

河北省张家口市中级人民法院
涉执房地产处置司法评估报告书

张普房估[2023]字第 000018 号

估价项目名称：张北县张库大道西侧、北辰路南侧顺达家园
商住小区 5#金鼎宾馆 1-5 层及地下室（张库
大道 530 号）张北金鼎房地产开发有限公司
房地产市场价值评估

估价委托人：河北省张家口市中级人民法院

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：2023 年 4 月 29 日

河北省张家口市中级人民法院涉执房地产处置司法评估报告书
张普房估[2023]字第 000018 号

张家口普业房地产价格评估有限公司接受河北省张家口市中级人民法院委托，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，对河北省张家口市中级人民法院受理的河北张北农村商业银行股份有限公司与被执行人张北金鼎宾馆有限公司、张北金鼎房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，需对被执行人张北金鼎房地产开发有限公司名下位于张北县张库大道西侧、北辰路南侧顺达家园商住小区 5#金鼎宾馆 1-5 层及地下室（张库大道 530 号）进行价格评估，我机构于 2023 年 1 月 10 日至 2023 年 4 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

河北省张家口市中级人民法院

（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

为河北省张家口市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

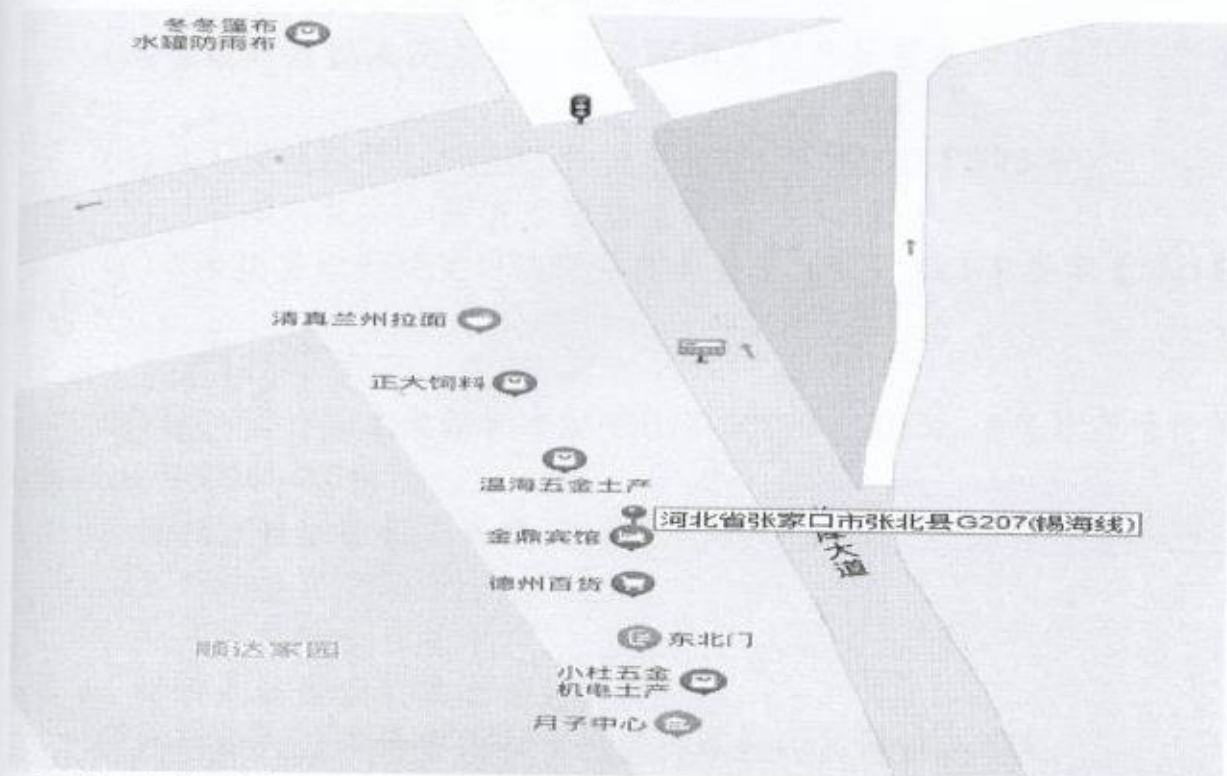
（四）估价对象基本状况

估价对象权属、建筑面积、用途是以估价委托人提供的司法鉴定委托书、房屋测绘报告复印件为依据。本估价对象位于张北县张库大道西侧、北辰路南侧顺达家园 5#金鼎宾馆商住小区 1-5 层及地下室（张库大道 530 号），权利人张北金鼎房地产开发有限公司，用途商业，框架结构，总层数 6，所在层数 -1 至 5，集中供暖，装有监控设施、消防设施、空调，有电梯。1 层房屋面积 154.78 m²，层高 4m，铺 800mm×800mm 地面砖，内墙贴面砖，纸面石膏板艺术吊顶，暗线装饰灯具；2 层房屋面积 154.78 m²，层高 3.6m，铺 800mm×800mm 地面砖，内墙面普通抹灰刷白，顶棚普通抹灰刷白，暗线普通灯具，塑钢窗，1 层与 2 层共用一个卫生间；3 层、4 层：3 层房屋面积 1266.58 m²，4 层房屋面积 1266.58 m²，层高 3.6m，铺地面砖，门窗套木装修，内墙面普通抹灰刷白，



顶棚普通抹灰刷白，暗线普通灯具；楼顶层房屋面积 180.14 m²；负 1 层房屋面积 154.78 m²，毛坯房。国有土地使用证号张国用（2008）第 1916 号，土地使用权人张北金鼎房地产开发有限公司，坐落张北镇 207 线张化路口西侧，地类（用途）商业、住宅用地，使用权类型出让，终止日期商业 2048 年 5 月 12 日、住宅 2069 年 5 月 12 日，共有土地使用权面积 17000.00 m²。

评估标的位置



（五）价值时点

本项目房地产价值时点为 2023 年 1 月 10 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) 司法鉴定委托书

(2) 房屋测绘报告复印件

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2023年1月10日为价值时点，委估房地产市场价值为人民币16199178元，大写人民币壹仟陆佰壹拾玖万玖仟壹佰柒拾捌元整。

(十一) 估价作业期

2023年1月10日--2023年4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：



房地产估价明细表

价值时点：2023年1月10日

坐落：张北县张库大道西侧、北辰路南侧顺达家园商住小区5#金鼎宾馆1-5层及地下室（张库大道530号）

房地产估价明细

幢号	用途	结构	建筑面积 (m ²)	层数	单价 (元/m ²)	总价 (元)	估价方法	
5#	商业	框架	154.78	所在层1/总层数6	8200	1269196	比较法	
	商业	框架	154.78	所在层2/总层数6	6600	1021548		
	商业	框架	1266.58	所在层3/总层数6	5200	6586216		
	商业	框架	1266.58	所在层4/总层数6	5100	6459558		
	商业	框架	180.14	楼顶层/总层数6	3500	630490		
	地下室	框架	154.78	所在层-1/总层数6	1500	232170		
总计						16199178		
总计	大写	壹仟陆佰壹拾玖万玖仟壹佰柒拾捌元整					16199178元整	
	小写							

公司地址：张家口市高新区世纪金座B座408 | 联系电话：13785303871

房屋实地勘测记录

勘测时间：2023年03月14日 测绘单位：张家口生源地理信息服务有限公司

张北金鼎开发有限公司

编号：

河北省张家口市张北县北镇

张北县金鼎宾馆项目

开发单位	房屋坐落	项目名称	东至	商业服务业 设施用地	南至	物流仓储用 地	西至	城镇住宅用地	北至	城镇住宅用地	指标名称		实际形象进度	
											结构	单元数		
楼 盘 明 细 情 况														
				规划层数		设计层数		规划用途		实际用途		图测面积 (平方米)		实际形象进度
				地下	地上	地下	地上					地下	地上	
真一层	框架	1	—	1	—	商业	商业	商业	商业	154.78	—	—	竣工	
一层	框架	—	1	—	1	商业	商业	商业	商业	—	154.78	—	竣工	
二层	框架	—	1	—	1	商业	商业	商业	商业	—	154.78	—	竣工	
三层	框架	—	1	—	1	商业	商业	商业	商业	—	1266.58	—	竣工	
四层	框架	—	1	—	1	商业	商业	商业	商业	—	1266.58	—	竣工	
楼顶层	框架	—	1	—	1	商业	商业	商业	商业	—	180.14	—	竣工	
合计										154.78		3022.86		
公共设施配套情况														
图测人员		彭超												
实测人员一级检验		任玲 田明												