

张家口市下花园区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 000444 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下花园区人民法院委托,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,对张家口市下花园区人民法院执行王红明申请执行张海滨、王飞飞、唐丽华、涿鹿凯华汽车租赁有限公司借款合同纠纷一案,需对被执行人张海滨名下位于下花园区桃源小区 2 号楼 3 单元 502 室进行价值评估,现摘要如下:

- 一、估价委托方:委托方为张家口市下花园区人民法院。
- 二、估价目的:为张家口市下花园区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:估价对象为张家口市下花园区人民法院受理的涉案房地产,估价范围为下花园区桃源小区 2 号楼 3 单元 502 室。
- 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:2022 年 9 月 6 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 372000 元,大写人民币叁拾柒万贰仟元整。
- 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 9 月 26 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。

# 张家口市下花园区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 000444 号

张家口普业房地产价格评估有限公司接受张家口市下花园区人民法院委托，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，对张家口市下花园区人民法院受理的申请人王红明与张海滨、王飞飞、唐丽华、涿鹿凯华汽车租赁有限公司借款合同纠纷一案，需对被执行人张海滨所有的位于下花园区桃源小区 2 号楼 3 单元 502 室进行价值评估，我机构于 2022 年 9 月 6 日至 2022 年 9 月 26 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

张家口市下花园区人民法院

## （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

为张家口市下花园区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

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、房屋信息复印件为依据。本估价对象位于下花园区桃源小区 2 号楼 3 单元 502 室，房屋所有权人张海滨，不动产权证书号为张房权证下私字第 00006072 号，不动产单元号 130706001003GB00005F00020022，建筑面积 93.0 m<sup>2</sup>，规划用途成套住宅，房屋性质市场化商品房，混合结构，房屋总层数 6 层，所在层数 5，铺 600mm×600mm 地面砖，塑钢窗，顶棚普通抹灰刷白，内墙面贴壁纸，暗线普通灯具，集中供暖，有上下水卫设施，干粘石外墙面。

## 评估标的位置



### (五) 价值时点

本项目房地产价值时点为 2022 年 9 月 6 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) 房屋信息复印件

#### 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9月6日为价值时点，委托房地产市场价值为人民币372000元，大写人民币叁拾柒万贰仟元整。

### (十一) 估价作业期

2022年9月6日--2022年9月26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

二〇二二年九月二十六日

# 房地产估价明细表

房屋所有权人：张海滨

价值时点：2022年9月6日

坐落：下花园区桃源小区2号楼3单元502室

不动产权证书号：张房权证下私字第00006072号

## 房地产估价明细

幢号	房号	结构	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	层数	综合单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)	估价方法	
2	3-502	混合	住宅	93.0	所在层5/房屋总层数6	4000	372000	比较法	
本页小计							372000		
合计		大写					叁拾柒万贰仟元整		
		小写					372000 元整		