

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	8
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	10-18
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	14
五、估价方法选用	15
六、估价测算过程	15
七、估价结果确定	18
第六部分 附件	19-26
一、鉴定委托书	19
二、房屋分户图	20
三、房屋照片	21
四、估价机构营业执照及资质证书复印件	22-23
五、房地产估价师资格证书复印件	24-26



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，因申请人崔晓亮与被申请人哈小玲民间借贷纠纷一案，需对位于承德市双桥区温家沟城建开发 1#楼 2-503 室的房地产价值进行评估，估价时点为 2020 年 10 月 29 日，估价目的为承德市双桥区人民法院司法执行财产处置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 82.05 万元（大写人民币捌拾贰万零伍佰元整）。



承德乾丰房地产评估有限公司

法定代表人：



2020 年 11 月 30 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 11 月 26 日到温家沟城建 1#楼进行现场勘察，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。我们的勘察仅限于温家沟城建 1#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，委托人在司法执行财产处置时需全面考虑。

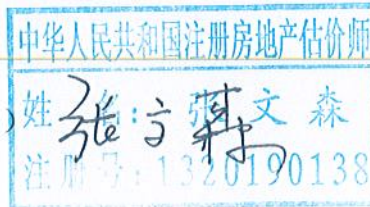
13、本次评估未取得完整的房屋所有权证等权属资料，根据委托方提供的房屋分户图显示信息进行评估。

14、现场勘查时，被申请方未到场，且除委托方工作人员与申请方以外，无其他见证人。因未能打开房门，评估人员未能进入房屋内部进行现场勘查，经了解，房屋已进行装修，本次按室内地板磁、墙壁刮膏，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）



中国房地产估价师（1320200127）



中国房地产估价师（1320150035）



承德乾丰房地产评估有限公司

2020年11月30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11月30日



**承德市双桥区人民法院委托司法执行财产处置
涉及的双桥区温家沟东街城建开发 1#楼 2-503 室房地产市场价格
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

估价对象位于承德市双桥区温家沟东街城建开发 1 号楼 2 单元 503 室，混合结构，建筑面积 82.38 平方米。有一部步行梯进入，为一梯三户住宅。

由于被申请方未到现场，未进入室内查勘，经了解，房屋已进行装修，本次按室内地板磁、墙壁刮膏，有水、电、暖设施进行评估。

3、区位状况

区域特征：双桥区温家沟，朝向为东北，估价对象主体为 7 层，估价对象位于第 5 层。

交通条件：位于双桥区温家沟路，佟温路西侧，距离南营子大街约 150 米，附近有 6 路、7 路、9 路等公交车通过，小区内有地上公用停车带。

环境因素：小区周边多为居民楼。委估对象位于小区内部，小区内物业管理较差。

公共配套服务设施：1000 米范围内有永兴大厦、宽广超市等商业机构。医疗设施有承德医学院附属医院及社区级医疗服务站。教育机构附近承德市南营子小学等，步行均

可在10分钟内抵达。餐饮主要有一品香、新丽源饭店等。

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司法执行财产处置提供公允的价值参考依据。

五、估价时点

2020年10月29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;
- 7、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》。

(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,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值为人民币 82.05 万元(大写人民币捌拾贰万零伍佰元整),每平方米房屋单价为 9960 元(大写人民币玖仟玖佰陆拾元整)。

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平面图显示信息进行评估。

3、现场勘查时,被申请人方未到场,且除委托方工作人员及申请方外,无其他见证人。因未能打开入户门,评估人员未能进入房屋内部,经了解,房屋已进行装修,本次按室内地板磁、墙壁刮膏,有水、电、暖设施进行评估。

4、本次评估范围所涉及的资产除本案外未考虑抵押、质押、担保、租赁和或有负债等事项。

5、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。

6、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

7、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

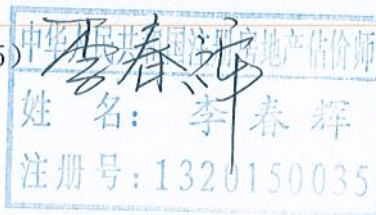
中国房地产估价师(1320190138)



中国房地产估价师（1320200127）



中国房地产估价师（1320150035）



十三、实地查勘日期

2020 年 11 月 26 日

十四、估价作业日期

2020 年 11 月 26 日-2020 年 11 月 30 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 11 月 30 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 11 月 30 日



**承德市双桥区人民法院委托司法执行财产处置
涉及的双桥区温家沟东街城建开发 1#楼 2-503 室房地产市场价值
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

估价对象位于承德市双桥区温家沟东街城建开发 1 号楼 2 单元 503 室，混合结构，建筑面积 82.38 平方米。有一部步行梯进入，为一梯三户住宅。

由于被申请方未到现场，未进入室内查勘，经了解，房屋已进行装修，本次按室内地板磁、墙壁刮膏，有水、电、暖设施进行评估。

二、区位状况

区域特征：双桥区温家沟，朝向为东北，估价对象主体为 7 层，估价对象位于第 5 层。

交通条件：位于双桥区温家沟路，佟温路西侧，距离南营子大街约 150 米，附近有 6 路、7 路、9 路等公交车通过，小区内有地上公用停车带。

环境因素：小区周边多为居民楼。委估对象位于小区内部，小区内物业管理较差。

公共配套服务设施：1000 米范围内有永兴大厦、宽广超市等商业机构。医疗设施有承德医学院附属医院及社区级医疗服务站。教育机构附近承德市南营子小学等，步行均可在 10 分钟内抵达。餐饮主要有一品香、新丽源饭店等。

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。

(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。

中国房地产协会会长冯俊也指出,对市场更敏感的是二手房,开发商由于刚性成本、销售策略等原因,会把新房房价维持在一定价格水平上,而二手房的供应者是人,提供的市场信息敏感度更高。

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,承德机场旅客吞吐量达到43万人次,创造出河北民航发展的最快速度。

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, 110 KV 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。2018 年实施重点项目“四个一”工程, 在建亿元以上项目 1006 个、10 亿元以上项目 133 个, 竣工投产 329 个; 29 个省重点项目、220 个市重点项目全面开工。德鸣大数据、华明服务外包产业园建设取得实质性进展。承钢 120 万吨高强冷轧板项目建成试运行, 建龙钒氮合金一期投产达效, 河钢承德钒钛新材料公司、河北钒钛产业技术研究院组建运营。百万千瓦风电基地二期工程加快推进, 清洁能源电力装机和发电量分别增长 30.6%和 13.3%; 深入推进“双基”提升工程, 新改建农村公路 1200 公里, 实施电网改造项目 959 个。发展高效节水灌溉 10 万亩, 建成市级以上美丽乡村精品村 150 个。

2018 年全市生产总值增长 6.4%; 全部财政收入增长 22%, 公共财政预算收入增长 17.2%; 城乡居民人均可支配收入分别增长 8.8%和 10.8%; 社会消费品零售总额增长 9.2%; 深入推进“互联网+流通”行动, 电子商务交易额实现 808 亿元、农产品上行规模达到 12 亿元, 分别增长 28%和 21%; 实际利用外资增长 4 倍, 外贸出口 4.9 亿美元, 新增出口备案企业 30 家; 全市绿色产业增加值占 GDP 比重达到 39%, 高新技术产业增加值增长 16.3%, 服务业对经济增长贡献率超过 70%。实施亿元以上工业技改项目 95 个, 绿色改造矿山企业 58 家。新增规上企业 43 家, 工业主营业务收入、利润总额分别增长 11.9%和 60.2%, 均居全省前列。现代农业稳步发展, 粮食总产量 145 万吨, 农产品深加工企业达到 94 家、产值 260 亿元, 产业化经营率达到 70.2%。

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, 全市游客接待量和旅游总收入分别增长 20.9%和 26.6%。围场县获评国家森林旅游示范县。

2018 年圆满完成 83 万吨粗钢产能年度压减任务, 大气质量进一步提升。淘汰取缔燃煤锅炉 2695 台, 实施农村“双代”2844 户, 整治“散乱污”企业 648 家, PM2.5 平

均浓度 32 微克、下降 8.6%，市区优良天数继续保持京津冀前列。水环境质量进一步向好。深入实施水污染防治“三年百项重点工程”，国省考地表水监测断面Ⅲ类及以上水质比例提高 5.3%，出境断面水质达标率保持 100%。净土保卫战进一步深化。新增营造林 65.6 万亩、草地治理修复 30 万亩，水土流失治理 654 平方公里；修复绿化矿山 8 平方公里，压减矿权 67 个，关停取缔矿山 30 家。

(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，2016 年底至 2018 年近高铁站的房地产出现了快速涨价的情况。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，但二手房交易一直保持高位，开发商捂盘惜售，新楼盘少有上市交易，价格依旧保持高位。

2、当前房地产价格概况

(1) 住宅：

市内单价 8500-13000 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

市内：单价 10000-30000 元。

3、未来房地产市场预测分析

随着政府调控限购政策的出台，预计 2019 年承德市房价大幅上涨的趋势得以遏制，商品房销售将回落，但基于房地产保值增值的功能，投资属性在房价上涨中不断放低，房价依然保持高位；同时考虑到低库存水平、土地价格保持高位稳定，房地产企业资金充裕，房地产开发投资仍有望表现稳中有升；伴随着城镇一体化的发展，越来越多的年轻人到城镇购房，使得县城房价保持现有较高房价的局面。

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，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

（一）现用比较法对委估房屋进行测算评估：

1、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：位于温家沟小区 3/7 层的住宅用房，混合结构，1999 年建成，地板瓷地面、铝合金窗、墙面及顶为刮膏，近期交易价格为 10000 元/平方米。

参照物 2：位于温家沟小区 6/7 层的住宅用房，混合结构，1999 年建成，地板瓷地面、塑钢窗、墙面及顶为墙漆，石膏板吊顶，近期交易价格 10800 元/平方米。

参照物 3：位于温家沟小区 4/7 层的住宅用房，混合结构，1999 年建成，地板瓷地面、塑钢窗、墙面及顶为墙漆，近期交易价格 10600 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
交通条件	临双桥区温家沟路	相同	相同	相同
生活服务设施	1000 米范围内有永兴大厦、宽广超市等商业机构。	相同	相同	相同
教育配套设施	1000 米范围内有承德市南营子小学等	相同	相同	相同
朝向	东北	相同	较好	相同
楼层	5 层	3 层	6 层	4 层
环境质量	小区周边多为居民楼，附近有佟山公园	相同	相同	相同
建筑结构	混合结构	相同	相同	相同
装修	简单装修	相同	较好	稍好
设施与设备	水电暖设施齐全	相同	相同	相同
新旧程度	1999 年	1999 年	1999 年	1999 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	100	100	100

生活服务设施	100	100	100	100
教育配套设施	100	100	100	100
朝向	100	100	105	100
楼层	100	103	98	103
环境质量	100	100	100	100
建筑结构	100	100	100	100
装修	100	100	104	102
设施与设备	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	100
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	1.000	1.000	1.000
生活服务设施	1.000	1.000	1.000
教育配套设施	1.000	1.000	1.000
朝向	1.000	0.952	1.000
楼层	0.971	1.020	0.971
环境质量	1.000	1.000	1.000
建筑结构	1.000	1.000	1.000
装修	1.000	0.962	0.980
设施与设备	1.000	1.000	1.000
新旧程度	1.000	1.000	1.000
土地性质	1.000	1.000	1.000
综合系数	0.971	0.934	0.952
比准单价	9708.74	10091.95	10089.47
简单平均单价	9963.39		

单位面积价值取整为 9960 元。

评估值为： $9960 \text{ 元/平方米} \times 82.38 \text{ 平方米} = 820,504.80 \text{ 元}$ ，取整为82.05万元。

七、估价结果确定

经过估价，确定估价对象于估价时点在完好状态下的评估价值为82.05万元（大写人民币捌拾贰万零伍佰元整）。

承德乾丰房地产评估有限公司

2020年11月30日



承德市双桥区人民法院技术室

鉴定委托书

(2020)冀0802委评(157)号

承德乾丰房地产评估有限公司:

我院受理申请人崔晓亮与被申请人哈小玲民间借贷纠纷一案,需要进行评估,根据《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》、《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,对被执行人哈小玲名下所有的位于承德市双桥区温家沟城建开发1#楼2-503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。

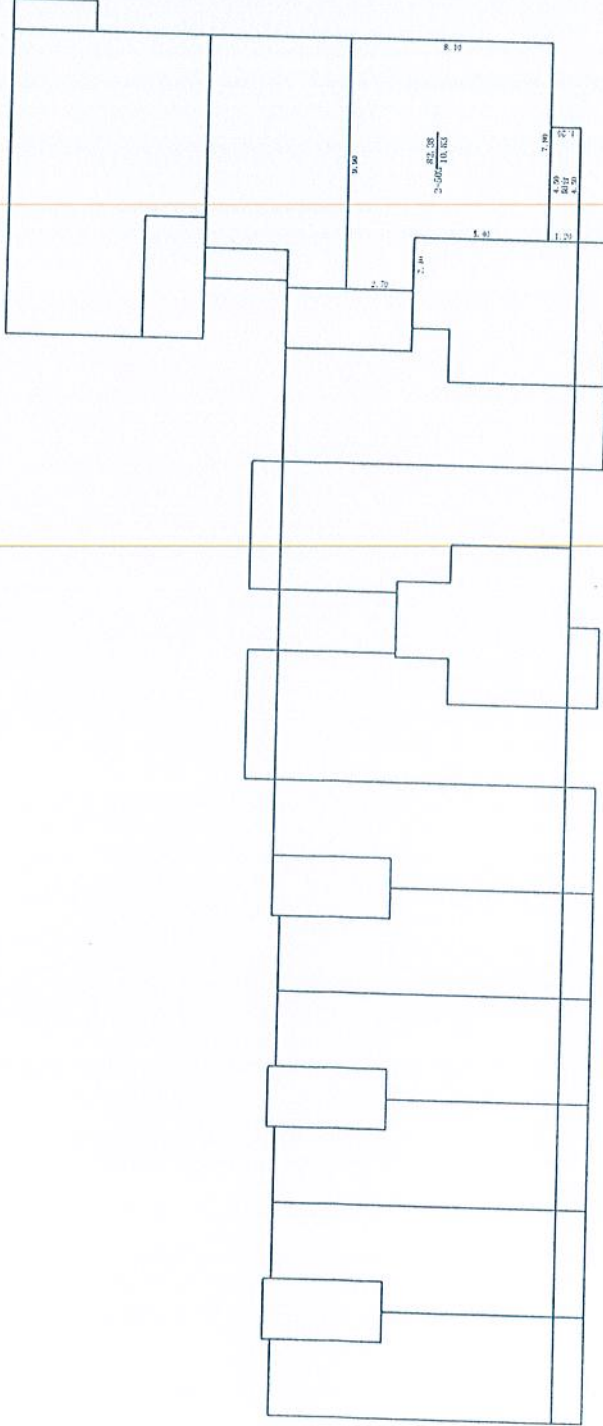
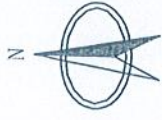
承德市双桥区人民法院
二〇二〇年十一月二十九日
对外委托专用章
130802000041073

房屋分户图



0105020003 0001 0205050001

房产坐落	双桥区石洞子沟温家沟东街城建开发1#楼				套内面积 (m ²)	71.55	
幢号	1#楼	层数	7	建成年份	1999	分摊面积 (m ²)	10.83
户号	2-503	所在层次	5	建筑结构	混合	建筑面积 (m ²)	82.38
产权人						房屋用途	住宅



2020年10月13日 出图

1:300

测绘人: 赵静 审核人: 白海波

