

2、价值内涵

估价对象在维持现状继续使用、现状成新率及法定用途的前提下，于价值时点 2022 年 04 月 24 日市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

注册房地产估价师根据《房地产估价规范》及估价目的，遵循公认的评估原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过周密计算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，综合确定估价对象于价值时点 2022 年 04 月 24 日的评估总价值为 2171.11 万元，大写人民币贰仟壹佰柒拾壹万壹仟壹佰元整（取整至百元）。详见下表：

估价结果明细表

序号	幢号	单元	户号	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价(万元)	备注
1	1	一单元	201	66.26	7,784.37	52.10	
2	1	一单元	202	61.59	7,784.37	47.94	
3	1	一单元	301	66.26	7,941.63	52.62	
4	1	一单元	302	61.59	7,862.21	48.42	
5	1	一单元	401	66.26	8,020.26	53.14	
6	1	一单元	501	66.26	7,941.63	52.62	
7	1	一单元	502	61.59	7,862.21	48.42	
8	1	一单元	601	66.26	7,863.00	52.10	
9	1	一单元	602	61.59	7,784.37	47.94	
10	1	一单元	701	66.26	7,784.37	51.58	

11	1	一单元	702	61.59	7,706.53	47.46	
12	1	二单元	201	74.11	7,784.37	57.69	
13	1	二单元	202	61.59	7,784.37	47.94	
14	1	二单元	301	74.11	7,862.21	58.27	
15	1	二单元	302	61.59	7,862.21	48.42	
16	1	二单元	402	61.59	7,940.06	48.90	
17	1	二单元	501	74.11	7,862.21	58.27	
18	1	二单元	601	74.11	7,784.37	57.69	
19	1	二单元	602	61.59	7,784.37	47.94	
20	1	二单元	701	74.11	7,706.53	57.11	
21	1	二单元	702	61.59	7,706.53	47.46	
22	1	四单元	502	64.21	7,862.21	50.48	
23	1	四单元	601	76.72	7,784.37	59.72	
24	1	四单元	602	64.21	7,784.37	49.98	
25	1	四单元	701	76.72	7,706.53	59.12	
26	1	五单元	202	61.34	7,551.63	46.32	
27	1	五单元	203	55.64	7,784.37	43.31	
28	1	五单元	401	48.77	7,622.39	37.17	
29	1	五单元	402	61.34	7,702.59	47.25	
30	1	五单元	502	61.34	7,627.11	46.78	
31	1	五单元	503	55.64	7,862.21	43.75	
32	1	五单元	602	61.34	7,551.63	46.32	

33	1	五单元	603	55.64	7,784.37	43.31	
34	1	五单元	701	48.77	7,398.30	36.08	
35	1	五单元	702	61.34	7,476.14	45.86	
36	1	五单元	703	55.64	7,706.53	42.88	
37	1	六单元	202	42.26	7,705.74	32.56	
38	1	六单元	403	61.78	7,781.22	48.07	
39	1	六单元	501	63.19	7,941.63	50.18	
40	1	六单元	503	61.78	7,704.95	47.60	
41	1	六单元	601	63.19	7,863.00	49.69	
42	1	六单元	602	42.26	7,705.74	32.56	
43	1	六单元	701	63.19	7,784.37	49.19	
44	1	六单元	702	42.26	7,628.68	32.24	
45	1	六单元	703	61.78	7,552.41	46.66	
合 计				2,794.36	—	2,171.11	—

特别提示:

本报告估价结果没有考虑将来特殊的处置方式可能对估价结果的影响,同时也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对房地产状况及价值的影响。

特此告函!

承德永兴房地产评估有限公司

2022年04月29日

估价结果报告

一、估价委托人

委 托 人：河北省承德市中级人民法院

二、房地产估价机构

名 称：承德永兴房地产评估有限公司

联 系 人：范可新

电 话：(0314) 2062510

证 书 编 号：冀建房估（承）22 号

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

（一）区位状况

估价对象位于承德市双桥区新兴街建行住宅楼，竹林寺街东侧，紧邻五云桥交通枢纽站，估价对象小区通 17 路公交车，距离承德火车站约 2 公里，距离避暑山庄约 1.5 公里，区域聚集度较好，位置状况较好，交通状况较好，估价对象附近大型超市、银行等公共设施较齐全，周边基础设施达到“五通”（即通路、通电、通水、通下水、通暖），周边环境状况一般，小区内部环境一般。

（二）实物状况

估价对象位于承德市双桥区新兴街建行住宅楼，经现场查勘，该楼层数：地上 7 层，其中地上 1 层为商业，2-7 层为住宅用途，建成年份：1991 年，建筑结构：混合，该楼共六个单元。工程质量好，地基有足够承载力，未出

现不均匀沉降现象，承重墙外观未见裂缝。估价对象详见下表：

实物状况明细表

序号	单元号	户号	建筑面积 (平方米)	实物状况
1	一单元	201	66.26	基本装修、东西朝向、边户、通透户型
2	一单元	202	61.59	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
3	一单元	301	66.26	基本装修、东西朝向、边户、通透户型
4	一单元	302	61.59	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
5	一单元	401	66.26	基本装修、东西朝向、边户、通透户型
6	一单元	501	66.26	基本装修、东西朝向、边户、通透户型
7	一单元	502	61.59	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
8	一单元	601	66.26	基本装修、东西朝向、边户、通透户型
9	一单元	602	61.59	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
10	一单元	701	66.26	基本装修、东西朝向、边户、通透户型
11	一单元	702	61.59	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
12	二单元	201	74.11	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
13	二单元	202	61.59	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
14	二单元	301	74.11	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
15	二单元	302	61.59	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
16	二单元	402	61.59	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
17	二单元	501	74.11	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
18	二单元	601	74.11	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型

19	二单元	602	61.59	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
20	二单元	701	74.11	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
21	二单元	702	61.59	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
22	四单元	502	64.21	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
23	四单元	601	76.72	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
24	四单元	602	64.21	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
25	四单元	701	76.72	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
26	五单元	202	61.34	基本装修、东西朝向、中间户、非通透户型
27	五单元	203	55.64	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
28	五单元	401	48.77	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
29	五单元	402	61.34	基本装修、东西朝向、中间户、非通透户型
30	五单元	502	61.34	基本装修、东西朝向、中间户、非通透户型
31	五单元	503	55.64	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
32	五单元	602	61.34	基本装修、东西朝向、中间户、非通透户型
33	五单元	603	55.64	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
34	五单元	701	48.77	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
35	五单元	702	61.34	基本装修、东西朝向、中间户、非通透户型
36	五单元	703	55.64	基本装修、东西朝向、中间户、通透户型
37	六单元	202	42.26	基本装修、东北西南朝向、中间户、非通透户型
38	六单元	403	61.78	基本装修、东北西南朝向、中间户、通透户型
39	六单元	501	63.19	基本装修、东北西南朝向、边户、通透户型

40	六单元	503	61.78	基本装修、东北西南朝向、中间户、通透户型
41	六单元	601	63.19	基本装修、东北西南朝向、边户、通透户型
42	六单元	602	42.26	基本装修、东北西南朝向、中间户、非通透户型
43	六单元	701	63.19	基本装修、东北西南朝向、边户、通透户型
44	六单元	702	42.26	基本装修、东北西南朝向、中间户、非通透户型
45	六单元	703	61.78	基本装修、东北西南朝向、中间户、通透户型

(其中基本装修包含室内瓷砖地面, 墙面挂白, 室内普通木门, 卫生间洗手盆、坐便器、厨房大理石操作台。)

(三) 权益状况

委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》等相关权属证明, 但提供了案号为(2022)冀08执恢23号《评估委托书》, 依据委托人提供资料: 估价对象为承德市廉租住房管理办公室(现更名为: 承德市保障性住房管理中心)所有, 房屋所有权证号为201611792。

五、价值时点

2022年04月24日(以现场查勘之日确定)

六、价值类型

市场价值

1、价值定义

估价对象经适当营销后, 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、价值内涵