

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 000159 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张家口农村商业银行股份有限公司万全支行与陈晓芳、周永峰金融借款合同纠纷一案，需对案中陈晓芳所有的位于张家口市高新区惠民街 1 号紫玉山庄 1 号楼 2 单元 9 层 902 房屋一套进行价格评估，我机构于 2021 年 4 月 16 日至 2021 年 5 月 14 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

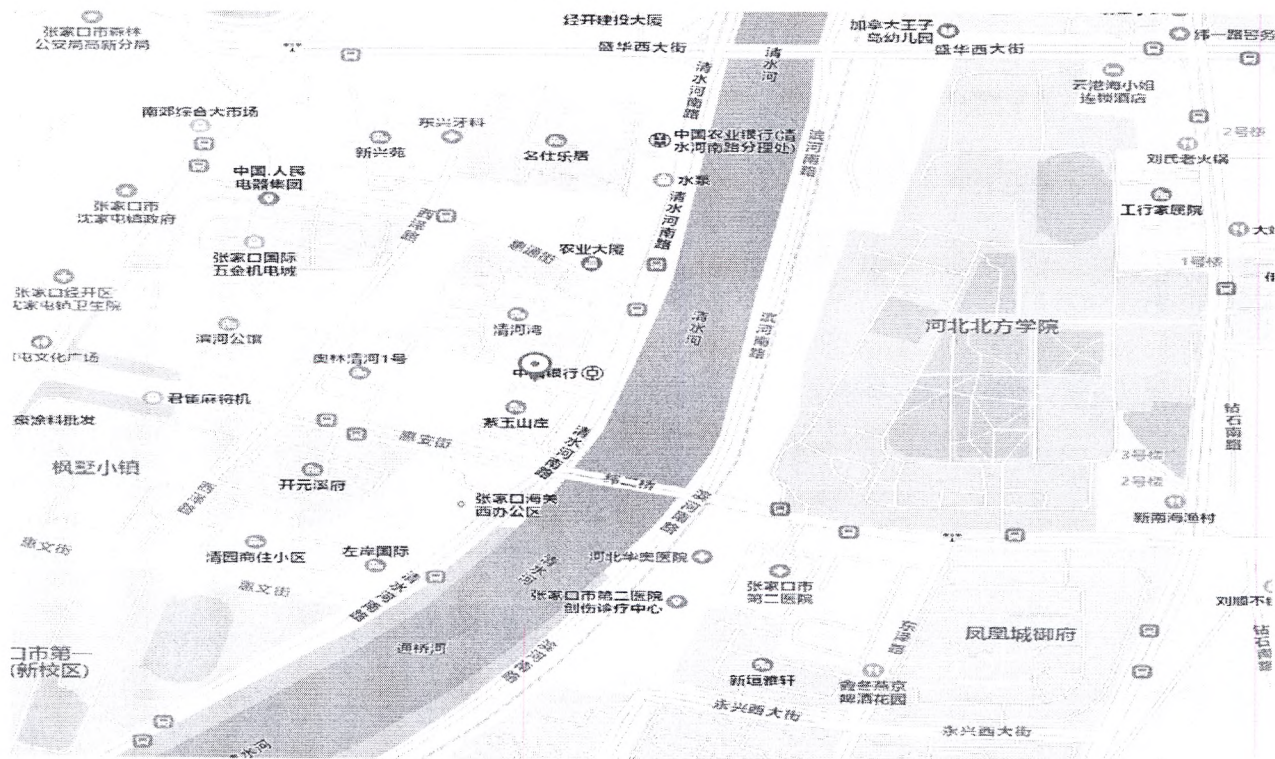
（三）估价目的

为张家口市万全区人民法院司法鉴定所涉及的房地产作价值参考依据。

（四）估价对象基本状况

本估价对象位于张家口市高新区惠民街 1 号紫玉山庄 1 号楼 2 单元 9 层 902，房屋所有权人陈晓芳，房屋所有权证号张房权证字第 00133114 号，总层数 13 层，所在层 9 层，用途住宅，建筑面积为 131.88 m²。房屋铺木地板，内墙面贴壁纸，纸面石膏板艺术吊顶，暗线装饰灯具，门窗套暖气罩木装修，塑钢窗，集中供暖，有上下水卫设施。

评估标的位置



(五) 价值时点

本项目房地产价值时点为 2021 年 4 月 16 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）房屋所有权证复印件

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4月16日价值时点，委估房地产市场价值为人民币1055040元，大写人民币壹佰零伍万伍仟零肆拾元整。

（十一）估价作业期

2021年4月16日---2021年5月14日

评估机构名称：张家口普业房地产价格评估有限公司

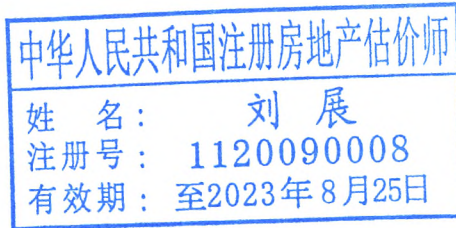
法定代表人：



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

二〇二一年五月十四日



房地产估价明细表

房屋所有权人：陈晓芳

价值时点：2021年4月16日

坐落：张家口市高新区惠民街1号紫玉山庄1号楼2单元9层902			房屋所有权证号：张房权证字第00133114号				
房地产估价明细							
幢号	房号	用途	建筑面积 (m ²)	层数	单价 (元/m ²)	总价 (元)	估价方法
1	9-902	住宅	131.88	所在层9/房屋总层数13	8000	1055040	比较法
本页小计						1055040	
合计		大写	壹佰零伍万伍仟零肆拾元整				
		小写	1055040 元整				