

房地产估价报告

估价项目名称：河北省涞源县人民法院委托评估位于
华大国际中心4层417号及6层614号
的房地产市场价值评估（保定市）

估价委托人：河北省涞源县人民法院

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）

徐彩华（注册号：1320190022）

刘威（注册号：1320170057）

估价报告出具日期：2021年04月03日

估价报告编号：冀哲房估[2020]字第 HF20089 号

致估价委托人函

河北省涞源县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对李占超所有，位于华大国际中心4层417号及6层614号的2套公寓进行了房地产市场价值评估。

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值。

估价对象：房屋为高层带电梯成套公寓，钢混结构。估价对象所在建筑物房屋总层数15层，估价对象位于第4层和第6层，据估价委托人提供的《商品房买卖合同》和《房屋分户平面图》记载，估价对象位于华大国际中心4层417号及6层614号，房屋所有权人为李占超，建筑面积共计69.77平方米。估价对象包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。

价值时点：2020年11月06日

价值类型：房地产市场价值。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察、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总价取整为人民币52.01万元，大写：人民币伍拾贰万零壹佰元整。（估价结果详见下表）

估价结果一览表				
产权人	坐落	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
李占超	华大国际中心6层614	34.4	7498	25.79
李占超	华大国际中心4层417	35.37	7413	26.22
合计		69.77		52.01

特别提示：

1、根据委托方提供的《商品房买卖合同》显示，614号房屋建筑面积为34.4平方米，417号房屋建筑面积为35.37平方米；《房屋平面图》显示，614号房屋建筑面积为36.88平方米，417号房屋建筑面积为36.88平方米。本次评估以《商品房买卖合同》显示的房屋建筑面积为准，如面积发生变动，估价结果做相应调整，在此提醒报告使用者注意。

2、估价结果为房地产市场价值，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。

3、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。

4、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：



2021年04月03日