

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：罗涑元所有位于三亚市河东区凤凰路
海韵假日·休闲公寓 4#楼 1306 的成套
住宅的房地产市场价格评估（三亚市）

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 11 月 29 日

估价报告编号：冀哲房估[2021]字第 HF21068 号

致估价委托人函

河北省涞源县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对罗涞元所有，位于三亚市河东区凤凰路海韵假日·休闲公寓 4#楼 1306 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：估价对象为高层带电梯成套住宅，钢混结构，根据估价委托人提供的《三亚市房地产权属登记信息查询结果》及《土地房屋登记卡》记载：产权证号三土房（2012）字第 000094 号，估价对象所在建筑物房屋总层数 19 层，估价对象位于第 13 层，房屋建筑面积为 71.46 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 27225 元/平方米，总价取整为人民币 194.55 万元，大写：人民币壹佰玖拾肆万伍仟伍佰元整。

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：章小

签名（盖章）

2021 年 11 月 29 日