及顶刮膏，有水、电、暖设施进行评估。

4、本评估报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，报告使用者在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

5、本次评估范围所涉及的资产除本次案件外不存在经济纠纷和法律诉讼事项。

6、本次评估范围所涉及的资产除本案外不存在抵押、质押、担保、租赁和或有负债等事项。

7、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

8、本次评估没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

十二、估价人员

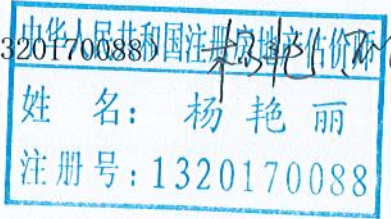
中国房地产估价师（1320190138）



中国房地产估价师（1320110003）



中国房地产估价师(1320170088)



十三、实地查勘日期

2020年6月16日

十四、估价作业日期

2020年6月16日-2020年6月23日

十五、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自2020年6月23日起为一年,若在此期间市场发生较大变化或不可抗力的影响,该价格需作相应调整。

承德乾丰房地产评估有限公司

2020年6月23日



位于承德市开发区御龙瀚府 20 号楼 702 室房地产的市场价值 估价技术报告

一、实物权益状况分析

1、权益状况

因未取得房屋权属证明资料，本次根据委托方提供的房屋分户图显示信息进行评估。房屋用途为住宅。

2、实物状况

估价对象，钢混结构，建成于 2015 年，建筑面积 84.60 平方米。

因资产占有方原因，评估人员未能进入房屋内部进行现场勘查，本次按室内地板磁、墙壁及顶刮膏，有水、电、暖设施进行评估。

二、区位状况

区域特征：房屋所在小区位于开发区凤凰山大街西侧，由御龙瀚府北门进入较近。朝向为南，估价对象主体为 27 层，估价对象位于第 7 层。

交通条件：位于开发区，有 9 路、29 路、33 路等公交车通过。

环境因素：小区周边多为居民楼。委估对象位于小区内，小区内物业管理较全面。

公共配套服务设施：1000 米范围内有宏锦超市、知心超市等商业机构。金融机构有中国农业银行、中国建设银行等；教育机构有世纪阳光幼儿园、河北旅游职业学院等；餐饮主要有东坡饭店、罗仙子特色铁锅炖、筷车一族快餐店等；步行均可在 10 分钟内抵达。

基础设施状况：项目所在地供水、供热、供气、供电、排污、有线电视、通讯等市政管齐全，运行良好。

三、市场背景分析

（一）宏观房地产市场形势和相关政策

2015 年，房地产政策为促消费、去库存的基调，供需两端政策宽松。需求端中央多轮降准降息降首付，扩大需求、促进消费、去化库存；供应端调控土地规模结构，加强保障房货币化安置。

2016 年以后，开始抑制房价上涨。各地相继出台限购政策，包括限购买人资格、提高首付比例、下调公积金贷款额度等方式。十九大报告强调“房住不炒”定位，并明确长效机制的内涵为“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。政府坚持挤压房地产投机空间、遏制炒房，同时也在努力“满足刚需”“支持改善”。加快制定住房

发展规划,有针对性地增加有效供给,抓紧调整土地和住房供应结构,大力发展中小套型普通住房;大力整顿规范市场秩序,加强预期管理和舆论引导,遏制投机炒作,支持和满足群众刚性居住需求。

2017年是中国历史上房地产调控政策出台最密集的年份,各地楼市调控政策有力狙击了热点城市的投资投机需求。从3月北京楼市收紧政策密集出台以来,调控路线沿袭一线城市、一线城市周边热点城市、三四线城市传递。为防止楼市进一步升温,一方面,二线城市开始密集调控,并将限售作为本次政策的核心聚焦点;另一方面,部分市场相对较热的三、四线城市也开始新一波的调控。据统计,年内超百城发布246次楼市调控政策。10月,党的十九大报告提出,“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”,再次为房地产市场确立主基调。从未来趋势来看,长效机制会加速推进,其中住房租赁市场和房地产税是重中之重。此外,土地市场也有所动作,主要表现为增加土地供应;金融方面则会严控违规贷款发放。而从税收方面来看,最受关注的房地产税会加快立法进程。

在连续近两年的严厉调控下,我国房地产市场热度有所下降,房价涨幅明显趋于平稳。2019年1月16日,国家统计局发布2018年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示,2018年我国70大中城市中,一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格累计平均涨幅同比均回落。以一线城市为例,2018年1-12月平均同比上涨0.5%,涨幅较上年同期回落9.6个百分点;二手住房方面,同比上涨0.7%,涨幅比上年同期回落11.3个百分点。

2019年,我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧:中央聚焦房地产金融风险,坚持住房居住属性,不将房地产作为短期刺激经济的手段,地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。

2019年12月23日全国住房和城乡建设工作会议在京召开,会议提出2020年要着力稳地价稳房价稳预期,目前我国多个城市已经开始落实,因城施策出台相关有效管理调控机制。在“长期坚持房住不炒”的原则下,2020年房地产市场基本保持平稳趋势。

(二) 房地产总体趋势

从2018年12月来看,22个热点城市二手住房进入调整行列,热点城市房价的拐点已经出现。自2015年底以来的楼市“牛市”已入尾声,预计未来一段时间房地产调控政策仍以微调为主,房地产市场将维持降温态势。

2018年12月,70城房价指数环比涨幅较11月明显收窄,市场继续降温。在此背景下,房价已接近合理区间。目前政策方面并未出现明显变化,预计未来一段时间仍然以维持现有调控政策为主,房地产市场将维持降温态势。住房回归居住属性、公共产品属性,让楼市泡沫渐进“软着陆”,是解决经济结构性问题的“总根源”。

2019年各类城市各层次楼盘套总价均值及中位数总体呈现上升趋势,但在“房住不炒”和以稳为主的政策基调下,房地产调控效果显现,多数代表城市各类楼盘价格上涨幅有所回落。

2019年12月23日全国住房和城乡建设工作会议在京召开,会议提出2020年要着力稳地价稳房价稳预期,目前我国多个城市已经开始落实,因城施策出台相关有效管理调控机制。在“长期坚持房住不炒”的原则下,2020年房地产市场基本保持平稳趋势。

(三) 当地基本状况

1、地理位置、交通条件及资源储备

承德市位于东经 $115^{\circ}54' \sim 119^{\circ}15'$,北纬 $40^{\circ}11' \sim 42^{\circ}40'$,处于华北和东北两个地区的连接过渡地带,与京、津、蒙、辽接壤,省内与秦皇岛、唐山两个沿海城市以及张家口市相邻。市域面积39375平方公里,户籍总人口374万人,其中市区人口64万人。属季风气候区,风向的变化具有明显的季节。境内有滦河、潮河、辽河、大凌河四大水系,年产水量37.6亿立方米,是京津唐的重要供水源地。

承德市距省会石家庄540公里,距北京180公里。境内有张唐铁路、京沈高铁、锦承铁路、京通铁路4条铁路线,正线延展里程632公里;共有国家干线公路5条,公路通车里程5358公里。有构筑以“一环九射”(一环是指市区周边高速环路,九射是指:京承,承唐,承秦,承朝,承津,承围,承赤,承张,承平)高速公路为核心的综合交通网络,形成面向京津、通达辽蒙、辟通港口的交通枢纽和蒙东、辽西至京津唐的煤电能源通道。2018年京沈客专承德至沈阳段开通运行,承德正式跨入高铁时代。

承德市矿产资源丰富,已发现矿产有98种,探明的钒钛、钼、萤石储量分别居全国第2、第4和第4位,铅、银、铂、钯、磷矿储量居河北省首位。

2、基础设施建设

行政区域内建有500KV输变电站1座,220KV输变电站6座,110KV输变电站35座,主网供电能力180万KW。至2016年又新建输变电站18座、通讯基站6476个。一批重大基础性工程的建设使长期制约发展的短板得到明显改善,对助推经济社会发展起

到至关重要作用。各级公路总里程 23496 公里。其中，高速公路 759 公里，普通干线公路 2787 公里，农村公路 19950 公里。省道 S308 巴沽线下二寨至虎什哈段等 4 条段 110 公里已建成通车。钒钛新材料产业链进一步延伸，组建承德钒钛产业技术创新联盟，高端五氧化二钒产量达到 2.8 万吨、增长 64.7。清洁能源发电量增长 20.7%，丰宁抽水蓄能电站上水库大坝实现封顶。2019 年深入推进重点项目“3811”工程，实施亿元以上绿色产业项目 281 个、完成投资 405 亿元。全面对接京津，落地央企京企津企项目 27 个、总投资 190 亿元，怀丰产业园、津承六沟产业园等园区引进汽车零部件、电子智能卡等产业项目 64 个，总投资超 500 亿元。新增外贸备案企业 46 家。夯实园区基础。实施基础设施和功能配套项目 75 个，新增入园企业 237 家。承平高速前期加快推进，新建续建干线公路 357 公里，新改建农村公路 1600 公里。双峰寺水库下闸蓄水。承德博物馆和冰上运动中心建成投用。实施县城重点建设项目 92 个，改造农村无害化卫生厕所 16.1 万座，城乡一体化垃圾收集处理率达到 94%，1160 个村达到美丽乡村建设标准。

2019 年全市生产总值 1471.0 亿元，比上年增长 6.5%；全部财政收入 230.0 亿元，比上年增长 6.5%，公共财政预算收入 112.5 亿元，增长 7.6%。公共财政预算支出 415.4 亿元，增长 13.1%；城乡居民人均可支配收入分别增长 9.5%和 12%；社会消费品零售总额增长 8.0%。农林牧渔业增长 4.4%，粮食总产量 144.6 万吨；规模以上工业营业收入、利润总额分别增长 9.2%和 6.7%。全年房地产开发投资 181.6 亿元，比上年增长 3.5%。其中，商品住宅投资 136.5 亿元，增长 2.7%。房屋施工面积 1771.9 万平方米，增长 17.8%；房屋竣工面积 292.5 万平方米，增长 2.4%。商品房屋销售面积 237.4 万平方米，下降 19.2%。

4、承德旅游和环境

承德市文化底蕴深厚，是享誉中外的旅游胜地。有世界文化遗产避暑山庄及外八庙、皇家猎苑木兰围场、金山岭长城等诸多“金字招牌”。是国家首批历史文化名城、亚洲最受欢迎旅游城市。成功承办第三届河北省旅发大会，建成中国马镇、小滦河湿地公园等六大组团 20 个精品项目，国家“一号风景大道”成为承德旅游新地标，带动全域旅游上了一个大台阶，全年接待境内外游客 8271.09 万人次，比上年增长 18%；实现旅游收入 1055.67 亿元，增长 22%。

2019 年坚决筑牢首都政治和生态“护城河”。大力推进绿色矿山建设“三达标”行动，全市新营造林 198 万亩、草地治理修复 8.5 万亩、水土流失治理 640 平方公

里, 19 个地表水国考监测断面水质优良率达到 100, 完成洁净煤取暖 79.7 万户, 市区 PM2.5 平均浓度 29.3 微克, 优良天数 308 天、全省第一。

(四) 当地房地产市场状况

1、近几年本市房地产市场经历

由于京沈高铁的修建, 市区、平泉市和兴隆县出现了炒房的态势, 政府有关部门先后出台了《承德市人民政府关于进一步强化调控措施稳定全市房地产市场的通知》(承市政字[2017]40 号), 以及《承德市住房和城乡建设局关于住房限购政策的实施细则(试行)》(承市建发[2017]58 号)限购限价政策、《承德市人民政府办公室转发关于进一步做好房地产市场调控工作的意见的通知》(承市政办字〔2018〕264 号)。这些政策有效遏制了外来人员炒房。开发商捂盘惜售, 新楼盘少有上市交易, 价格依旧保持高位。受新楼盘价格的影响, 二手房价格也保持在高位。但与上年同期相比基本保持平稳, 且实际成交量有所下降。

2、当前房地产价格概况

(1) 住宅:

市内单价 8000-15000 元, 中小学学区房多为二手房, 有些老旧小区学区房交易单价较高。

(2) 商业:

单价 15000-40000 元。

3、未来房地产市场预测分析

受承德市地域限制, 承德市土地价格一直保持高位, 伴随着城镇一体化的发展, 越来越多的年轻人到城镇购房, 需求增加, 同时房地产具有的保值增值功能, 使得房价一直保持高位。但在“长期坚持房住不炒”的原则下, 随着政府调控政策的出台, 预计 2020 年承德市房价基本保持平稳趋势。

四、最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行, 经充分论证, 能使估价对象产生最高的利用价值。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合现场查勘, 对估价对象的个别因素和区位因素进行分析, 估价对象所在区域对住宅及商业的需求均较大, 因此在满足合法原则的前提下继续按规划用途使用最为有效。

五、估价方法选用

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：求取估价对象在价值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。

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，委估房地产用途为住宅，由于存在较高的市场泡沫，收益现值与市价相差太多，不宜选用收益法；房地产所在区域，建安成本资料可能获得，但房地产社会平均的开发利润资料无法获得，故不宜选用成本法；委估房屋所在区域房地产市场交易案例较多，综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性、本报告确定选用比较法进行评估。

六、估价测算过程

现用比较法对委估房屋进行测算评估：

比较法评估的基本公式为：

$$P=p \times S$$

$$p=p' \times A \times B \times C$$

式中：P—委估房产总评估价格；

p—委估房产单位面积价格；

S—委估房产建筑面积；

p'—可比交易实例单位面积价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期调整系数；

C—房地产状况调整系数。

参照物 1：位于御龙瀚府 4/24 层的住宅用房，钢混结构，2012 年建成，毛坯房，近期交易价格为 10500 元/平方米。

参照物 2：位于御龙瀚府 22/25 层的住宅用房，钢混结构，2012 年建成，地板瓷地面、塑钢窗、墙壁纸，近期交易价格 11000 元/平方米。

参照物 3：位于御龙瀚府 16/24 层住宅，钢混结构，2012 年建成，地面地板瓷、墙壁墙漆，造型顶，近期交易价格 10000 元/平方米。

比较因素条件说明：

修正因素		委估对象	参照物 1	参照物 2	参照物 3
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		基准日	近期	近期	近期
房地 产 状 况	交通条件	位于开发区凤凰山大街相邻，有 9、29、33 路等公交车通过。	稍好	稍好	稍好
	生活服务设施	1000 米范围内有宏锦超市、知心超市等商业机构。	相同	稍好	相同
	教育配套设施	1000 米范围内有世纪阳光幼儿园、河北旅游职业学院等。	相同	相同	相同
	朝向	双阳面	较好	相同	相同
	楼层	7 层	4 层	22 层	16 层
	环境质量	小区周边多为居民楼，小区内物业管理较全面。	相同	相同	相同
	建筑结构	钢混结构	相同	相同	相同
	装修	简单装修	较差	较好	较好
	设施与设备	水电暖设施齐全	相同	相同	相同
	新旧程度	2015 年	2012 年	2012 年	2012 年
土地性质	出让	出让	出让	出让	

比较因素条件指数：

修正因素	委评资产	参照物 1	参照物 2	参照物 3
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交通条件	100	101	101	101
生活服务设施	100	100	101	100
教育配套设施	100	100	100	100
朝向	100	102	100	100
楼层	100	99	106	104
环境质量	100	100	100	100

建筑结构	100	100	100	100
装修	100	99	105	102
设施与设备	100	100	100	100
新旧程度	100	99	99	99
土地性质	100	100	100	100

修正因素计算表:

修正因素	参照物 1	参照物 2	参照物 3
交易情况	1.000	1.000	1.000
交易日期	1.000	1.000	1.000
交通条件	0.990	0.990	0.990
生活服务设施	1.000	0.990	1.000
教育配套设施	1.000	1.000	1.000
朝向	0.980	1.000	1.000
楼层	1.010	0.943	0.962
环境质量	1.000	1.000	1.000
建筑结构	1.000	1.000	1.000
装修	1.010	0.952	0.980
设施与设备	1.000	1.000	1.000
新旧程度	1.010	1.010	1.010
土地性质	1.000	1.000	1.000
综合系数	1.000	0.890	0.943
比准单价	10504.18	9786.32	9427.79
简单平均单价	9906.10		

单位面积价值取整为 9900.00 元。

评估值为: 9900 元/平方米×84.60 平方米=837,540.00 元, 取整为 83.75 万元。

七、估价结果确定

经过估价, 确定估价对象于价值时点在完好状态下的评估价格为 83.75 万元(大写人民币捌拾叁万柒仟伍佰元整)。

承德乾丰房地产评估有限公司

2020年6月23日

承德市双桥区人民法院技术室
鉴定委托书

(2020)冀0802委评(44)号

承德乾丰房地产评估有限公司:

我院受理申请人赵鑫与被申请人李淑玲合同纠纷一案,需要进行评估,根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条,《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》,请委派有专业知识的人,对被执行人李淑玲所有位于承德市开发区御龙瀚府20号楼702室房屋的价值进行评估。请鉴定人做出书面鉴定结论和签名盖章,并加盖您单位公章,证明评估人身份。附评估材料清单。

承德市双桥区人民法院

二〇二〇年四月二十三日



