

冀哲房估[2022]字第 HF22051 号



## 涉执房地产处置司法评估报告

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：0312-3322168 2057057

传真：0312-3180668

邮箱：zheren104@126.com

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：李建强所有位于双塔办事处北环路路北市  
武装部民兵训练基地军怡家园 3-5-301、  
401 室的成套住宅房地产市场价格评估  
(涿州市)

估价委托人：涿州市人民法院

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）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 21 日

估价报告编号：冀哲房估[2022]字第 HF22051 号

## 致估价委托人函

涿州市人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对李建强所有，位于双塔办事处北环路路北市武装部民兵训练基地军怡家园 3-5-301、401 室的成套住宅进行了市场价格评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**估价对象为多层带电梯成套住宅，混合结构，据估价委托人提供的《房屋所有权证》（涿房权证双塔字第新 035174 号）记载，建筑面积为 279.08 平方米。估价对象包含分摊的国有土地使用权、建筑物装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

**价值时点：**2022 年 05 月 27 日

**价值类型：**房地产市场价格。估价的價值标准为公开市场价格，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格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格单价为 7082 元/平方米，总价取整为人民币 197.64 万元，大写：人民币壹佰玖拾柒万陆仟肆佰元整。

### 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：静保小 签名（盖章）

2022 年 06 月 21 日

# 目 录

一、 估价师声明.....	3
二、 估价的假设和限制条件.....	4-6
(一) 一般假设	
(二) 未定事项假设	
(三) 背离事实假设	
(四) 不相一致假设	
(五) 依据不足假设	
(六) 估价报告使用的限制	
(七) 需要特殊说明的其它事项	
三、 估价结果报告.....	7-11
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 实地查勘期	
(十二) 估价作业期	
(十三) 估价报告应用的有效期	
(十四) 注册房地产估价师	
四、 房地产估价技术报告 (估价机构存档)	
五、 附件.....	12
(一) 涿州市人民法院鉴定委托书复印件	
(二) 估价对象权属证明资料复印件	
(三) 估价对象区域位置图	
(四) 估价对象相关照片	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师徐小静已于2022年05月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、估价报告书附件为报告的重要组成部分。本报告必须整体使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

当事人一同查勘，并已在查勘记录表上签字。

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李娜	1320040003	李娜	2022.6.21
徐小静	1320140015	徐小静	2022.6.21

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。估价对象权属清楚，房地产所有人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》（涿房权证双塔字第新 035174 号）复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价委托人带领估价人员现场查勘的房地产与《房屋所有权证》（涿房权证双塔字第新 035174 号）中记载的房地产为同一房地产，具有唯一性。

5、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况一致。以其建筑质量符合原设计要求和质量标准为假设前提。

7、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告有效期内如有较大波动，报告使用者应慎重使用本估价结果。

### (二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

至价值时点，估价对象已设立担保物权且已被查封，本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对房地产价格的影响。

### (四) 不相一致假设

本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致，无不相一致假设。

### (五) 依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了《房屋所有权证》（涿房权证双塔字第新 035174 号）复印件，本次估价假定上述资料复印件与原件相符，真实、合法、有效。

## （六）估价报告使用的限制

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、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。
- 3、估价结果含分摊的国有土地使用权及建筑物装饰装修价格，不含建筑物室内可移动物品及其他债权债务。
- 4、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后进行修正甚至重新估价。
- 5、本估价报告使用期限为一年，自出具报告之日（2022年06月21日）算起。假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。
- 6、本估价报告之结果为评估范围内估价对象的市场价格，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由估价机构存档。
- 7、本次估价未考虑政治、军事突变、国家宏观经济、政策发生重大调整以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。
- 8、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

## （七）需要特殊说明的其它事项

- 1、评估报告的评估价格结论包含估价对象权利人在交易中应缴纳的各项税费，拍卖成交后交易税费按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，即标的物转让登记手续由买受人自行办理，所涉及的一切税、费及其可能存在的物业费、水、电等欠费均由相应主体各自承担。
- 2、本次估价，在现场勘查过程中，估价人员在领勘法官带领下，到小区物业管理公司查询到，至价值时点，估价对象房地产欠缴物业费及取暖费。据物业管理公司工作人员口头介绍估价对象欠缴的物业

费、取暖费及滞纳金共计 124180 元，但物业管理公司未出具相关书面证明资料。经书面征询估价委托人意见，本次评估，估价结果未扣除上述估价对象欠缴费用，特此说明，提请报告使用人注意。

3、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8、当事人、利害关系人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向涿州市人民法院提出。

9、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

10、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

11、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

12、估价结果在委托人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。



## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

估价委托人：涿州市人民法院

### (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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为多层带电梯成套住宅，混合结构，据估价委托人提供的《房屋所有权证》（涿房权证双塔字第新 035174 号）显示，建筑面积为 279.08 平方米。估价对象包含分摊的国有土地使用权、建筑物装饰装修，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

估价对象位于双塔办事处北环路路北市武装部民兵训练基地军怡家园 3-5-301、401 室，其所在小区西临华夏路、南临附近村里公共墓地，交通较便利。估价对象区域内分布有金茂府、涿州市人民武装部、兴旺驾校、涿州市百旺达金属门窗有限公司等，公共服务设施配套一般，地理位置相对市区较偏远。

#### 3、估价对象权益状况

依据委托人提供的《房屋所有权证》（涿房权证双塔字第新 035174 号）及其他相关资料，本次估价对象坐落于双塔办事处北环路路北市

武装部民兵训练基地军怡家园 3-5-301、401 室，房屋所有权人为李建强，建筑面积为 279.08 平方米，混合结构，规划用途为住宅，房屋总层数为 7 层，所在层数为 3-4 层。

依据委托人提供的相关资料，至价值时点，估价对象设有抵押权，且已被涿州市人民法院查封。

#### 4、估价对象实体状况

依据委托人提供的《房屋所有权证》（涿房权证双塔字第新 035174 号），本次评估估价对象房屋所有权人为李建强，估价对象房地产坐落于双塔办事处北环路路北市武装部民兵训练基地军怡家园 3-5-301、401 室，建筑面积为 279.08 平方米，其所在建筑物共 7 层，设有一部电梯，一部步行楼梯，混合结构，建成于 2008 年，估价对象位于建筑物内第 3-4 层，规划用途为住宅。

估价对象为跃层户型，第 3 层和第 4 层均设独立入户防盗门，室内设楼梯连通上下，塑钢外窗。估价对象室内地面为毛地面，内墙罩白，水、电管线已改装完毕，卫生间内墙贴砖已完成，顶棚为水泥毛面。至价值时点估价对象室内装修尚未完工，目前处于停工状态，维护保养状况良好。

**（五）价值时点：**本次估价的价值时点为 2022 年 05 月 27 日（现场勘查日期）。

**（六）价值类型：**本次评估的估价对象价格为房地产在价值时点 2022 年 05 月 27 日的市场价格。估价的价值标准为公开市场价格，未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价对象市场价格为其在公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

#### （七）估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

##### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估

价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

## 2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

## 3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定估价对象保持现状用途为最高最佳利用，并以此为前提进行估价。

## 4、替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下正常价格。

## 5、价值时点原则

估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

# (八) 估价依据

## 1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 8 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（通过中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

(5) 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

(6) 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）

(7) 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

(8)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

(2005年10月1日起施行,2015年4月24日修正);

(9)《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号,2007年10月1日起施行);

(10)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16号,自2005年1月1日实施);

(11)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号,自2007年9月1日起施行);

(12)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号,自2009年11月20日起施行);

(13)《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》(法释〔2018〕15号,自2018年9月1日起施行);

(14)《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》(2009年9月1日起施行);

(15)《河北省司法鉴定管理条例》(2015年7月24日修正);

(16)关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学【2021】37号)。

## 2、估价委托人提供的资料

- (1)估价对象产权证明资料复印件;
- (2)委托人提供的其他资料;
- (3)涿州市人民法院鉴定委托书。

## 3、估价方搜集的有关资料

- (1)现场勘察资料及照片;
- (2)房地产市场情况。

## (九)估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况,宜采取不同的估价方法。按照《房地产估价规范》的要求,估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上,对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析,在同一供求圈内类似房地产成交实例较多,且交易实例可参照性较强,据此我们确定将比较法作为本次估价的一种方法,估价对象用途为住宅,有潜在租金收益,适宜采用收益法估价,但鉴于

当前涿州市房屋租售比失调，收益法测算的估价结果不能客观反应当前住宅用途房地产市场价格，故本次估价放弃使用收益法，据此确定本次只采用比较法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的市场价格取整为人民币 197.64 万元，大写：人民币壹佰玖拾柒万陆仟肆佰元整。

#### (十一) 实地查勘期

2022 年 05 月 27 日

#### (十二) 估价作业日期

2022 年 05 月 27 日至 2022 年 06 月 21 日

#### (十三) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2022 年 06 月 21 日至 2023 年 06 月 20 日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

#### (十四) 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
李娜	1320040003	李娜	2022.6.21
徐小静	1320140015	徐小静	2022.6.21

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2022 年 06 月 21 日

## 四、估价技术报告

(由估价机构存档)

## 五、附件

- 1、涿州市人民法院鉴定委托书复印件
- 2、估价对象产权证明材料复印件
- 3、估价对象区域位置图
- 4、估价对象现状照片
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证复印件

# 涿州市人民法院

## 鉴定委托书

(2022)冀0681委评016号

河北哲人房地产评估行有限责任公司

我院执一团队移送的中国邮政储蓄银行股份有限公司涿州市支行与李建强,赵威借款合同纠纷一案,需要对被执行人李建强名下位于涿州市双塔办事处北环路路北市武装部民兵训练基地军怡家园3-5-301、401室(涿房权证双塔字第新035174号)房产评估被执行人李建强名下位于涿州市双塔办事处北环路路北市武装部民兵训练基地军怡家园3-5-301、401室(涿房权证双塔字第新035174号)房产进行鉴定。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第79条的规定(或《中华人民共和国刑事诉讼法》第146条的规定),特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去,请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定文书,并签名或者盖章。

我院送去的鉴定材料,请一并退还我院。

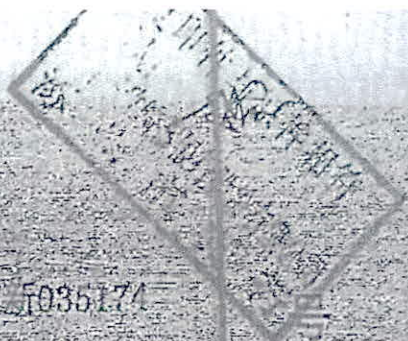
附件: 1. 《委托鉴定要求》

2. 《委托鉴定材料清单》

主办人: 涿州市人民法院司法技术室邵瑞

电话: 12368转17731205092 传真: \_\_\_\_\_





房权证 字第 5035174

房屋所有权人		李建强		
共有情况				
房屋坐落		双塔办事处北环路路北市武装部 民兵训练基地军怡家园3-5-301、401室		
登记时间		2013年01月10日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	279.03		
土地 状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	





复印件  
核对人：  
日期：  
2008年11月11日  
北京北人医药有限公司

附 记

商品房

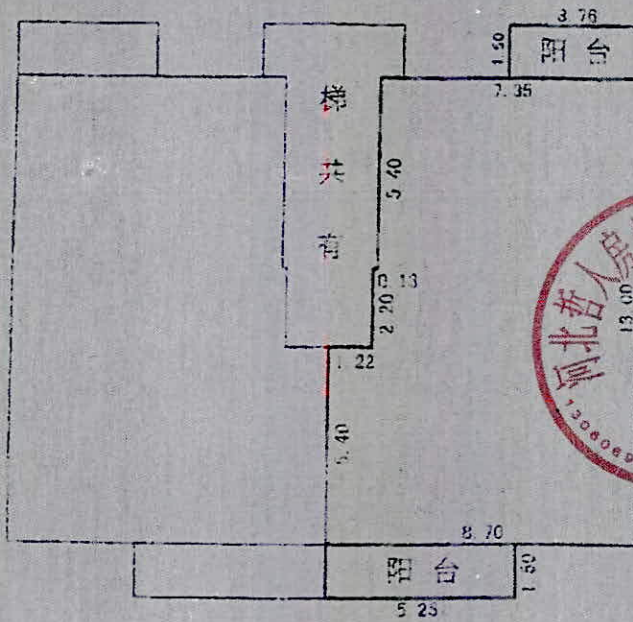


填发单位 (盖章)

00000229

# 房屋分层分户平面图

户主	李建强	结构	混合	套内建筑面积	233.28
幢号	3	层数	7	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	45.80
户号	5-301 401	层次	3-4	建筑面积(m <sup>2</sup> )	279.08
座落	涿州市北环路路北市武装部民兵训练基地 军怡街1号军怡家园住宅小区			建筑年代	2008年



北  
↑

涿州市裕兴房产测绘有限公司制

测量	王金才	绘图	李秀山	比例	1 : 200	日期	2008年3月19日
----	-----	----	-----	----	---------	----	------------

00000230

逐房他证 居字第 21369 号

房屋他项权利人	中国邮政储蓄银行股份有限公司 涿州市支行
房屋所有权人	李建强
房屋所有权证号	新035174
房屋坐落	双塔办事处北环路路北市武装部民 兵训练基地军怡家园3-5-30 1、401
他项权利种类	最高额抵押
债权数额	壹佰玖拾伍万元整
抵押期限	2008年02月16日



附 记

抵押合同：139991303170259  
0322



482000017

滁州市 人民法院

协助执行通知书稿

(2018)徽0181执字第684号

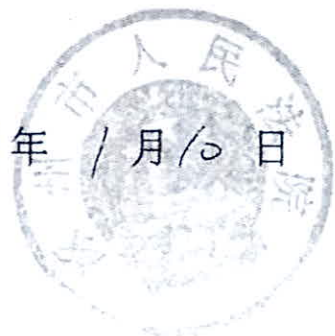
滁州市不动产登记中心。

我院对 翟树青 诉李建军 李厚信 借款合同一案的(2018)徽0181民初894号民事判决书已发生法律效力,根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定,请协助执行下列项目:

- 一、请协助查封被执行人李建军名下所有的位于滁州市平安北街怡海嘉园小区3号楼7单元601室(产权证号:07944),位于双塔办事处北环路北武装部民兵训练基地军怡家园3-5-501,401(产权证号:新055174),位于强军铭城住宅小区3号楼1单元1803室,1803二、室及强军铭城3号楼2单元2006室共计五套房产(查封期限自2020年1月10日至2023年1月10日止)。

附 裁定书 三份。

2020年 1月10日



## 关于房地产价格评估所需明确相关问题的函

涿州市人民法院：

贵院委托我公司对中国邮政储蓄银行股份有限公司涿州市支行与李建强、赵威借款合同纠纷一案所涉及的位于涿州市双塔办事处北环路路北市武装部民兵训练基地军怡家园 3-5-301、401 室的房地产进行价格评估的委托书及相关资料收悉，并于 2022 年 05 月 27 日进行了现场查勘。

在现场勘查过程中，估价人员在领勘法官带领下，到小区物业管理公司查询到，至价值时点，估价对象房地产欠缴物业费及取暖费。据物业管理公司工作人员口头介绍估价对象欠缴的物业费、取暖费及滞纳金共计 124180 元，但物业管理公司未出具相关书面证明资料。因该欠缴费用数额较大，对估价结果有一定影响，故烦请贵院进一步核实至价值时点估价对象欠缴的物业费等相关费用的准确数据，并提取书面证明材料转交我公司，并请书面告知我公司，上述欠缴相关费用是否从财产处置价款中扣除，以便我公司确定最终估价结果。

此函！

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2022年06月13日



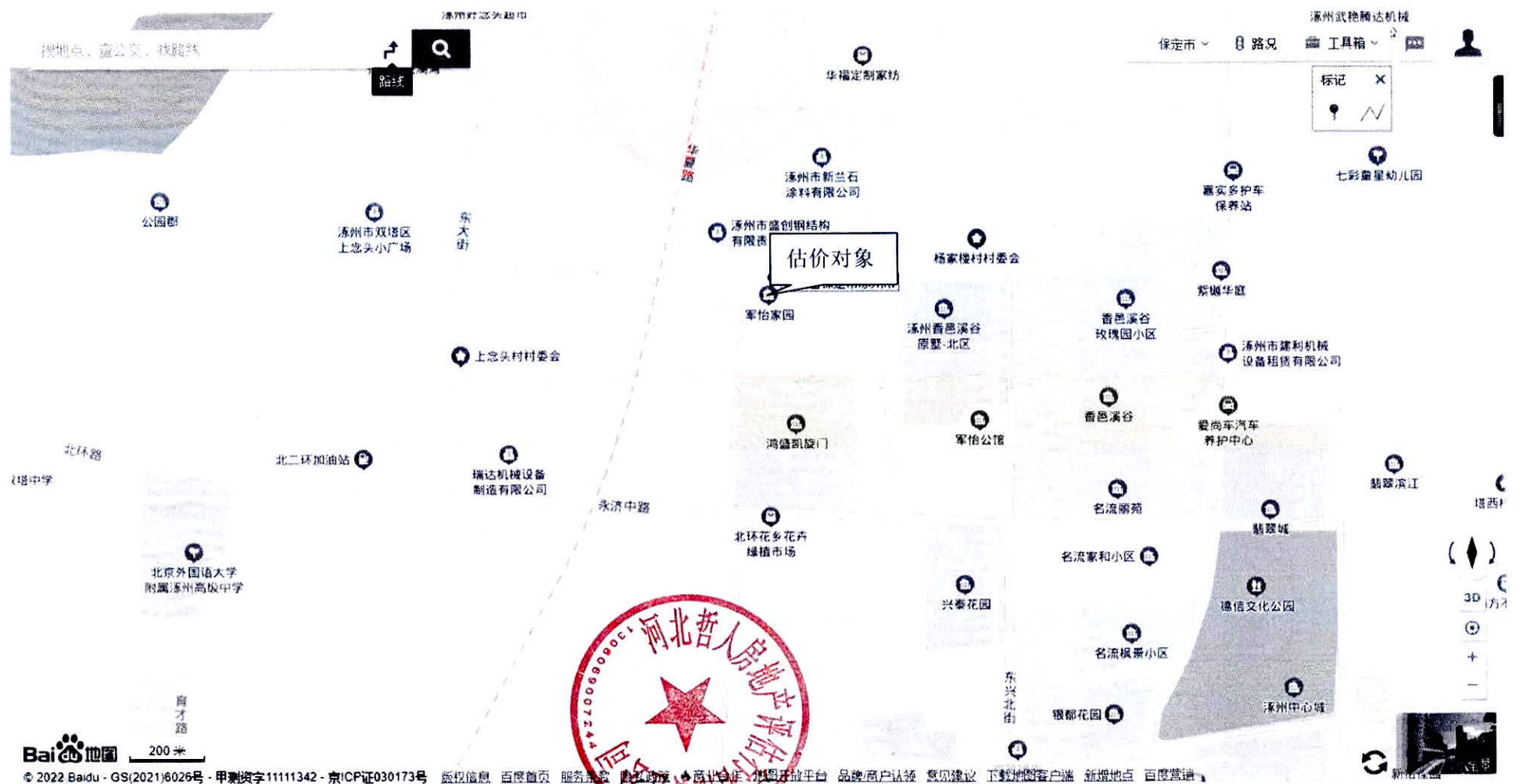
# 说 明

河北哲人房地产评估行有限责任公司：

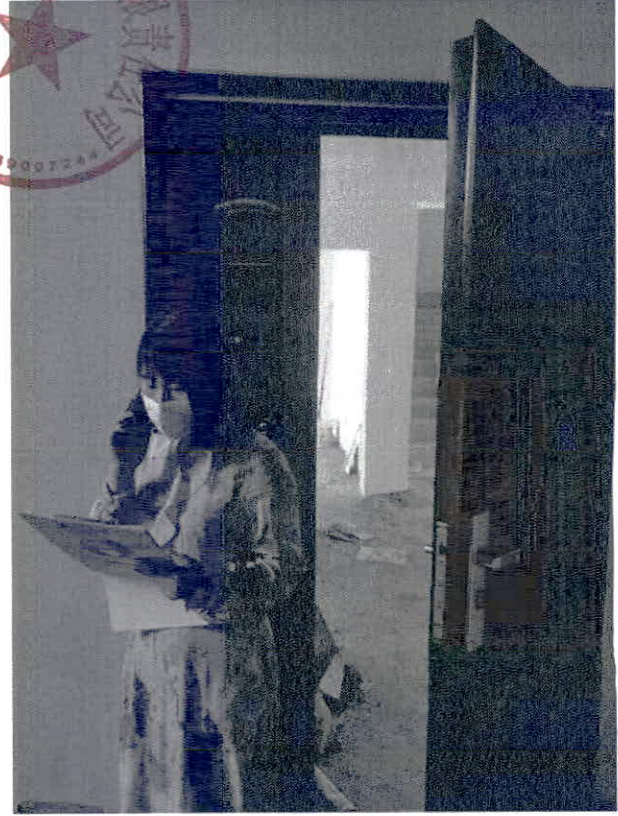
我院委托贵公司对位于涿州市双塔办事处北环路路北军怡家园 3-5-301、401 进行价值评估，在接到你公司《关于房地产价格评估所需明确相关问题的函》作出如下说明，我院在对上述房产进行拍卖过程中会明确房产瑕疵部分，且房产在拍卖过程中涉及降价等问题，故你公司在对上述房产价值评估鉴定中不用参考拖欠物业费的瑕疵。



# 估价对象位置图



估价对象照片







# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码  
911306026012257666



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册资本 肆佰肆拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年11月07日

法定代表人 徐小静

营业期限 2000年11月07日至长期

经营范围 房地产评估服务, 土地评估服务, 房地产咨询服务, 房地产经纪服务; 资产评估, 征地社会稳定风险评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

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

登记机关



2021年9月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 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

统一社会信用代码：  
商用 911306026012257666

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(保)11号

有效期限：截至2023年1月5日



发证机关(公章)



2020年1月6日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 002020001

姓名 / Full name

李娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130603197405060961

注册号 / Registration No.

1320040003

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

李娜



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00200202

姓名 / Full name

徐小静

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130638198403073544

注册号 / Registration No.

1320140015

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人签名 / Bearer's signature



---

---

河北哲人房地产评估行有限责任公司

地址：河北省保定市七一中路华侨大厦 8401 室

电话：0312-2057057 3180668 3321168

邮编：071051