

张家口市万全区人民法院

房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000353 号

张家口普业房地产价格评估有限公司

二〇二一年十月二十五日

张家口市万全区人民法院
房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000353 号

估价项目名称：万全区张家口·荣盛城小区 A4 区 5 号楼 1
单元 902 号齐彪住宅房地产估价报告

估价委托人：张家口市万全区人民法院

房地产估价机构：张家口普业房地产价格评估有限公司

估价报告出具日期：2021 年 10 月 25 日

目 录

估价报告书摘要.....	4
估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
评估报告书正文.....	8
（一）估价委托人.....	8
（二）估价机构.....	8
（三）估价目的.....	8
（四）估价对象基本状况.....	8
（五）价值时点.....	9
（六）价值类型.....	9
（七）估价原则.....	9
（八）估价依据.....	10
（九）估价方法.....	10
（十）估价结论.....	10
（十一）估价作业期.....	10
房地产估价明细表.....	12
附 件.....	13-21

张家口市万全区人民法院房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000353 号

估价报告书摘要

张家口普业房地产价格评估有限公司接受张家口市万全区人民法院委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、公正、独立、科学、合理的原则，对张家口市万全区人民法院受理的关于牛俊峰与齐彪股权转让纠纷一案，需对案中齐彪名下所有的位于万全区张家口·荣盛城小区 A4 区 5 号楼 1 单元 902 号房屋进行评估，现摘要如下：

一、估价委托方及产权持有者：委托方为张家口市万全区人民法院；产权持有人为齐彪。

二、估价目的：为张家口市万全区人民法院司法评估所涉及的房地产作价值参考依据。

三、估价对象与估价范围：估价对象为张家口市万全区人民法院受理的涉案房地产，估价范围为万全区张家口·荣盛城小区 A4 区 5 号楼 1 单元 902 号房屋。

四、价值类型：本次估价的价值类型为市场价值类型。

五、价值时点：2021 年 9 月 7 日。

六、估价方法：本次估价采用比较法进行估价。

七、估价结论：委估房地产市场价值为人民币 412400 元，大写人民币肆拾壹万贰仟肆佰元整。

八、估价结论有效期：本次估价结果有效期一年，自估价报告出具之日起计算。

九、估价报告出具日期：2021 年 10 月 25 日

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本次估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告书全文。

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1 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；

2 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；

3 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；

4 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告：

《房地产估价规范》GB/T 50291—2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013。

估价的假设和限制条件

1 一般假设

- (1) 估价对象产权清晰，手续齐全，可在市场上自由转让；
- (2) 房屋是安全的，环境是没有污染的；
- (3) 估价对象权属、建筑面积、用途是以估价委托人提供的司法评估委托书、张家口市万全区房产交易中心查询回执复印件为依据，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任；
- (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) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题；
- (6) 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。

2 不确定事项假设

(1) 估价时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、遇到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评估价值的影响；

(2) 假设估价对象于估价基准日无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

3 背离实际情况假设

(1) 如至价值时点日止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减；

(2) 估价结果未考虑未来处置风险；

(3) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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。

4 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

5 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

6 本报告使用的限制

(1) 本估价报告是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据而评估，若用于其他用途，本估价报告无效；

(2) 本估价报告使用者为估价委托人，或为估价报告合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者；

(3) 任何未经本估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不能因为得到估价报告而成为估价报告使用者；

(4) 未经本估价机构同意任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中应用，亦不得以其他任何方式公开发表；

(5) 估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任；

(6) 如果对估价报告有异议，需在收到评估报告五日内提出异议；

(7) 本报告使用期限为一年。超过一年需重新进行估价，相关责任由估价报告使用者承担。

本公司对估价结果有最终解释权。

张家口市万全区人民法院房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000353 号

张家口普业房地产价格评估有限公司接受张家口市万全区人民法院委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着客观、公正、独立、科学、合理的原则，对张家口市万全区人民法院受理的关于牛俊峰与齐彪股权转让纠纷一案，需对案中齐彪名下所有的位于万全区张家口·荣盛城小区 A4 区 5 号楼 1 单元 902 号房屋进行评估，我机构于 2021 年 9 月 7 日至 2021 年 10 月 25 日，按照必要的估价程序对委托评估的房地产进行了实地勘察、调查了解和询证，现将房地产估价情况及评估结果报告如下：

（一）估价委托人

张家口市万全区人民法院

（二）估价机构

张家口普业房地产价格评估有限公司

法定代表人：张普业

资质证书编号：冀建房估（张）17 号

电 话：13785303871

（三）估价目的

为张家口市万全区人民法院司法评估所涉及的房地产作价值参考依据。

（四）估价对象基本状况

估价对象权属、建筑面积、用途是以估价委托人提供的司法评估委托书、张家口市万全区房产交易中心查询回执复印件为依据。本估价对象位于万全区张家口·荣盛城小区 A4 区 5 号楼 1 单元 902 号，产权人齐彪，房号 5-1-902，预售建筑面积：103.1 m²，用途住宅。房屋总层数 17，所在层 9，钢混结构，毛坯房，水泥地面，顶棚普通刮白，内墙面普通刮白，暗线白炽灯泡，断桥铝窗，外墙镶贴面砖，集中供地暖，有上下水。

评估标的位置



(五) 价值时点

本项目房地产价值时点为 2021 年 9 月 7 日。

(六) 价值类型

本次估价采用市场价值标准。市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在估价基准日自愿进行交易的金额。

(七) 估价原则

- 1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
- 2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
- 3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
- 4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内；
- 5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状态

下的价值或价格；

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- （1）《中华人民共和国房地产管理法》
- （2）《中华人民共和国土地管理法》
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- （4）《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》

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

3、委托方提供的相关资料

- （1）司法评估委托书
- （2）张家口市万全区房产交易中心查询回执复印件

4、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

结合本次估价对象、价值类型和估价师所收集的资料，确定采用比较法进行估价。

（十）估价结果

以2021年9月7日为价值时点，委估房地产市场价值为人民币412400元，大写人民币肆拾壹万贰仟肆佰元整。

（十一）估价作业期

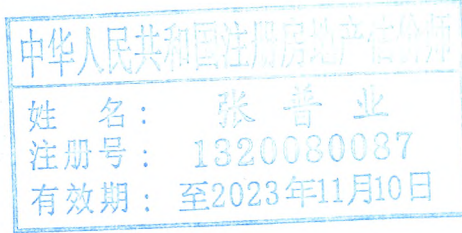
2021年9月7日---2021年10月25日

评估机构名称：张家口普业房地产价格评估有限公司

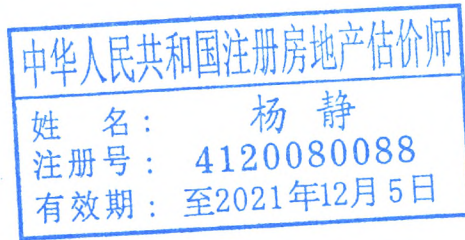
法定代表人：



注册房地产估价师：



注册房地产估价师：



张家口普业房地产价格评估有限公司

二〇二一年十月二十五日



房地产估价明细表

产权人：齐彪

价值时点：2021年9月7日

坐落：万全区张家口·荣盛城小区A4区5号楼1单元902号

房地产估价明细							
幢号	房号	结构	用途	建筑面积 (m ²)	层数	单价 (元/m ²)	估价方法
5	1-902	钢混	住宅	103.1	所在层 9/总层数 17	4000	比较法
本页小计						412400	
合计		肆拾壹万贰仟肆佰元整					
		大写					
		小写	412400 元整				

附 件

估价对象图片

司法评估委托书复印件

张家口市万全区房产交易中心查询回执复印件

估价机构营业执照复印件

估价机构资质证书复印件

机构注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象图片



司法评估委托书复印件

张家口市万全区人民法院 评估委托书

(2021)冀0708委评45号

张家口普业房地产评估有限公司：

我院受理的关于牛俊峰与齐彪股权转让纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司对案中齐彪名下所有的位于张家口荣盛城 A4 区 5 号楼 1 单元 902 号房屋进行评估。现将有关材料移送你公司，请指派专业人员在三十日内（特殊情况应及时提交书面报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告（5 份胶粘书式装订并加盖骑缝章），评估报告上应注明异议期，并由参加现场勘验的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料一并退还我院。

附：

申请人：牛俊峰

电话：18643102808

被申请人：齐彪

电话：13303330266

主办法官：袁润芝

电话：17703139168

张家口市万全区人民法院
司法技术室

二〇二一年八月三十日

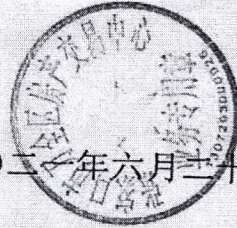
张家口市万全区房产交易中心查询回执复印件

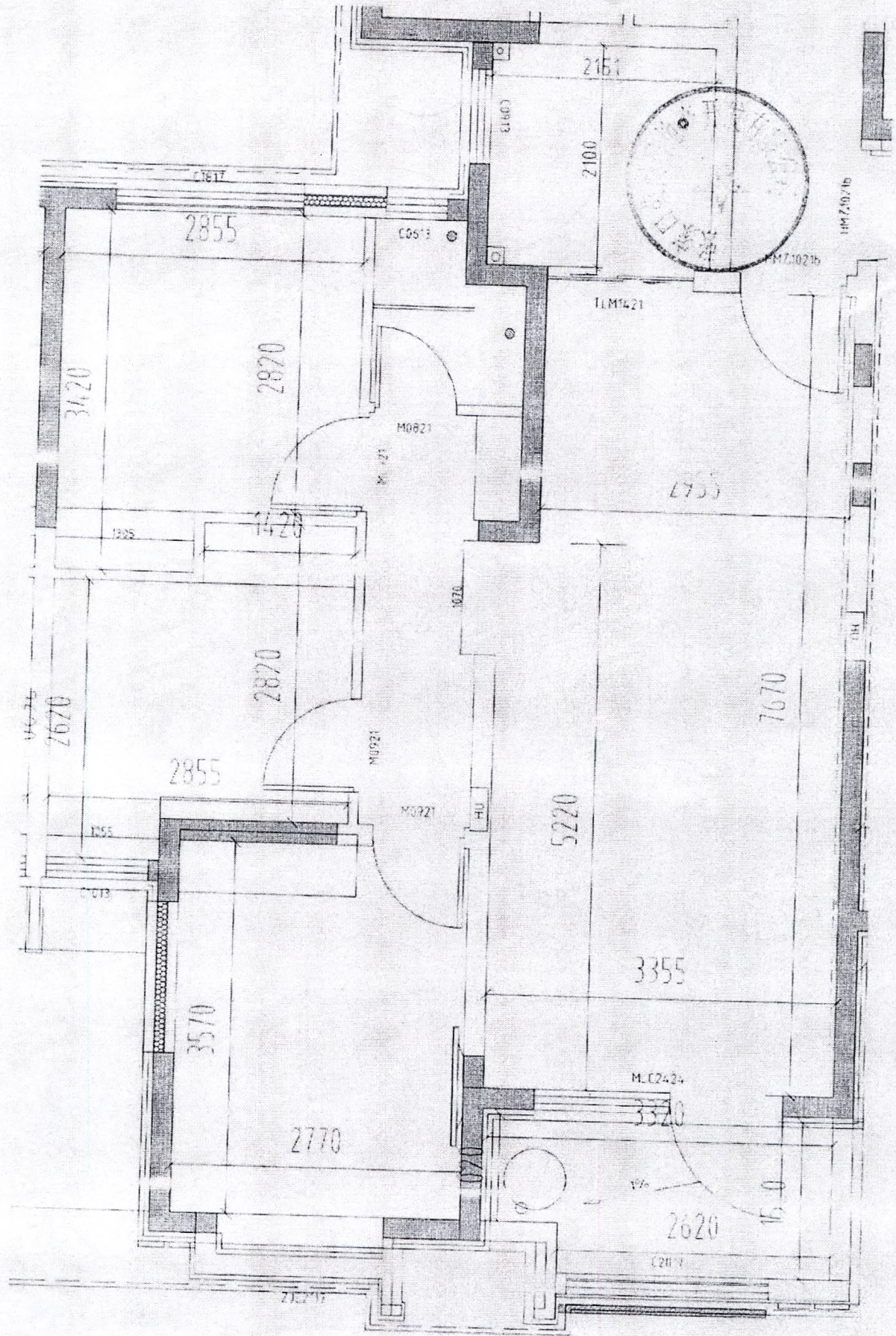
查询回执

张家口荣尚房地产开发有限公司在万全区开发的张家口·荣盛城小区 A4 区 5 号楼 1 单元 902 号房屋，房屋信息如下：

序号	房号	预售建筑面积（平方米）	房屋用途
1	5-1-902	103.1	住宅

二〇二〇年六月二十四日





估价机构营业执照复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9113073159947910P



注册 登记机关
“国家企业信用信息公示系统”
扫描二维码
了解更多信息
国家企业信用信息公示系统

注册 登记机关
“国家企业信用信息公示系统”
扫描二维码
了解更多信息
国家企业信用信息公示系统

名称 张家口普业房地产价格评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张普业

经营范围 房地产估价及咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2013年07月09日

营业期限 2013年07月09日至 2033年07月08日

住所 涿鹿县涿鹿镇镇柳堡小区B1-单元401号

登记机关

2020年8月26日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

估价机构资质证书复印件



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：张家口普业房地产价格评估有限公司

法定代表人：张普业
(执行事务合伙人)

住所：涿鹿县涿鹿镇怡馨小区B3二单元401号

邮政编码：075600

联系电话：13785303871

统一社会信用代码：91130731599947910P

组织形式：有限责任公司

注册资本：200万元
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(张)17号

有效期限：2024-08-04

本使用件仅用于：房地产评估 土地评估 房地产附属资产评估

使用期限：2021年08月10日至2022年02月09日



企业最新信息
可通过扫描二维码查询



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年08月05日

机构注册房地产估价师注册证书复印件



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00168316

姓名 / Full name

杨静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

413024197912240026

注册号 / Registration No.

4120080088

执业机构 / Employer

张家口普业房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-5

持证人签名 / Bearer's signature

