

# 房地产估价报告

估价项目名称：唐山荣盛房地产开发有限公司位于丰南区  
丰南镇荣盛·未来城 3 套商业房地产市场  
价值估价项目

估价委托人：廊坊银行股份有限公司

估价机构：河北万汇房地产资产评估有限公司

估价报告编号：万汇[2025]房(估)字第 1218 号

注册房地产估价师：屈素卿（注册号：1320170011）

郭自豪（注册号：1320200064）

估价报告出具日期：二〇二五年十二月十六日

## 致估价委托人函

廊坊银行股份有限公司：

受贵公司的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，遵循独立、公正、客观、合法、谨慎的原则，按照科学的方法，对估价对象的市场价值进行了评估。

一、估价对象：唐山荣盛房地产开发有限公司所属位于丰南区丰南镇荣盛·未来城3套商业房地产（不动产权证号：冀（2019）丰南区不动产权第0005508号、冀（2019）丰南区不动产权第0005506号），根据产权方提供的《评估明细表》，本次评估建筑面积为8665.64 m<sup>2</sup>。

估价范围包括房产及其分摊的土地、设备设施及不可移动的装饰装修，不包括动产、特许经营权、债权债务等。

二、估价目的：为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

三、价值时点：2025年11月17日

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果：

我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，根据估价目的，按照国家规定的技术标准和评估程序，选用合适的估价方法，结合估价对象的建造年代、结构、功能、土地年限，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点2025年11月17日，在价值定义和估价假设限制条件下的市场价值为：

含税总价值为：¥7684.5万元，大写人民币柒仟陆佰捌拾肆万伍仟元整。

不含税总价值为：¥7318.6万元，大写人民币柒仟叁佰壹拾捌万陆仟元整。（详见评估结果明细表）



评估结果明细表

| 序号 | 房号     | 建筑面积 (m²) | 评估单价<br>(元/m²) | 含税评估总价<br>(万元) | 不含税总价<br>(万元) |
|----|--------|-----------|----------------|----------------|---------------|
| 1  | 1-5120 | 22.02     | 6160           | 13.56          | 12.91         |
| 2  | 2-324  | 8485.19   | 8900           | 7551.82        | 7192.21       |
| 3  | 4-4166 | 158.43    | 7520           | 119.14         | 113.47        |
| 合计 | ----   | 8665.64   |                | 7684.5         | 7318.6        |

## 七、特别提示：

1、本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，贵公司和其他估价报告使用者应当全面阅读本估价报告，并应特别关注估价报告中的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。

2、估价结果仅为廊坊银行确定抵债资产市场公允价值提供参考依据，不当应当被视为是对估价对象可实现价格的保证。

3、估价对象为 2016 年 4 月 30 日前开工建设，故增值税采用简易计税方法计税。

八、估价报告应用有效期：自 2025 年 12 月 16 日起至 2026 年 12 月 15 日止。



河北万汇房地产资产评估有限公司

法定代表人



二〇二五年十二月十六日





## 目 录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 致估价委托人函 .....      | 2  |
| 估价师声明 .....        | 5  |
| 估价假设和限制条件 .....    | 6  |
| （一）本次估价的假设前提 ..... | 6  |
| （二）限制条件 .....      | 7  |
| （三）其他需要说明的问题 ..... | 8  |
| 估价结果报告 .....       | 9  |
| 一、估价委托人 .....      | 9  |
| 二、估价机构 .....       | 9  |
| 三、估价目的 .....       | 10 |
| 四、估价对象 .....       | 10 |
| 五、价值时点 .....       | 13 |
| 六、价值类型 .....       | 13 |
| 七、估价依据： .....      | 13 |
| 八、估价原则： .....      | 15 |
| 九、估价方法 .....       | 16 |
| 十、估价结果 .....       | 17 |
| 十一、注册房地产估价师 .....  | 17 |
| 十二、实地查勘期 .....     | 18 |
| 十三、估价作业期 .....     | 18 |
| 十四、估价报告应用有效期 ..... | 18 |
| 附 件 .....          | 19 |
| 估价对象位置图 .....      | 20 |
| 委估房地产相关照片 .....    | 20 |

1、《不动产权证书》；2、评估明细表；3、委托方营业执照；4、受托方企业法人营业执照、备案证书；6、估价师资格证书（以上附件均为复印件）。



## 估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系,也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、我公司估价人员郭自豪已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参加估价的注册房地产估价师:

| 姓 名 | 注册号        | 签字并盖章 | 签名日期       |
|-----|------------|-------|------------|
| 屈素卿 | 1320170011 | 屈素卿   | 2015.12.16 |
| 郭自豪 | 1320200064 | 郭自豪   | 2015.12.16 |

## 估价假设和限制条件

### （一）本次估价的假设前提

#### 1、一般假设

（1）估价对象的有关权属资料及相关证明均由产权人提供，产权人对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。估价人员对产权人提供的资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定产权人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）估价对象面积以产权人提供的权属证书和评估明细表为准，经过实地查勘大体相当，但未进行专业测量。

（3）估价对象按登记用途能够合法、正常持续使用。

（4）我们已对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观、内部布局、装修及设备情况和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价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、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

（5）注册房地产估价师对估价对象的安全、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和环境污染隐患且没有相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象不存在安全和环境污染隐患，在价值时点能正常安全使用。

（6）估价对象以合法方式取得产权并足额支付有关费用，权属无纠纷，价值时点未有任何形式的出售，即以估价对象拥有合法产权，可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。

（7）价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。交易双方都具有完全的房地产市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，交易有一段合理的洽谈时间。

（8）本次估价设定报告有效期内房地产市场稳定、政策未有重大变化，并排除不可抗力影响。

（9）任何有关估价对象的运作方式及程序应符合国家、地方的有关





法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法律、法规、文件、政策等。

2、未定事项假设：无

3、背离事实假设：价值时点估价对象已设立抵押他项权，依据估价目的，本次评估未考虑抵押权对估价结果的影响。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：无。

## (二) 限制条件

1、本报告应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告，若改变估价目的及使用条件，需做必要调整甚至重新估价。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。

2、本估价报告应用于为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本报告评估的价值为估价对象在现状条件下、价值时点的市场价值，价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化、房地产市场变化较大、国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4、未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为本评估机构所有。

5、本估价报告结果为评估范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。本估价报告附件为报告的有机组成部分。本估价报告应经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6、本报告估价报告应用有效期自出具报告之日起壹年内有效。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告应用的有效期限，我们对此结果



造成的损失不承担责任。

(三) 其他需要说明的问题

1、本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，贵公司和其他估价报告使用者应当全面阅读本估价报告，并应特别关注估价报告中的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。

2、估价结果仅为廊坊银行确定抵债资产市场公允价值提供参考依据，不当应当被视为是对估价对象可实现价格的保证。

3、估价对象为 2016 年 4 月 30 日前开工建设，故增值税采用简易计税方法计税。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

企业名称: 廊坊银行股份有限公司

统一社会信用代码: 91131000236055745B

住所: 河北省廊坊市广阳区爱民东道 83 号新世界中心办公楼大厦 C 区 17 号楼 5-14 层、22 层

法定代表人: 崔建涛

注册资本: 伍拾柒亿柒仟万元整

成立日期: 2000 年 12 月 21 日

公司类型: 其他股份有限公司(非上市)

经营范围: 吸收公众存款; 发放短期、中期和长期贷款; 办理国内结算; 办理票据贴现; 发行金融债券; 代理发行、代理兑付、承销政府债券; 买卖政府债券; 从事同业拆借; 提供担保; 代理收付款项; 提供保险箱业务; 办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务; 从事银行卡业务、办理外汇存款、外汇汇款、外币兑换、国际结算、同业外汇拆借、外汇贷款、外汇票据的承兑和贴现、外汇担保、资信调查、咨询、见证业务; 即期结汇、售汇业务; 办理电子银行业务; 办理保险兼业代理业务; 经中国银监会批准的其他业务

### 二、估价机构

估价单位: 河北万汇房地产资产评估有限公司

单位地址: 河北省石家庄市桥西区中华南大街 18 号保艺大厦 2002 室

法人代表: 王 宣

资质等级: 壹级

资质证书编号: 冀建房估(石)24 号

统一社会信用代码: 9173902741540469B

联系人: 王杰

电 话: 13832308811

三、估价目的：为委托方确定抵债资产市场公允价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

#### 四、估价对象

##### （一）估价对象范围

唐山荣盛房地产开发有限公司所属位于丰南区丰南镇荣盛·未来城3套商业房地产（不动产权证号：冀（2019）丰南区不动产权第0005508号、冀（2019）丰南区不动产权第0005506号），根据产权方提供的《评估明细表》，本次评估建筑面积为8665.64 m<sup>2</sup>。详见下表：

| 序号 | 房号     | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 不动产权证号                    |
|----|--------|-----------------------|---------------------------|
| 1  | 1-5120 | 22.02                 | 冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号 |
| 2  | 2-324  | 8485.19               | 冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号 |
| 3  | 4-4166 | 158.43                | 冀 2019 丰南区不动产权第 0005506 号 |
| 合计 |        | 8665.64               |                           |

估价范围包括房产及其分摊的土地、设备设施及不可移动的装饰装修，不包括动产、特许经营权、债权债务等。

##### （二）估价对象区位状况

1. 位置状况：估价对象位于唐山市丰南区，站前南路东侧、胥新街两侧。

2. 交通状况：周围有站前路、友谊大街、文化大街、唐丰路等主要交通道路，距唐廊高速4.2公里，距唐山站6.3公里，距唐山丰南汽车站1.0公里，附近有61路、90路、丰南10等多条公交线路通过，无特殊交通管制，道路通达，交通便利，停车方便；

##### 3. 外边配套设施状况

基础设施基础设施状况：“七通”，通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热。

公共设施状况：估价对象周边有中国工商银行（丰南湖畔郦舍支行）、唐山农商银行（丰南胥各庄支行）、平安银行（丰南支行）等金融机构；有唐山市丰南实验学校、胥各庄小学等教育资源；有唐山市丰南区中医院等医疗机构，公共设施齐全。

##### 4. 周围环境状况



自然环境：估价对象周边绿化情况一般，无水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况一般，整体分析估价对象所在区域自然环境一般。

人文环境：周围主要有荣盛未来城、洪阳家园、荣盛锦绣天地等住宅小区，区域治安状况好，人文环境优。

5. 商业繁华程度：估价对象自身为商业综合体，周边分布有荣大购物广场、诚誉购物中心、建设路综合市场等，商业繁华程度较高。

### （三）估价对象权益状况

#### 1. 产权状况

价值时点，估价对象已办理《不动产权证书》，具体权益状况如下：

（1）不动产权证号为冀（2019）丰南区不动产权第 0005508 号，权利人：唐山荣盛房地产开发有限公司，共有情况：单独所有，坐落：丰南区丰南镇荣盛未来城商业 1、2 号商业楼，5、6 栋商住楼，不动产单元号：130207004015GB00119F00191976，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：批发零售用地/仓储/车库/车位/成套住宅/商业服务，面积：宗地面积 42654.000 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积 171795.990 m<sup>2</sup>，使用期限：国有建设用地使用权 2010-12-16 起 2050-12-16 止，2010-12-16 起 2080-12-16 止。

权利其他状况：持证人：唐山荣盛房地产开发有限公司。

附记：由丰南国用（2010）第 c-930 号变更，1、2 号商业楼，5、6 栋商住楼，地下车库，地下部分无土地使用权。

（2）不动产权证号为冀（2019）丰南区不动产权第 0005506 号，权利人：唐山荣盛房地产开发有限公司，共有情况：单独所有，坐落：丰南区丰南镇荣盛未来城商业 3、4 号商业楼，7、8 栋商住楼，不动产单元号：130207004015GB00120F00022712，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：批发零售用地/仓储/车库/车位/成套住宅/商业服务，面积：宗地面积 60652.000 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积 198340.380 m<sup>2</sup>，使用期限：国有建设用地使用权 2010-12-16 起 2050-12-16 止，2010-12-16 起 2080-12-16 止。



权利其他状况: 持证人: 唐山荣盛房地产开发有限公司。

附记: 由丰南国用(2010)第c-931号变更, 3、4号商业楼, 7、8栋商住楼, 地下车库, 地下部分无土地使用权。

2. 他项权利状况: 价值时点, 估价对象存在抵押他项权等他项权利。

3. 估价对象产权清晰, 来源合法。

#### (四) 估价对象实物状况

##### 1、土地实物状况

宗地1: 冀(2019)丰南区不动产权第0005508号, 位于唐山市丰南区站前南路东侧、盛达街南侧、胥新街北侧, 共有宗地面积42654.000 m<sup>2</sup>, 登记用途为批发零售用地, 实际用途为批发零售用地, 权利性质为出让, 实际剩余可使用年期为25.08年。土地形状较规则, 地势平坦且与相邻土地一致, 地基的承载力较强, 稳定性较好, 无不良地质现象。

于价值时点, 估价对象所在宗地基础设施开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气), 红线内“六通”(通路、通电、通讯、通给水、通排水、通天然气)及场地平整。

宗地2: 冀(2019)丰南区不动产权第0005506号, 位于唐山市丰南区, 站前南路东侧、阜民街北侧、胥新街南侧, 共有宗地面积60652.000 m<sup>2</sup>, 登记用途为批发零售用地, 实际用途为批发零售用地, 权利性质为出让, 实际剩余可使用年期为25.08年。土地形状较规则, 地势平坦且与相邻土地一致, 地基的承载力较强, 稳定性较好, 无不良地质现象。

于价值时点, 估价对象所在宗地基础设施开发程度为红线外“七通”(通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、通天然气), 红线内“六通”(通路、通电、通讯、通给水、通排水、通天然气)及场地平整。

##### 2、房屋建筑物实物状况

根据委托方提供的资料及估价人员现场勘查, 估价对象位于唐山市丰南区荣盛未来城1-4号商业楼, 钢筋混凝土结构, 2018年建成, 外墙部分玻璃幕墙、部分大理石墙面。本次估价对象为其中的151套商业, 所在层为1-5层, 总建筑面积7684.5平方米, 室内地砖地面, 墙面贴墙砖或

铝扣板，石膏板灯池吊顶，水、电、中央空调、消防、电梯、扶梯等设施  
设备齐全，维护保养状况较好。

五、价值时点：2025 年 11 月 17 日

#### 六、价值类型

（一）价值类型：市场价值。

（二）价值定义：市场价值是指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。

（三）价值内涵

本次估价结果包括房产及其分摊的土地使用权、不可移动的装饰装修  
及满足房地产正常使用功能的设施设备价值，不包含动产、债权债务、特  
许经营权等其他财产价值，其他限定条件如下：

1、价值时点：2025 年 11 月 17 日

2、房地产用途：估价对象登记用途为批发零售用地/商业服务，实际  
用途为批发零售用地/商业服务，根据合法原则，本次评估设定用途为批  
发零售用地/商业服务。

3、权利状况：房产及其相应分摊的土地使用权，土地使用权为出让。

4、房地产使用年期：估价对象为钢混结构，建成年代为 2018 年，土  
地剩余可使用年限为 25.08 年。

5、房地产利用条件：基础设施开发程度为红线外七通（通路、通给  
水、通排水、通电、通信、通热、通燃气），按现状合法、持续使用。

估价对象在上述设定条件下，满足本估价报告中“估价假设和限制条  
件”下的市场价值。

#### 七、估价依据：

（一）有关法律、法规和政策文件：

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

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2021





年 1 月 1 日)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 第 32 号，2020 年 1 月 1 日）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号，2021 年 9 月 1 日）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 55 号）；

8、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院令 第 588 号，2011 年 1 月 8 日实施）；

9、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令 第 51 号，2021 年 9 月 1 日）；

10、《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

11、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令 第 91 号）；

12、《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发[2019]34 号）；

13、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（中华人民共和国财政部令 第 47 号）；

14、《关于银行业金融机构、金融资产管理公司不良债权以物抵债有关税收政策的公告》（财政部、税务总局公告【2022】31 号、2022 年 9 月）。

15、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 第 63 号，2019 年自然资源部第 2 次部务会修正）；



## (二) 技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范条文说明》(GB/T 50291—2015)；

## (三) 产权方提供的有关资料

- 1、《不动产权证书》；
- 2、《评估明细表》。

(四) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查收集的相关资料等。

## 八、估价原则：

本估价报告在遵循公正、客观、科学的基本原则前提下，结合评估目的对委估房地产进行评估，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：遵循的独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

估价人员和本估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价，并不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，不偏袒任何一方，坚持原则、公平正直。

2、合法原则：遵循合法原则，房地产估价必须以估价对象的合法权益为前提条件，要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次评估以《不动产权证书》登记内容为依据。



3、价值时点原则：房地产价值随着房地产市场的变化而发生改变，即：同一房地产在不同的时间会有不同的价值，要求评估价值应为根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

根据估价目的，本次估价的价值时点为估价对象查勘之日，2025年11月17日。

4、替代原则：遵循替代原则，要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

与估价对象相类似的房地产在市场中有大量出售交易实例，市场处于完全竞争状态，本次评估运用比较法时遵循替代原则。

5、最高最佳使用原则：遵循最高最佳利用原则，要求评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

估价对象为在用商业房地产，估价人员认为估价对象按现状持续使用为最高最佳使用。

九、估价方法：根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

#### （一）选用的估价方法及其理由

##### 1、选用的估价方法

估价人员根据估价对象为商业房地产的特点和实际状况，在认真分析所掌握的资料后认为房地产市场上有较多商业房地产交易实例，故可选用比较法评估；估价对象为收益性房地产，市场有较多商业房地产出租案例，故可选用收益法进行评估。





## 2. 不选用的估价方法

成本法：由于估价对象为商业房地产，决定其市场价值的主要因素为市场供需关系而非重置成本，成本法测算结果与市场价格偏离较大，不能体现商业房地产的市场价值，故不选用成本法评估。

假设开发法：适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，估价对象已建成多年并能正常使用的商业用房，不用进行二次改造或重新开发，故不适用此方法评估。

### (二) 估价方法定义

1、比较法：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。

计算公式为：比准价格＝可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式： $V = A / (R - g) \times [1 - (1 + g)^t / (1 + R)^t] + V_t / (1 + R)^t$

其中：V——房地产价格； $V_t$ ——期末转售价格；A——房地产净收益；

R——报酬率；g——净收益逐年递增率；t——持有收益年限

十、估价结果：我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，根据估价目的，按照国家规定的技术标准和评估程序，选用合适的估价方法，结合估价对象的建造年代、结构、功能、土地年限，在合理的假设下，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2025 年 11 月 17 日，在价值定义和估价假设限制条件下的市场价值为：

含税总价值为：¥7684.5 万元，大写人民币柒仟陆佰捌拾肆万伍仟元整。



不含税总价值为：¥7318.6 万元，大写人民币柒仟叁佰壹拾捌万陆仟元整。（详见评估结果明细表）

评估结果明细表

| 序号 | 房号     | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 评估单价（元/m <sup>2</sup> ） | 含税评估总价（万元） | 不含税总价（万元） |
|----|--------|-----------------------|-------------------------|------------|-----------|
| 1  | 1-5120 | 22.02                 | 6160                    | 13.56      | 12.91     |
| 2  | 2-324  | 8485.19               | 8900                    | 7551.82    | 7192.21   |
| 3  | 4-4166 | 158.43                | 7520                    | 119.14     | 113.47    |
| 合计 | ----   | 8665.64               |                         | 7684.5     | 7318.6    |

## 十一、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        | 签名并盖章 | 签名日期       |
|-----|------------|-------|------------|
| 屈素卿 | 1320170011 | 屈素卿   | 2015.12.16 |
| 郭自豪 | 1320200064 | 郭自豪   | 2015.12.16 |

十二、实地查勘期：2025 年 11 月 17 日

十三、估价作业期：2025 年 11 月 17 日至 2025 年 12 月 16 日。

十四、估价报告应用有效期：本估价报告应用的有效期限自出具报告之日起壹年内有效。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告应用有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。



河北万汇房地产资产评估有限公司



法定代表人：

二〇二五年十二月十六日