

房地产估价 报告书

估价项目名称：保定市清苑区人民法院委托的位于东闾乡
韦各庄村田园牧歌小区1号楼3单元702
室房产市场价值评估报告（清苑区）

估价委托人：保定市清苑区人民法院

房地产估价机构：河北明和信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：高玉珠（注册号 1320130009）

刘学礼（注册号 1320160016）

估价报告出具日期：2022年01月27日

估价报告编号：冀保明和信（2022）[估]字第B1070005号

致估价委托人函

保定市清苑区人民法院：

受贵方的委托，本公司秉着独立、客观、公正原则对位于东间乡韦各庄村田园牧歌小区1号楼3单元702室（根据马永康、翟通险出具的《证明》，1号楼3单元702室，建筑面积为133.33平方米，建成于2018年）的房产进行市场价值评估。

权属：马永康、翟通险

用途：住宅

价值时点：2022年01月05日

估价目的：为委托方进行司法鉴定提供参考而评估其房产市场价值。

价值类型：此次评估为房产市场价值。

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，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在本估价报告书约定的假设和限制条件前提下，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为18.56万元（大写：人民币壹拾捌万伍仟陆佰元整），单价为1392元/平方米。

特别提示：

1. 本估价报告用途仅为委托方进行司法鉴定提供参考而评估其房产市场价值，估价结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是估价对象在市场上可实现价格的保证，不能作为委托方转让、抵押、征收补偿等其他目的的价值参考依据，也不能作为委托方进行房屋实际成交价格的依据及法律依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

2. 根据注册房地产估价师现场勘查，委托方未提供相关权利证明，根据本次评估目的，本次评估价值未考虑估价对象的担保物权等项权利和其他优先受偿权。

3. 委估房产为保定市清苑区东间乡韦各庄村田园牧歌小区1号楼3单元702室，根据委托方提供的资料，所占土地为村集体用地，田园牧歌小区为马永康、翟通险开发建设的住宅小区。根据委托方提供的马永康、翟通险出具的《证明》，委估房产尚未售出，权属为马永康、翟通险。本次估价未考虑产权过户和变更过户手续对估价结果的影响。

4. 本次估价结果未扣除预期实现交易结果的处置费用和税金。

5. 本次评估未考虑该委估房产欠缴物业、水电、暖气费等对估价结果的影响。

6. 委托方未提供相关租赁证明，根据本次估价目的，本次未考虑租赁权和用益物权。

7. 本报告交付估价委托人估价报告原件壹式肆份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北明和信房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：_____

2022年01月27日



河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的、估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，经过测算，结合估价经验与对影响房产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为 18.56 万元（大写：人民币壹拾捌万伍仟陆佰元整），单价为 1392 元/平方米。

评估结果汇总表

（币种：人民币）

项目	单位	估价结果
1、测算结果	总价（万元）	18.56
	单价（元/m ² ）	1392
2、市场价值	总价（万元）	18.56
	单价（元/m ² ）	1392

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高玉珠	1320130009	高玉珠	2022.1.27
刘学礼	1320160016	刘学礼	2022.1.27

(十二) 实地查勘期

2022 年 01 月 05 日

(十三) 估价作业期

2022 年 01 月 05 日至 2022 年 01 月 27 日

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告书应用的有效期为壹年，自 2022 年 01 月 27 日始至 2023 年 01 月 26 日止。

河北明和信房地产资产评估有限公司

2022 年 01 月 27 日

