

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：罗涑元、赵宝花所有位于恒祥北大街  
1109号尊座4-702的成套住宅房地  
产市场价格评估（保定市）

估价委托人：河北省涑源县人民法院

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11月29日

估价报告编号：冀哲房估[2021]字第HF21067号

## 致估价委托人函

河北省涞源县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对罗涑元、赵宝花所有，位于恒祥北大街1109号尊座4-702的成套住宅进行了房地产市场价格评估。

**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，钢混结构，根据估价委托人提供的《河北省涞源县人民法院调取函（回执）》记载：产权证号O201006577，估价对象所在建筑物房屋总层数12层，估价对象位于第7层，建筑面积为172.17平方米。估价对象包含分摊的国有土地使用权，建筑物室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

**价值时点：**2021年11月18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11659元/平方米，总价取整为人民币200.73万元，大写：人民币贰佰万零柒仟叁佰元整。

### 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：徐章小 签名（盖章）

2021年11月29日