

致估价委托人函

河北省承德市中级人民法院:

受贵院委托, 我公司注册房地产估价师对委估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集, 同时进行了必要的调研、核对, 在此基础上撰写了房地产评估报告。

注册房地产估价师在遵照相关法律法规和技术要求, 遵循独立、客观、公正的原则, 按照科学、公允的评估方法进行了分析和测算, 对估价对象的市场价值进行了评估, 为贵院提供价值参考依据。

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: 依据委托人提供资料载明, 估价对象位于承德市双桥区新兴街建行住宅楼 12#楼, 房屋所有权人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), 规划用途为住宅用途, 房屋结构为混合结构, 委估对象所在住宅楼共 6 个单元, 其中一单元至四单元为每层两户, 五、六单元为每层三户, 防盗单元楼宇门。

本次评估共 13 套房地产, 详见下表:

序号	幢号	单元号	所在层次	户号	建筑面积(平方米)	备注
1	1	一单元	3	302	64.21	
2	1	一单元	5	502	64.21	
3	1	一单元	6	602	64.21	
4	1	一单元	7	702	64.21	
5	1	二单元	4	402	64.21	

6	1	二单元	5	501	76.72	
7	1	二单元	6	601	76.72	
8	1	二单元	6	602	64.21	
9	1	二单元	7	701	76.72	
10	1	二单元	7	702	64.21	
11	1	五单元	5	503	58.25	
12	1	五单元	6	603	58.25	
13	1	五单元	7	703	58.25	

价值时点：2022 年 09 月 20 日（以委托书出具之日确定）。

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

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 09 月 20 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 09 月 20 日的评估总价值为 **660.74 万**

元，大写人民币陆佰陆拾万柒仟肆佰元整（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	302	64.21	7,799.22	50.08	
2	1	一单元	502	64.21	7,799.22	50.08	
3	1	一单元	602	64.21	7,722.00	49.58	
4	1	一单元	702	64.21	7,644.78	49.09	
5	1	二单元	402	64.21	7,876.44	50.57	
6	1	二单元	501	76.72	7,799.22	59.84	
7	1	二单元	601	76.72	7,722.00	59.24	
8	1	二单元	602	64.21	7,722.00	49.58	
9	1	二单元	701	76.72	7,644.78	58.65	
10	1	二单元	702	64.21	7,644.78	49.09	
11	1	五单元	503	58.25	7,799.22	45.43	
12	1	五单元	603	58.25	7,722.00	44.98	
13	1	五单元	703	58.25	7,644.78	44.53	
合 计				854.38	—	660.74	—

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。

本报告出具后，承永兴房估字[2022]第 049 号评估报告与本报告对应部

分房地产估价结果同时作废，该部分房地产最终估价结果以本报告为准。

特此告函！

承德永兴房地产评估有限公司

2022 年 09 月 22 日

