

冀哲房估[2021]字第 HF 21029 号



# 房地产估价报告

河北哲人房地产评估行有限责任公司  
中国 河北

地址：河北省保定市七一中路华侨大厦 8401 室

电话：0312-3321168 2057057

传真：0312-3180668

邮箱：zheren104@126.com



# 房地产估价报告

估价项目名称：涑源县人民法院委托评估位于涑源县  
小北关村的住宅用途的房地产市场价  
值评估（涑源县）

估价委托人：涑源县人民法院

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06月29日

估价报告编号：冀哲房估[2021]字第 HF21029 号

## 致估价委托人函

涞源县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对段凤来所有，位于涞源县小北关村的住宅用途房地产进行了市场价值评估。

**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：**估价对象为段凤来所属房地产，据估价委托人提供的房地产权属资料，估价对象包含一宗宅基地，使用权面积为 262.6 平方米；地上建筑物建筑面积共计 127.89 平方米。估价对象含建筑物室内装饰装修，不含建筑物室内可移动物品及其他债权债务。

**价值时点：**2021 年 05 月 21 日

**价值类型：**非完全公开市场价值。本次评估的估价对象价格为宅基地及其地上建筑物在价值时点 2021 年 05 月 21 日的非完全公开市场价值。房地产非完全公开市场价值为最有可能在合法条件下实现的市场价值，但在此基础上应考虑可流转范围、特定关系人之间交易、自愿买卖以及合法交易实现的不确定性等因素影响。

**估价方法：**根据估价目的，结合估价对象具体状况，采用成本法进行评估。

**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为人民币 25.22 万元，大写：人民币贰拾伍万贰仟贰佰元整（详见估价结果一览表）。

**特别提示：**

1、根据委托方提供的《房屋所有权证》所载，房屋建筑面积共计 106.55 平方米，幢号 1 建筑面积为 33.95 平方米，幢号 2 建筑面积为 72.6 平方米。估价人员现场查勘时，房本所载幢号 1 房屋已灭失，后又加盖 2 幢房产，分别为南房 47.79 平方米，东房面积为 7.5 平方米。故本次评估现有房产，总面积为 127.89 平方米，在此提请报告使用者注意。

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一式伍份，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



签名（盖章）

2021 年 06 月 29 日



