

张家口市桥西区人民法院

房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000072 号

张家口普业房地产价格评估有限公司

二〇二一年三月二十九日

张家口市桥西区人民法院
房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000072 号

估价项目名称：赤城县赤城镇东关村东关住宅小区 D11 幢三
单元 202 号（包括地下室）王永罡住宅房地
产估价报告

估价委托人：张家口市桥西区人民法院

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 3 月 29 日

张家口市桥西区人民法院房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000072 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桥西区人民法院委托，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，对张家口市桥西区人民法院受理的关于李晨玲与被告王永罡民间借贷纠纷一案，需对被执行人王永罡名下位于赤城县赤城镇东关村东关住宅小区 D11 幢三单元 202 号（包括地下室）房屋进行评估，现摘要如下：

一、估价委托方及产权持有者：委托方为张家口市桥西区人民法院；产权持有人为王永罡。

二、估价目的：为张家口市桥西区人民法院司法鉴定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桥西区人民法院受理的涉案房地产，估价范围为王永罡名下位于赤城县赤城镇东关村东关住宅小区 D11 幢三单元 202 号（包括地下室）。

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 3 月 12 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 621827 元，大写人民币陆拾贰万壹仟捌佰贰拾柒元整。

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 3 月 29 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、商品房买卖合同复印件为依据，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。

张家口市桥西区人民法院房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000072 号

张家口普业房地产价格评估有限公司接受张家口市桥西区人民法院委托，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，对张家口市桥西区人民法院受理的关于李晨玲与被告王永罡民间借贷纠纷一案，需对被执行人王永罡名下位于赤城县赤城镇东关村东关住宅小区 D11 幢三单元 202 号（包括地下室）房屋进行评估，我机构于 2021 年 3 月 12 日至 2021 年 3 月 29 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

张家口市桥西区人民法院

（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

为张家口市桥西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

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、商品房买卖合同复印件为依据。本估价对象位于赤城县赤城镇东关村东关住宅小区 D11 幢三单元 202 号（包括地下室），买受人王永罡，用途住宅，砖混结构，层高 2.9m，地上房屋总层数 6，所在层 2。建筑面积共 101.11 m²。铺 800mm×800mm 地面砖，内墙面普通抹灰刷白，顶棚普通抹灰刷白，暗线装饰灯具，门窗套木装修，有上下水卫设施，塑钢窗，集中供（地）暖。

评估标的位置



(五) 价值时点

本项目房地产价值时点为 2021 年 3 月 12 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) 商品房买卖合同复印件

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 3 月 12 日为价值时点，委估房地产市场价值为人民币 621827 元，大写人民币陆拾贰万壹仟捌佰贰拾柒元整。

(十一) 估价作业期

2021 年 3 月 12 日---2021 年 3 月 29 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：

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名：张普业
注册号：1320080087
有效期：至2023年11月10日

注册房地产估价师：

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名：刘展
注册号：1120090008
有效期：至2023年8月25日

张家口普业房地产价格评估有限公司

二〇二四年五月二十九日

