

沽源县人民法院

涉执房地产处置司法评估报告书

张普房估[2022]字第 000181 号

估价项目名称：张家口沽源县桥西人民南街富源住宅小区 6
号楼 2 单元 2-302 住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：沽源县人民法院

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 5 月 27 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	13-22

沽源县人民法院涉执房地产处置司法评估报告书

张普房估[2022]字第 000181 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沽源县人民法院委托，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，对沽源县人民法院受理的潘效硕与张燕飞民间借贷纠纷一案，需要对被执行人张燕飞及其妻子闫树丽共有的位于张家口沽源县桥西人民南街富源住宅小区 6 号楼 2 单元 2-302 的价值进行评估，现摘要如下：

一、估价委托方：委托方为沽源县人民法院。

二、估价目的：为沽源县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、估价对象与估价范围：估价对象为沽源县人民法院受理的涉案房地产，估价范围为张家口沽源县桥西人民南街富源住宅小区 6 号楼 2 单元 2-302。

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：2022 年 5 月 26 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 445550 元，大写人民币肆拾肆万伍仟伍佰伍拾元整。

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 5 月 27 日

以上内容摘自涉执房地产处置司法评估报告书，欲了解本次估价项目的全面情况，应认真阅读涉执房地产处置司法评估报告书全文。

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、房地产权登记信息复印件为依据，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) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(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。

沽源县人民法院涉执房地产处置司法评估报告书

张普房估[2022]字第 000181 号

张家口普业房地产价格评估有限公司接受沽源县人民法院委托，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，对沽源县人民法院受理的潘效硕与张燕飞民间借贷纠纷一案，需要对被执行人张燕飞及其妻子闫树丽共有的位于张家口沽源县桥西人民南街富源住宅小区 6 号楼 2 单元 2-302 的价值进行评估，我机构于 2022 年 5 月 26 日至 2022 年 5 月 27 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

沽源县人民法院

（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

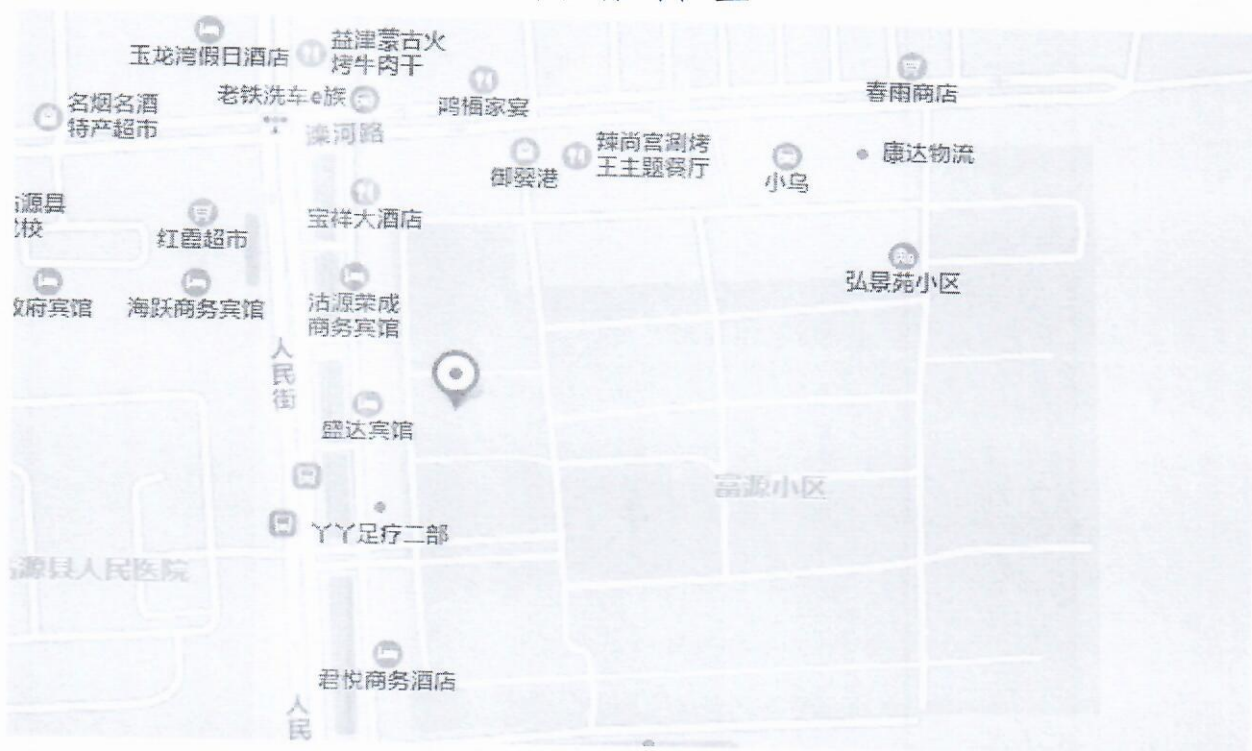
（三）估价目的

为沽源县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象基本状况

本估价对象位于张家口沽源县桥西人民南街富源住宅小区 6 号楼 2 单元 2-302，不动产权证号为冀（2020）沽源县不动产权第 0000159 号，房屋所有权人闫树丽，共有情况单独所有，权利人类型个人，登记类型转移登记，登记时间 2020 年 01 月 17 日，规划用途住宅，房屋性质市场化商品房，混合结构，房屋总层数：6，所在层数：第 3 层，建筑面积 89.11 m²，铺 800mm×800mm 地面砖，纸面石膏板艺术吊顶，内墙面普通抹灰刷白，暗线装饰灯具，门窗套木装修，塑钢窗，有上下水卫设施，集中供暖。

评估标的位置



(五) 价值时点

本项目房地产价值时点为 2022 年 5 月 26 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) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》
- (4) 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号)
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》
- (6) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学【2021】37号)

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) 沽源县人民法院司法鉴定委托移送表复印件
- (3) 房地产权登记信息复印件

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 2022 年 5 月 26 日为价值时点，委估房地产市场价值为人民币 445550 元，大写人民币肆拾肆万伍仟伍佰伍拾元整。

(十一) 估价作业期

2022 年 5 月 26 日---2022 年 5 月 27 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：杨静
注册号：4120080088
有效期：至2024年11月15日

张家口普业房地产价格评估有限公司

二〇二二年五月二十七日



房地产估价明细表

价值时点：2022年5月26日

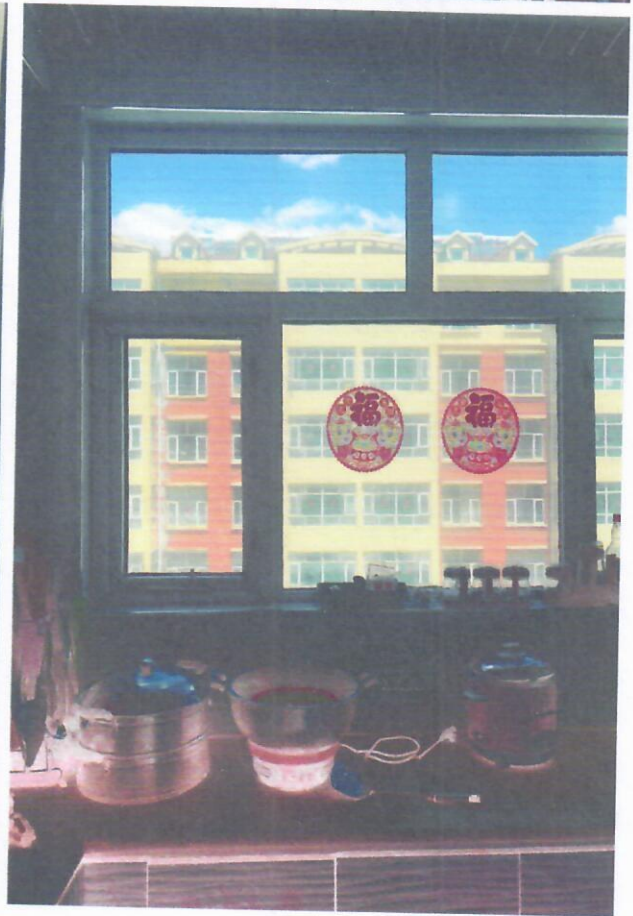
坐落：张家口沽源县桥西人民南街富源住宅小区6号楼2单元2-302					产权证号：冀（2020）沽源县不动产权第0000159号			
房地产估价明细								
幢号	房号	结构	用途	建筑面积 (m ²)	层数	单价 (元/m ²)	总价 (元)	估价方法
6	2-302	混合	住宅	89.11	所在层 3/总层数 6	5000	445550	比较法
本页小计							445550	
合计		大写	肆拾肆万伍仟伍佰伍拾元整					
		小写	445550 元整					

附 件

- 估价对象图片
- 司法评估委托书复印件
- 沽源县人民法院司法鉴定委托移送表复印件
- 房地产权登记信息复印件
- 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

沽源县人民法院

鉴定委托书

(2022)冀0724委评014号

张家口普业房地产价格评估有限公司：

我院执行团队移送的潘效硕与张燕飞民间借贷纠纷一案，需要对张燕飞对被执行人张燕飞及其妻子闫树丽共有的位于张家口沽源县平定堡镇富源小区6号楼2单元302室的房产价值进行评估。进行鉴定。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定（或《中华人民共和国刑事诉讼法》第144条的规定），特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定文书，并签名或者盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附件： 1. 《委托鉴定要求》

2. 《委托鉴定材料清单》

主办人： 沽源县人民法院司法技术室杨树成

电话： _____ 传真： _____



沽源县人民法院司法鉴定委托移送表复印件

沽源县人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2020)冀0724执595号	案由	民间借贷纠纷	
受委托机构	张家口普业房地产价格评估有限公司			
原告	单位(个人)名称	潘效硕		
	联系人	潘效硕	电话	15831349721
	联系地址			
被告	单位名称	张燕飞		
	联系人	张燕飞	电话	13730327527
	联系地址			
鉴定对象(含名称、数量及地址)	张燕飞			
鉴定事项	对被执行人张燕飞及其妻子闫树丽共有的的位于张家口沽源县平定堡镇富源小区6号楼2单元302室的房产价值进行评估。			
鉴定要求				
鉴定目的				
鉴定标准				
在线移送鉴定相关的附件材料				
线下移送鉴定相关的附件材料				
备注				
承办人	杨树成	移送日期	2022年4月7日	

房地产权登记信息复印件

房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）				
业务号		201401210013	202001160013	
内容				
房屋所有权人		张燕飞、闫树丽	闫树丽	
证件种类		身份证	身份证	
证件号		132523197703193158、 152527198010203329	152527198010203329	
房屋共有情况		共同共有	单独所有	
权利人类型			个人	
登记类型		首次登记	转移登记	
登记原因		购买商品住房(个人)	国有建设用地使用权及 房屋所有权转移登记	
土地使用权人		张燕飞、闫树丽	全体业主	
独用土地面积 (m ²)				
分摊土地面积 (m ²)			18.15	
土地使用期限		起 止	2011年11月14日 起 2081年11月14日 止	
房地产交易价格 (万元)			.000000	
规划用途		住宅	住宅	
房屋性质			市场化商品房	
房屋结构		混合结构	混合结构	
所在层数/总层数		3/6	3/6	
建筑面积 (m ²)		89.11	89.11	
专有建筑面积 (m ²)		75.012	75.01	
分摊建筑面积 (m ²)		14.101	14.101	
竣工时间			2012-01-01 00:00:00	
不动产权证书号		201400258、201400258 -1	冀(2020)涿源县不动 产权第0000159号	
登记时间		2014年01月21日	2020年01月17日 09时3 6分41秒	
登簿人		黄勇	刘桂霞	
附记				

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: 91130731596917910P

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: 涿州县涿鹿镇镇南小区B2单元401号

登记机关: 涿州县行政审批局

2020年8月26日

QR Code: [QR Code]

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

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：2022年01月12日至2022年07月12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



