

张家口市崇礼区人民法院  
房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000538 号

估价项目名称：崇礼县西湾子镇商贸新区金世界步行街 5#  
楼 5110 室(权证号 025386 号、权证号 025455  
号) 苏晓梅房地产估价报告

估价委托人：张家口市崇礼区人民法院

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：2022 年 3 月 1 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 .....	13-37

# 张家口市崇礼区人民法院房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000538 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崇礼区人民法院委托，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，对张家口市崇礼区人民法院受理的张家口逸园酒店管理有限公司诉河北森瀚贸易有限公司、郭久凯、吴蔷、苏伟、苏晓梅借款合同纠纷一案，需对苏晓梅名下坐落于崇礼县西湾子镇商贸新区金世界步行街 5#楼 5110 室（权证号 025386 号、权证号 025455 号）房地产现有价值进行评估，现摘要如下：

一、估价委托方及产权持有者：委托方为张家口市崇礼区人民法院；产权持有人为苏晓梅。

二、估价目的：为张家口市崇礼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崇礼区人民法院受理的涉案房地产，估价范围为苏晓梅名下位于崇礼县西湾子镇商贸新区金世界步行街 5#楼 5110 室（权证号 025386 号、权证号 025455 号）房地产。

四、价值类型：本次估价的类型类型为市场价值类型。

五、价值时点：2021 年 12 月 28 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 2759758 元，大写人民币贰佰柒拾伍万玖仟柒佰伍拾捌元整。

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：2022 年 3 月 1 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、房屋所有权证复印件为依据，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。

# 张家口市崇礼区人民法院房地产估价报告书

张普房估[2021]字第 000538 号

张家口普业房地产价格评估有限公司接受张家口市崇礼区人民法院委托，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，对张家口市崇礼区人民法院受理的张家口逸园酒店管理有限公司诉河北森瀚贸易有限公司、郭久凯、吴蔷、苏伟、苏晓梅借款合同纠纷一案，需对苏晓梅名下坐落于崇礼县西湾子镇商贸新区金世界步行街5#楼5110室（权证号025386号、权证号025455号）房地产现有价值进行评估，我机构于2021年12月28日至2022年3月1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

张家口市崇礼区人民法院

## （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

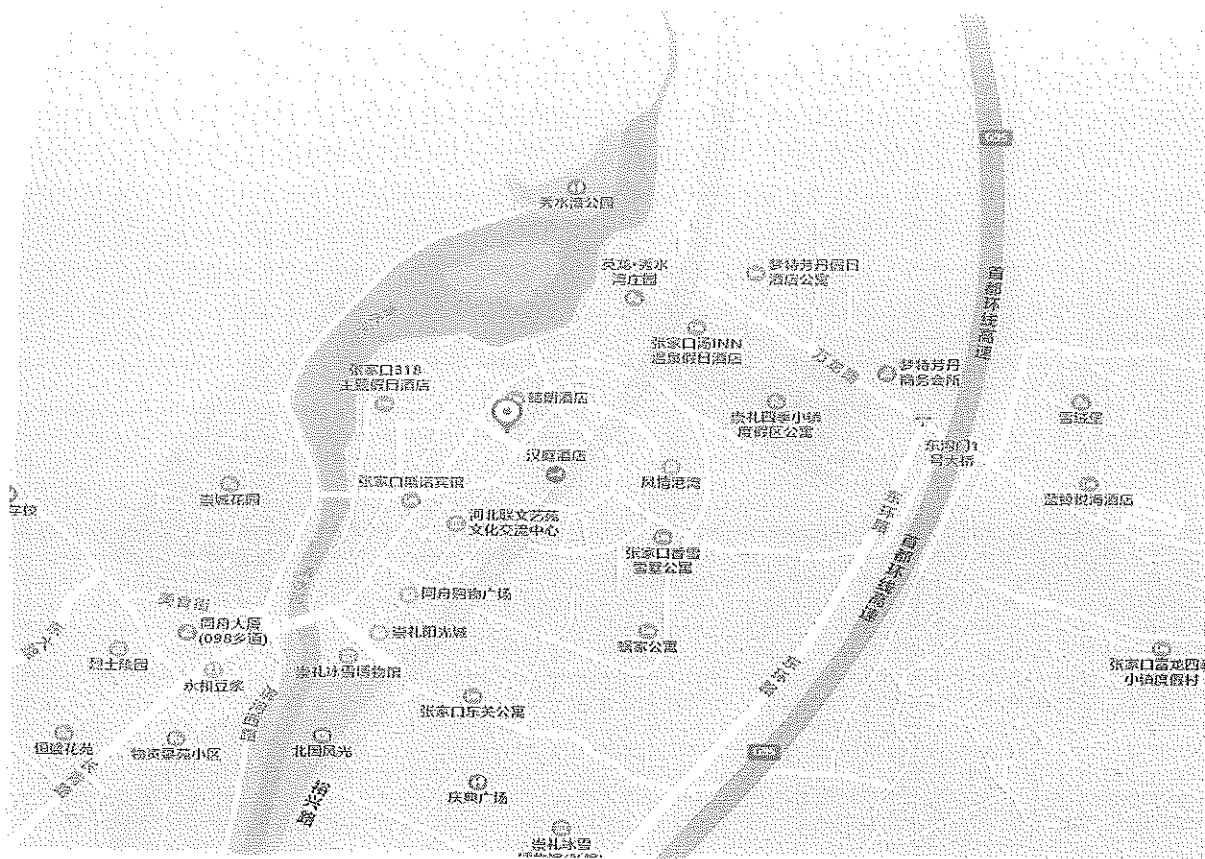
## （三）估价目的

为张家口市崇礼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

本估价对象位于崇礼县西湾子镇商贸新区金世界步行街5#楼5110室，权证号崇房权证私字第025386号，房屋所有权人苏晓梅，房屋性质私有，用途商用，总层数四，一层建筑面积78.85 m<sup>2</sup>，房屋铺800mm×800mm地面砖，纸面石膏板艺术吊顶，内墙面普通抹灰刷白，集中供暖，有上下水卫设施，不锈钢玻璃门，地下一层，建筑面积119.45 m<sup>2</sup>，水泥地面，水泥墙面，水泥顶；权证号崇房权证私字第025455号，房屋所有权人苏晓梅，房屋性质私有，用途商用，总层数四，建筑面积118.73 m<sup>2</sup>，地面贴地板革，内墙面普通抹灰刷白，顶棚普通抹灰刷白，集中供暖，塑钢窗。

## 评估标的位置



### (五) 价值时点

本项目房地产价值时点为 2021 年 12 月 28 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 12 月 28 日为价值时点，委估房地产市场价值为人民币 2759758 元，大写人民币贰佰柒拾伍万玖仟柒佰伍拾捌元整。

### (十一) 估价作业期

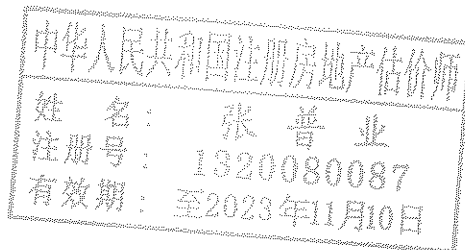
2021 年 12 月 28 日—2022 年 3 月 1 日

评估机构名称：张家口普业房地产价格评估有限公司

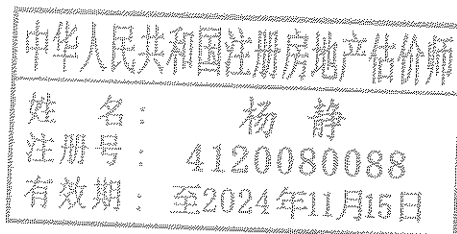
法定代表人：



注册房地产估价师：

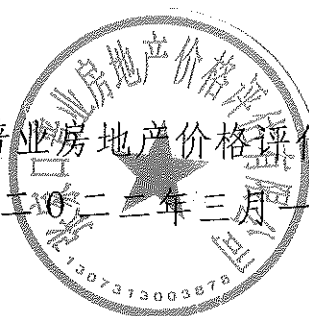


注册房地产估价师：



张家口普业房地产价格评估有限公司

二〇二二年三月一日



# 房地产估价明细表

房屋所有权人：苏晓梅

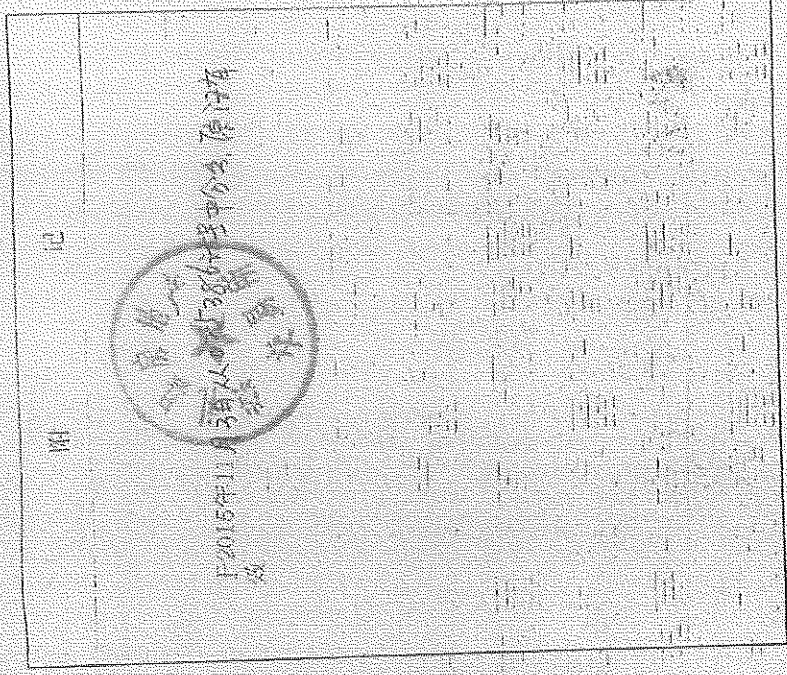
价值时点：2021年12月28日

崇礼县西湾子镇商贸新区金世界步行街5#楼5110室（权证号025386号、权证号025455号）		用途：商用	结构：框架			
房地产估价明细						
权证号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	层数	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	估价方法
崇房权证私字第025386号	5110	78.85	所在层1/总层数4	16000	1261600	比较法
		119.45	所在层-1/总层数4	3000	358350	比较法
崇房权证私字第025455号	5110	118.73	所在层2/总层数4	9600	1139808	比较法
本页小计					2759758	
合计		大写			贰佰柒拾伍万玖仟柒佰伍拾捌元整	
		小写			2759758 元整	

# 房屋所有权证复印件

**房屋所有权证**      字第      号

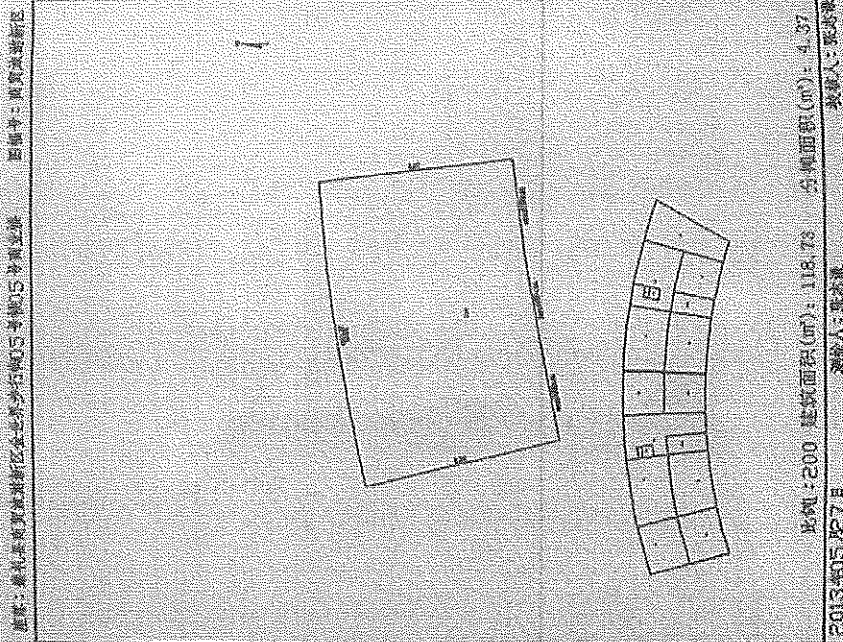
房屋所有权人	张永峰		
共有情况	无		
房屋坐落	河北省张家口市桥西区世纪金座B座408		
登记时间	2015-11-3		
房屋性质	私有		
规划用途	商用		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	3	118.78	
其他			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



填发单位 (盖章)

### 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查  
询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注  
记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



张北县南营城新区世纪金座B座405号商业用房

编号：00021404