

永年佳

张家口市桥西区人民法院

房地产估价报告书

张普房估[2020]字第 000702 号

张家口普业房地产价格评估有限公司

二〇二〇年十二月三日



张家口市桥西区人民法院房地产估价报告书

张普房估[2020]字第 000702 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志红与被告尹亚娟民间借贷纠纷一案，需对位于张家口市桥西区东窑子镇永丰堡村西原何有祥的一处宅基地及地上建筑物进行评估，我机构于 2020 年 11 月 11 日至 2020 年 12 月 3 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

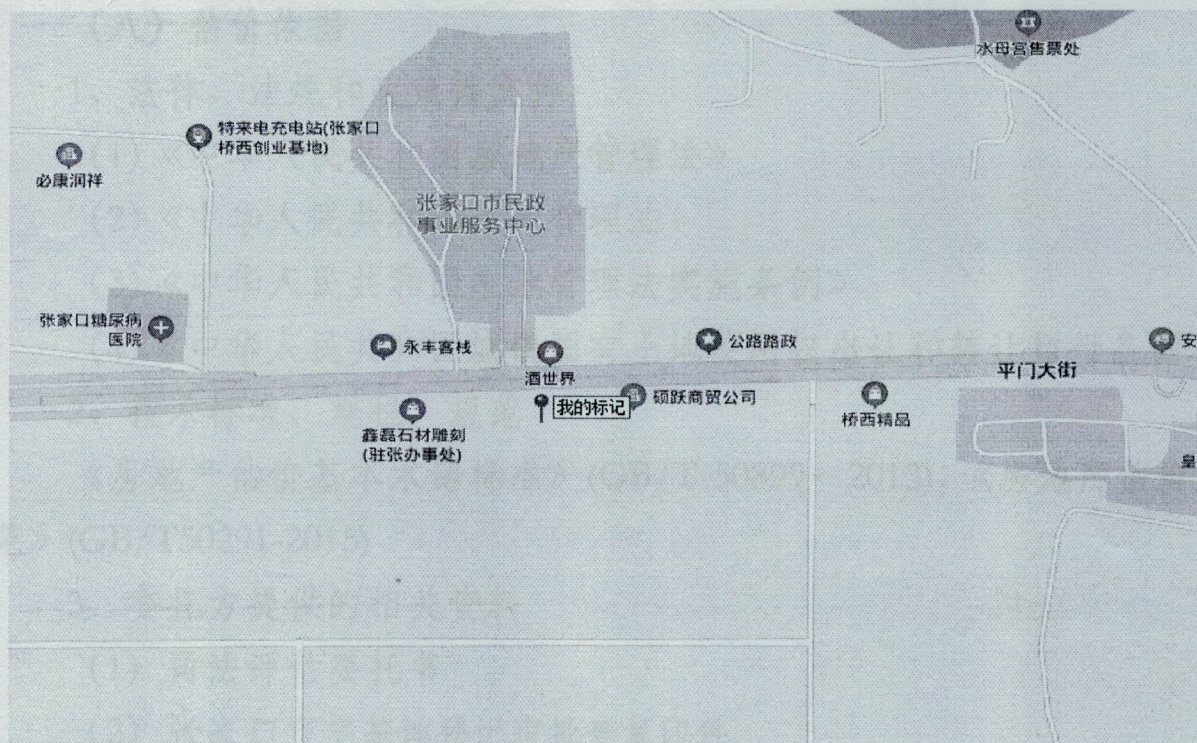
（三）估价目的

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、张家口市宅基地登记审批表复印件、房屋建筑面积分层平面示意图复印件为依据。本估价对象位于张家口市桥西区东窑子镇永丰堡村西原何有祥的一处宅基地及地上建筑物，批准用地面积 229.5 m²。房屋总层数 2 层，所在层 1，建筑面积 238.78 m²，层高 3.8m，铺地面砖，内墙面普通抹灰刷白，顶棚部分纸面石膏板艺术吊顶，部分普通抹灰刷白，大厅有暗线装饰灯具，自供暖；房屋总层数 2 层，所在层 2，建筑面积 201.57 m²，层高 3.2m，铺地面砖，纸面石膏板艺术吊顶，内墙面普通抹灰刷白，暗线普通灯具，屋内塑钢窗，屋外断桥铝窗，外墙面贴面砖，自供暖。无上水，有下水设施。锅炉房建筑面积 17.24 m²。

评估标的位置



(五) 价值时点

本项目房地产价值时点为 2020 年 11 月 11 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) 张家口市宅基地登记审批表复印件
- (3) 房屋建筑面积分层平面示意图复印件

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 2020 年 11 月 11 日为价值时点，委估房地产市场价值为人民币 2221843 元，大写人民币贰佰贰拾贰万壹仟捌佰肆拾叁元整。

(十一) 估价作业期

2020 年 11 月 11 日---2020 年 12 月 3 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2020年12月24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

二〇二〇年十二月三日



房地产估价明细表

价值时点：2020年11月11日

房屋坐落：张家口市桥西区东窑子镇永丰堡村西原何有祥的一处宅基地及地上建筑物

房地产估价明细

幢号	房号	建筑结构	用途	建筑面积 (m ²)	层数	单价(元/m ²)	总价 (元)	估价方法
		混合	住宅	238.78	所在层 1/房屋总层数 2	4850	1158083	比较法
				201.57	所在层 2/房屋总层数 2	4850	977615	
			锅炉房	17.24	所在层 1/房屋总层数 1	3000	51720	
				土地面积：229.5 m ²				
本页小计							2221843	
合计		大写	贰佰贰拾贰万壹仟捌佰肆拾叁元整					
		小写	2221843 元整					