

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 | 8 |
| 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 | 8 |
| 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 | 11 |
| 四、最高最佳使用分析 | 14 |
| 五、估价方法选用 | 14 |
| 六、估价测算过程 | 15 |
| 七、估价结果确定 | 18 |
| 第六部分 附件 | 19-27 |
| 一、鉴定委托书 | 19 |
| 二、房屋所有权证 | 20-21 |
| 三、房屋照片 | 22 |
| 三、估价机构营业执照及资质证书复印件 | 23-24 |
| 四、房地产估价师资格证书复印件 | 25-27 |

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,因申请人高彦鹏与被申请人崔立然、段玉梅民间借贷纠纷一案,需对承德市开发区下二道河子丽景华庭农民新村南1号楼1-503室的住宅房地产价值进行评估,估价时点为2020年10月13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133.21万元(大写人民币壹佰叁拾叁万贰仟壹佰元整)。



法定代表人:



2021年4月12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、注册房地产估价师已于 2021 年 3 月 16 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，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(1320170088)  中华人民共和国注册房地产估价师
姓名: 李杨 艳丽
注册号: 1320170088

中国房地产估价师(1320150035)  中华人民共和国注册房地产估价师
姓名: 李春辉
注册号: 1320150035

中国房地产估价师(1320180044)  中华人民共和国注册房地产估价师
姓名: 李雪
注册号: 1320180044

承德乾丰房地产评估有限公司

2021年4月12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

2021年4月12日

**承德市双桥区人民法院委托司法执行财产处置
涉及的承德市开发区下二道河子丽景华庭农民新村南 1 号楼 1-503 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

估价对象所有权人为崔立然，于 2016 年 09 月 23 日取得承房权证开发区辖区字第 201611054 号房屋所有权证，房屋规划用途为住宅。共同共有人：段玉梅、崔立然。

2、实物状况

估价对象，钢混结构，建成于 2009 年，建筑面积 144.01 平方米。复合木地板，墙壁墙漆。客厅电视背景墙，石膏板吊顶。厨房整体橱柜，卫生间及厨房地板磁地面，墙面墙砖，卫生洁具及灯具齐全。

3、区位状况

区域特征：双桥区武烈路大街西侧，朝向为南北，估价对象主体为 15 层，估价对象位于第 5 层。

交通条件：位于双桥区武烈路大街西侧，有 9 路、29 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，小区内物业管理较为全面。

公共配套服务设施：1000 米范围内有燕承超市、宽广超市（嘉和店）等商业机构。医疗设施附近社区级医疗服务站。教育机构附近承德护理职业学院等，步行可在 20 分

钟内抵达。餐饮主要有乐福餐馆、新顺和小馆等。

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 13 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。房地产价格也同样遵循替代规律，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

委托人提供的房屋房屋所有权证复印件。

（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 133.21 万元（大写人民币壹佰叁拾叁万贰仟壹佰元整），每平方米房屋单价为 9250 元（大写人民币玖仟贰佰伍拾元整）。

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、本次评估范围所涉及的估价对象除本案外未考虑抵押、质押、担保、租赁和或有负债等事项。

3、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。

4、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

5、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

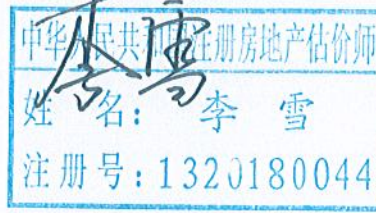
中国房地产估价师（1320170088）



中国房地产估价师（1320150035）



中国房地产估价师(1320180044)



十三、实地查勘日期

2021年3月16日

十四、估价作业日期

2021年3月16日-2021年4月12日

十五、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自2021年4月12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

2021年4月12日



承德市双桥区人民法院委托司法执行财产处置

涉及的承德市开发区下二道河子丽景华庭农民新村南 1 号楼 1-503 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

估价对象所有权人为崔立然，于 2016 年 09 月 23 取得承房权证开发区辖区字第 201611054 号房屋所有权证，房屋规划用途为住宅。共同共有人：段玉梅、崔立然。

2、实物状况

估价对象，钢混结构，建成于 2009 年，建筑面积 144.01 平方米。复合木地板地面，墙壁墙漆。客厅电视背景墙，石膏板吊顶。厨房整体厨柜，卫生间及厨房地板磁地面，墙面墙砖，卫生洁具及灯具齐全。

二、区位状况分析

区域特征：双桥区武烈路大街西侧，朝向为南北，估价对象主体为 15 层，估价对象位于第 5 层。

交通条件：位于双桥区武烈路大街西侧，有 9 路、29 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，小区内物业管理较为全面。

公共配套服务设施：1000 米范围内有燕承超市、宽广超市（嘉和店）等商业机构。医疗设施附近社区级医疗服务站。教育机构附近承德护理职业学院等，步行可在 20 分钟内抵达。餐饮主要有乐福餐馆、新顺和小馆等。

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

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个人，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。

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。2019 年长调结构双向发力、精准施策，持续强化实体经济帮扶，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，绿色产业增加值占 GDP 比重提高 5 个百分点，服务业对经济增长的贡献率超过 70%。

2019 年实施基础设施和功能配套项目 75 个，新增入园企业 237 家，固定资产投资和税收收入分别增长 7.8%和 11.1%。改造老旧小区 200 个、综合管网 167 公里，中心城区路长制全面推行，全国文明城市创建取得新进展。基础设施建设实现突破。京沈高铁承德段工程全面完成，与东北各大城市实现通车。承德机场年旅客吞吐量 42.5 万人次，平均客座率创国内支线机场新高。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、成为城市新地标。城乡环境面貌持续改善。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。平泉、双桥获评省级洁净城市，丰宁中国马镇等 7 个小镇列入省级特色小镇，宽城化皮溜子镇、滦平周台子村分别入选全国乡村治理示范乡镇和示范村。全市常住人口城镇化率达到 53.3%。

3、经济状况

2019 年全市生产总值增长 6.5%左右，固定资产投资增长 6.1%，一般公共预算收入增长 7.6%，社会消费品零售总额增长 8%，城乡居民人均可支配收入分别增长 9%和 11%，主要经济指标实现稳中有进、稳中向好。

2019 年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。全市

外贸进出口 35.2 亿元、增长 7%，新增外贸备案企业 46 家。

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。2019 年成功举办第三届全市旅发大会、首届文创产品大赛，打造“武烈河百公里旅游文化产业走廊”，推出一批特色文创产品。国家雪上项目训练基地落户御道口、成为拉动我市冰雪产业新引擎，成功承办全国第二届青年运动会冰球赛和全省首届冰雪运动会越野滑雪、速度滑冰和冰球 3 项赛事。全年接待游客和旅游收入分别增长 18%和 22%以上。

2019 年生态环境创历史最好水平。深入实施水环境治理“三年百项重点工程”，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，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：位于丽景华庭 8/13 层的住宅用房，钢混结构，2009 年建成，地板瓷地面、墙面及顶为墙漆、包门窗套口，近期交易价格为 10500 元/平方米。

参照物 2：位于丽景华庭 5/17 层的住宅用房，钢混结构，2009 年建成，地板瓷地面、墙面及顶为墙漆、包门窗套口，近期交易价格 9320 元/平方米。

参照物 3：位于新世家小区 12/24 层的住宅用房，钢混结构，2016 年建成，地板瓷地面、墙壁墙漆，包门窗套口，近期交易价格 8800 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 | 临武烈路，有 9 路、29 路公交车通过 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 生活服务设施 | 附近有燕承超市、宽广超市等购物网点 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 教育配套设施 | 1000 米范围内有承德护理职业学院等 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 朝向 | 南北 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 楼层 | 5 层 | 8 层 | 5 层 | 12 层 |
| 环境质量 | 小区周边多为居民楼 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 建筑结构 | 钢混结构 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 装修 | 中等装修 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 设施与设备 | 水电暖设施齐全 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 新旧程度 | 2009 年 | 2009 年 | 2009 年 | 2016 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 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 102 | 100 | 104 |
| 环境质量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 装修 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 设施与设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 新旧程度 | 100 | 100 | 100 | 104 |
| 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 | 1.000 | 1.000 |
| 楼层 | 0.980 | 1.000 | 0.962 |
| 环境质量 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 建筑结构 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 装修 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 设施与设备 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 新旧程度 | 1.000 | 1.000 | 0.962 |
| 土地性质 | 1.000 | 1.000 | 1.000 |
| 综合系数 | 0.980 | 1.000 | 0.925 |
| 比准单价 | 10294.12 | 9320.00 | 8136.09 |
| 简单平均单价 | 9250.07 | | |

单位面积价值取整为 9250 元。

评估值为：9250 元/平方米×144.01 平方米= 1,332,092.50 元，取整为 133.21 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 133.21 万元（大写人民币壹佰叁拾叁万贰仟壹佰元整）。

承德乾丰房地产评估有限公司

2021 年 4 月 12 日



承德市双桥区人民法院技术室

鉴定委托书

(2020)冀0802委评(154)号

承德乾丰房地产评估有限公司:

我院受理申请人高彦鹏与被申请人崔立然、段玉梅民间借贷纠纷一案,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,对被执行人崔立然与段玉梅共有的位于承德市开发区下二道河子丽景华庭南1号楼1-503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

二〇二〇年十月十三日



承德市房屋所有权证 字第 201611054 号

| | | | |
|--------|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| 房屋所有权人 | 崔立然 | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | |
| 房屋坐落 | 开发区下二道河子丽景华庭农民新村南1号楼1-503 | | |
| 登记时间 | 2016-09-23 | | |
| 房屋性质 | | | |
| 规划用途 | 住宅 | | |
| 房屋状况 | 总层数 | 建筑面积 (m ²) | 套内建筑面积 (m ²) |
| | 15 | 144.01 | 118.32 |
| 土地 | 土地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 |
| | 11/11/50 | 出让 | 2078-8-20 |

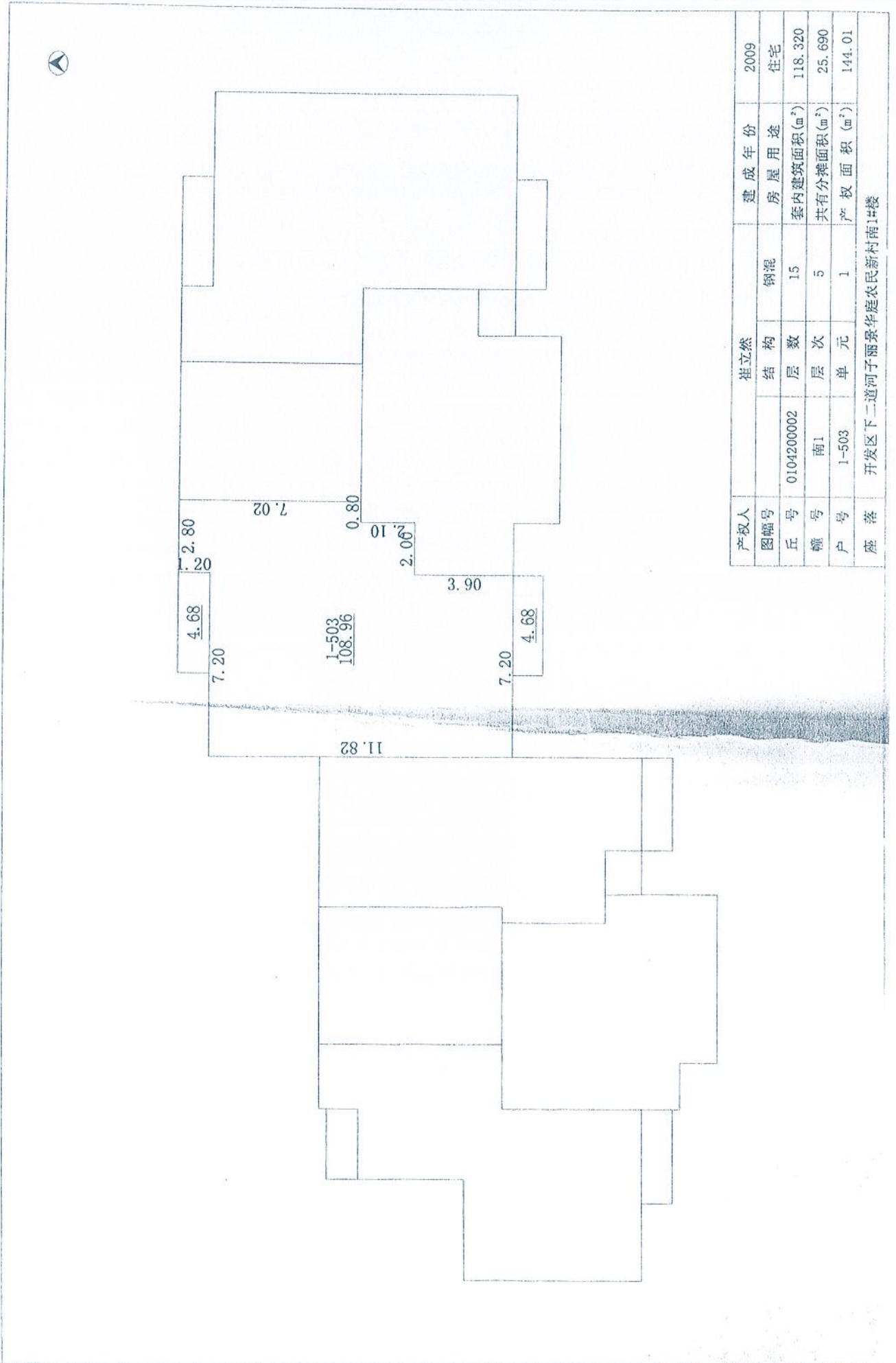
附 记

共同共有人：段玉海 崔立然 共有面积：平方米



颁发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图



| | | | | |
|-----|----------------------|------|------|-------------------------|
| 产权人 | 崔立然 | | 建成年份 | 2009 |
| 图幅号 | 结构 | 房屋用途 | 住宅 | |
| 丘号 | 0104200002 | 层数 | 15 | 套内建筑面积(m ²) |
| 幢号 | 南1 | 层次 | 5 | 共有分摊面积(m ²) |
| 户号 | 1-503 | 单元 | 1 | 产权面积(m ²) |
| 座落 | 开发区下二道河子丽景华庭农民新村南1#楼 | | | |

