

# 房地产估价报告

估价项目名称：韩立钢 张润扮所有位于清苑小区2号楼1单元5层东门的成套住宅房地产市场价值评估（青县）

估价委托人：青县人民法院

房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）

李娜（注册号：1320040003）

刘威（注册号：1320170057）

估价报告出具日期：2020年12月08日

估价报告编号：冀哲房估[2020]字第HF20093号



## 致估价委托人函

青县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对韩立钢 张润扮所有，位于清苑小区 2 号楼 1 单元 5 层东门的成套住宅进行了房地产市场价格评估。

**估价目的：**为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格价值。

**估价对象：**房屋为多层不带电梯成套住宅，混合结构，所在建筑物共 5 层，估价对象位于第 5 层，据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，建筑面积为 127.16 平方米。估价对象包含分摊的国有土地使用权及室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

**价值时点：**2020 年 11 月 26 日

**价值类型：**房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价值，未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

**估价方法：**根据估价目的，结合估价对象具体状况，采用比较法。

**估价结果：**本公司根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，对该房地产进行了实地勘查、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵方提供的有关资料等，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果：估价对象在价值时点的市场价值单价为 5816 元/平方米，总价取整为人民币 73.96 万元，大写：人民币柒拾叁万玖仟陆佰元整。

**特别提示：**

1、估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人：

静徐  
章小

签名（盖章）

2020 年 12 月 08 日



### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：青县人民法院

(二) 房地产估价机构

估 价 方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号  
华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联 系 人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

(三) 估价目的

为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为多层不带电梯成套住宅，含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

估价对象位于清苑小区 2 号楼 1 单元 5 层东门，其所在小区南临道路，东行 150 米可达京福南大街，交通较便利。估价对象附近区域内有县社第一幼儿园、青县邮政局、中国邮政储蓄银行、同盛商场、同聚祥商厦、美佳酒店等，基础设施及公共服务设施较完善，地理位置较优越。

3、估价对象权益状况

据估价委托人提供的《不动产权证书》（冀（2017）青县不动产权第 0003371 号），本次评估估价对象为韩立钢 张润扮所属房地产，共有情况为单独所有，估价对象坐落于清苑小区 2 号楼 1 单元 5 层东门；权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质为划拨/存量房；用途为城镇住宅用地/成套住宅；共用宗地面积 4193.91 平方米，房屋建筑面积 127.16 平方米。

据委托人提供的《不动产登记证明》（冀（2017）青县不动产证明第 0005937 号），至价值时点，估价对象设有抵押权，权利人为中

Text block containing the first part of the document's content, possibly a list or introductory paragraph.

Text block containing the second part of the document's content.

Text block containing the third part of the document's content.

Text block containing the fourth part of the document's content.

| 姓名  | 性别 | 年龄 | 职业  |
|-----|----|----|-----|
| 王小明 | 男  | 25 | 教师  |
| 李小红 | 女  | 30 | 医生  |
| 张华  | 男  | 35 | 工程师 |



不动产权证书



证号: 冀 (2017) 青县 不动产 第 0002811 号

不动产权证描述 不动产权证 登记 附页

权利人 韩立钢、张润珍

共有情况 共同共有

坐落 青县小12号5单元5层东户

不动产单元号 1309230010078100904000020001

权利类型 国有建设用地使用权、房屋(构筑物)所有权

权利性质 划拨 / 经济适用房

用途 城镇住宅用地 / 成套住宅

面积 共有宗地面积 4191.91 m<sup>2</sup> 房屋建筑面积 107.16 m<sup>2</sup>

使用期限

权利其他状况

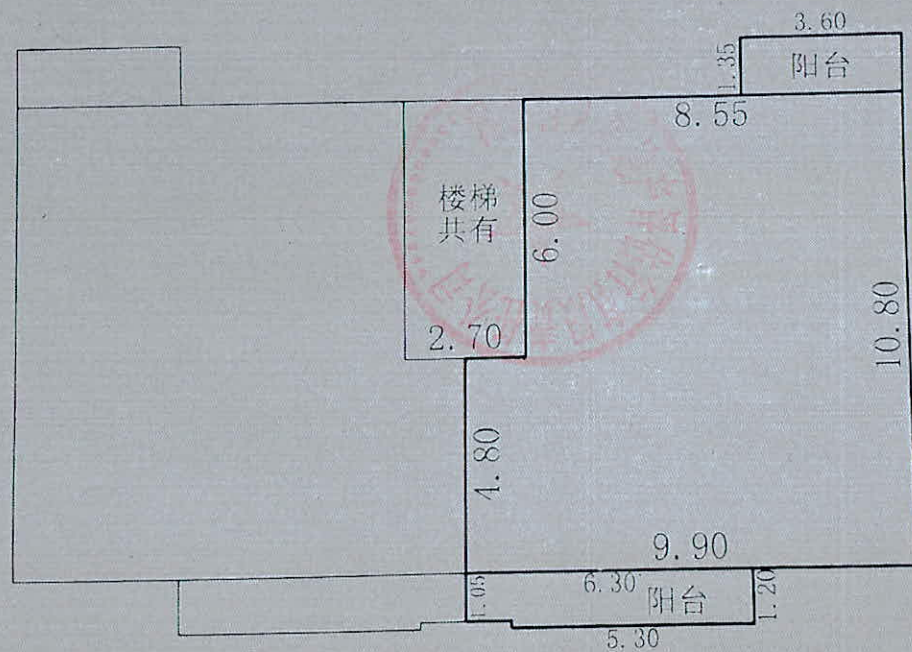
房屋结构: 混合结构  
专有建筑面积: 111.09m<sup>2</sup>, 分摊建筑面积: 16.07m<sup>2</sup>  
房屋总层数: 5, 所在层数: 第5层  
原不动产权证号: 冀(2017)青县不动产第0002811号 青国用2002第5251号  
取得价格: 33.6万元  
产权来源: 存量房买卖  
由韩立钢、张润珍共同共有  
持证人: 韩立钢







|      |                      |      |    |        |        |
|------|----------------------|------|----|--------|--------|
| 示地代码 |                      | 结构   | 混合 | 专有建筑面积 | 111.09 |
| 幢号   |                      | 总层数  | 05 | 分摊建筑面积 | 16.07  |
| 户号   |                      | 所在层次 | 5  | 建筑面积   | 127.16 |
| 坐落   | 邮政局西侧 清苑小区2号楼1单元5层东门 |      |    |        |        |



沧州志民测绘服务有限公司

1:[200]

绘制日期: 2017年9月20日



# 不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制  
编号NQ 13001311974

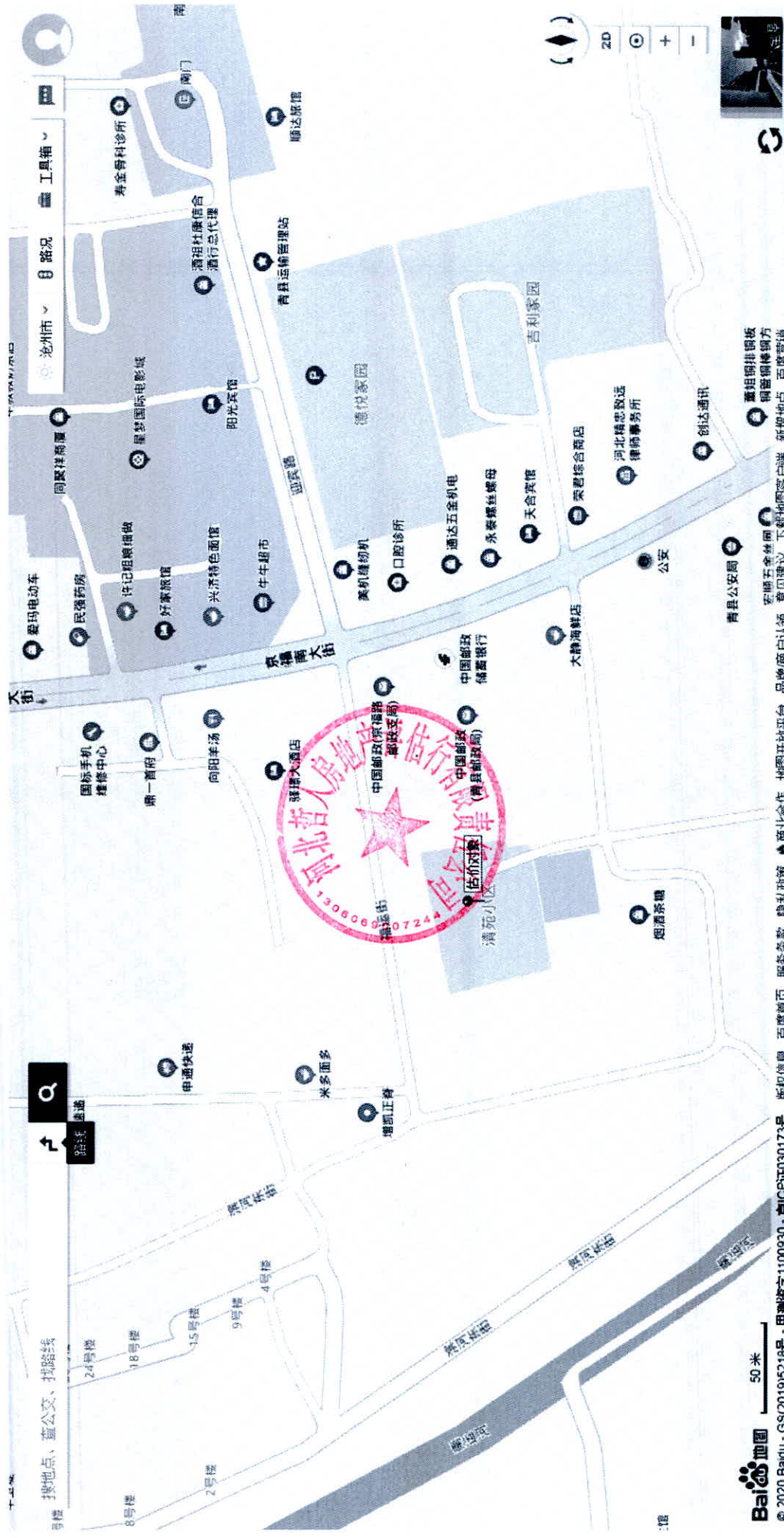
( ) 不动产证明第 号  
冀 2017 青县 0005937

|          |  |
|----------|--|
| 证明权利或事项  | 抵押权  |
| 权利人(申请人) | 中国邮政储蓄银行股份有限公司青县支行   |
| 义务人      | 韩立钢、张润粉  |
| 坐落       | 青县北落人房产小区内2号楼1单元5层东户   |
| 不动产单元号   | 130922 001036 GB00034 F00020001  |
| 其他       | 不动产证号:冀(2017)青县不动产权第0003871号<br>抵押方式:一般抵押<br>抵押担保债权数额:77万元;评估价值(万元)140<br>抵押债务期限:2017年09月29日起2017年09月29日止<br>抵押面积:房屋抵押面积127.16平方米<br>债务人:韩立钢、张润粉 |
| 附记       |  |

0005937



# 估价对象位置图



50米

© 2020 Baidu - GS(2019)5218号 - 甲测资字1100930 - 京ICP证030173号



估价对象照片



