

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·未来城部分商业房地产市场
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(估)字第 0303 号

注册房地产估价师：牛迎欣（注册号：1320110053）

郭自豪（注册号：1320200064）

估价报告出具日期：二〇二五年三月十四日

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·未来城商业1、2号商业楼，5、6栋商住楼，房屋建筑面积171795.990 m²，宗地面积42654 m²（冀（2019）丰南区不动产权第0005508号）。根据产权方提供的《未来城313套抵押清单》，本次评估其中的1号楼1-5层部分商业房产，建筑面积为10788.75 m²。

估价范围包括房产及其占用的土地、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：2024年4月9日

四、价值类型及其定义：

（一）价值类型

本报告所采用的价值类型为市场价值。

（二）价值内涵

本次估价结果包括估价对象房产及其相应分摊的土地使用权、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、特许经营权、债权债务等其他财产价值。是估价对象在价值时点2024年4月9日，房屋建成于2018年，钢混结构，土地为出让，登记用途批发零售用地/商业服务，实际用途为批发零售用地/商业服务，使用期限为2050年12月16日止，土地实际剩余使用年限为26.69年的房地产市场价格。

五、估价方法：根据估价对象的具体情况 & 唐山市丰南区的房地产市



场状况等客观条件，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 2024 年 4 月 9 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：¥10358.58 万元，大写人民币壹亿零叁佰伍拾捌万伍仟捌佰元整，房地产平均单价：9601 元/m²。（取整）

不含税总价值为：¥9503.28 万元，大写人民币玖仟伍佰零叁万贰仟捌佰元整，房地产平均单价：8809 元/m²。（取整）（详见结果报告评估明细表）

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、估价对象于价值时点存在抵押、租赁等他项权利，根据估价目的本次评估不考虑已存在的抵押他项权对估价结果的影响。

4、上述估价结果中不包含估价对象交易税费及使用过程中拖欠的水电费、物业费、空调费等。

八、估价报告应用有效期：自 2025 年 3 月 14 日起至 2026 年 3 月 13 日止。

河北万汇房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二五年三月十四日



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	19
六、价值类型	19
七、估价依据:	20
八、估价原则:	21
九、估价方法	22
十、 估价结果	23
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	32
十三、估价作业期	32
十四、估价报告应用有效期	32
附 件	33
委估房地产相关照片	35

1、《不动产权证书》；2、未来城 313 套抵押清单；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、我公司估价人员已于 2024 年 4 月 9 日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、本报告所依据有关资料以产权人提供的复印件为依据，产权人对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、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
牛迎欣	1320110053	牛迎欣	2025.3.14
郭自豪	1320200064	郭自豪	2025.3.14

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）本估价报告依据了产权人提供的相关资料。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，因上述原因造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。估价人员对由产权人提供的估价对象不动产权证书等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定产权人提供的不动产权证书等资料合法、真实、准确、完整。

（2）估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

（3）估价人员对估价对象的安全、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，估价人员只对估价对象的外观和使用状况进行了查勘，未发现安全和环境污染隐患，在没有相应的专业机构对估价对象进行鉴定、检测的情况下，估价人员没有理由怀疑估价对象存在安全和环境污染隐患，故本次评估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。

（4）在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。

（5）估价对象的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，本次估价以估价对象按登记用途批发零售用地/商业服务持续使用为假设前提。

（6）本次估价以估价对象产权人不存在欠缴增值税及附加、房地产税、土地使用税等税费为假设前提。

（7）本次评估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。

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、估价师未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实；估价对象土地面积、建筑面积以产权人提供的《不动产权证书》、《未来城 313 套抵押清单》记载为准，经过实地目测大体相当，但未进行专业测量。

2、本报告受廊坊银行股份有限公司委托评估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的部分商业房地产、设备设施及不可移动的装饰装修的市场价值（不包含动产、特许经营权、债权债务等的价值）。

3、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关权利管理部门认定为准。

4、本估价报告仅作为廊坊银行股份有限公司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，若改变估价目的或使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

5、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。

6、估价人员已对估价对象进行了现场勘察，并对现场勘察的客观性、真实性、公正性负责，但评估人员对标的物的勘察，仅限于标的物的外观

和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

7、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。

8、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。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，估价报告书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。

9、本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，并应特别关注应估价报告中的假设、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，不应当被视为是对估价对象可实现价格的保证。

3、估价对象于价值时点存在抵押、租赁等他项权利，根据估价目的本次评估不考虑已存在的抵押他项权对估价结果的影响。

4、上述估价结果中不包含估价对象交易税费及使用过程中拖欠的水电费、物业费、空调费等。



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：邵丽萍

注册资本：肆拾陆亿元整

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：0311-89849571 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·未来城商业 1、2 号商业楼，5、6 栋商住楼，房屋建筑面积 171795.990 m²，宗地面积 42654 m²（冀（2019）丰南区不动产权第 0005508 号）。根据产权方提供的《未来城 313 套抵押清单》，本次评估其中的 1 号楼 1-5 层部分商业房产，建筑面积为 10788.75 m²。（详见抵押清单）

估价范围包括房产及其占用的土地、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。

未来城 313 套抵押清单			
序号	房号	面积	不动产证号
1	1-1238	21.5	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
2	1-1203	33.53	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
3	1-1240	21.5	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
4	1-1248	31.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
5	1-1257	32.92	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
6	1-112	27.9	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
7	1-1111	26.04	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
8	1-193	37.65	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
9	1-145	30.26	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
10	1-107	26.53	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
11	1-1160	28.21	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
12	1-132	27.09	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
13	1-164	32.51	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
14	1-1225	22.3	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
15	1-137	21.01	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
16	1-1170	21.91	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
17	1-1158	28.21	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
18	1-1106	26.82	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
19	1-1100	22.83	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
20	1-148	24.83	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
21	1-139	22.95	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
22	1-140	22.95	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
23	1-149	24.83	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
24	1-1101	23.34	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



25	1-1125	23.73	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
26	1-158	23.34	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
27	1-169	34.62	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
28	1-1104	22.27	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
29	1-1164	50.08	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
30	1-160	22.81	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
31	1-1142	22.72	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
32	1-1150	29.93	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
33	1-142	25.39	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
34	1-151	63.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
35	1-1159	23.91	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
36	1-1206	23.34	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
37	1-1151	24.53	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
38	1-1208	21.39	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
39	1-1146	65.94	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
40	1-1221	23.73	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
41	1-1130	27.13	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
42	1-1192	47.54	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
43	1-1175	51.71	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
44	1-1241	30.65	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
45	1-1141	22.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
46	1-1246	24.61	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
47	1-1190	48.42	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
48	1-1256	42.32	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
49	1-1247	25.96	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
50	1-135	28.21	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
51	1-1232	24.24	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
52	1-1112	28.93	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
53	1-1120	24.24	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
54	1-206	37.84	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
55	1-210	29.66	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
56	1-2101	28.92	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
57	1-2107	26.67	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
58	1-2109	38.85	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
59	1-2111	26.8	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
60	1-2117	50.63	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
61	1-212	26.69	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
62	1-2120	32.41	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
63	1-2134	26.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
64	1-2140	40.18	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
65	1-2144	29.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
66	1-2145	48.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
67	1-2149	29.68	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号

68	1-214	37.41	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
69	1-2152	27.21	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
70	1-2155	27.09	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
71	1-2169	29.23	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
72	1-2170	24.71	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
73	1-2174	39.1	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
74	1-2173	38.96	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
75	1-2177	33.74	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
76	1-2179	26.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
77	1-2180	25.16	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
78	1-2181	39.53	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
79	1-2182	27.63	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
80	1-2186	47.9	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
81	1-2193	25.25	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
82	1-2195	28.6	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
83	1-2196	24.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
84	1-2197	26.87	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
85	1-2201	38.42	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
86	1-2203	25.25	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
87	1-2207	26.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
88	1-2208	38.15	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
89	1-2219	38.15	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
90	1-2220	26.96	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
91	1-2222	30.04	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
92	1-222	32.84	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
93	1-2224	26.96	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
94	1-221	29.14	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
95	1-2235	32.5	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
96	1-2237	28.62	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
97	1-2239	36.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
98	1-2240	33.71	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
99	1-223	24.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
100	1-2249	26.87	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
101	1-225	28.67	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
102	1-2253	24.62	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
103	1-2162	38.29	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
104	1-2168	28.06	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
105	1-228	29.23	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
106	1-230	27.75	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
107	1-232	29.71	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
108	1-233	40.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
109	1-234	28.49	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
110	1-238	23.9	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



111	1-242	26.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
112	1-243	25.61	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
113	1-246	37.88	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
114	1-260	30.4	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
115	1-261	29.84	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
116	1-264	30.83	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
117	1-270	24.17	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
118	1-280	53.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
119	1-291	33.26	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
120	1-296	27.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
121	1-292	24.32	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
122	1-297	27.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
123	1-294	27.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
124	1-309	41.14	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
125	1-310	31.2	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
126	1-3105	27.4	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
127	1-3106	27.59	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
128	1-3107	22.35	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
129	1-3109	23.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
130	1-3112	23.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
131	1-311	27.76	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
132	1-3113	25.66	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
133	1-3108	23.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
134	1-3110	23.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
135	1-3115	21.86	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
136	1-3116	20.5	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
137	1-3118	39.24	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
138	1-313	21.17	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
139	1-3122	27.71	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
140	2-2109	26.29	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
141	1-3137	19.84	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
142	1-3141	32.29	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
143	1-3143	19.84	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
144	1-3144	26.97	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
145	1-3149	25.74	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
146	1-3152	20.82	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
147	1-3153	22.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
148	1-3154	24.29	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
149	1-3160	32.78	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
150	1-3171	34.9	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
151	1-317	24.85	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
152	1-3174	30.19	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
153	1-3180	20.82	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



154	1-3188	32.24	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
155	1-322	20.82	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
156	1-3195	22.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
157	1-3197	23.19	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
158	1-3204	24.49	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
159	1-3214	24.49	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
160	1-3216	38.1	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
161	1-3219	23.19	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
162	1-3224	23.23	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
163	1-3228	39.18	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
164	1-3237	32.41	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
165	1-3241	25.72	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
166	1-3251	21.67	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
167	1-3258	34.42	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
168	1-3259	38.02	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
169	1-3274	60.97	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
170	1-3277	39.06	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
171	1-3280	31.99	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
172	1-3125	43.86	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
173	1-3159	38.52	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
174	1-3163	39.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
175	1-331	33.57	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
176	1-333	24.83	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
177	1-332	23.89	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
178	1-337	24.74	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
179	1-340	23.08	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
180	1-344	32.91	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
181	1-346	28.15	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
182	1-359	25.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
183	1-361	20.69	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
184	1-362	26.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
185	1-363	25.51	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
186	1-367	27.01	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
187	1-373	42.36	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
188	1-379	40.49	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
189	1-380	27.2	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
190	1-385	22.6	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
191	1-388	23.68	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
192	1-389	28.48	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
193	1-392	25.66	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
194	1-422	39.64	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
195	1-453	47.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
196	1-456	42.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



197	1-489	43.44	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
198	1-488	45.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
199	1-483	54.69	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
200	1-4116	47.32	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
201	1-4110	43.87	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
202	1-4106	70.64	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
203	1-4104	40.29	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
204	1-4105	46.71	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
205	1-4132	47.01	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
206	1-4129	43.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
207	1-4119	44.95	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
208	1-4114	45.01	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
209	1-4135	33.86	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
210	1-4133	51.32	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
211	1-4130	43.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
212	1-4120	42.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
213	1-4115	42.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
214	1-4112	42.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
215	1-4107	42.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
216	1-4137	43.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
217	1-4131	43.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
218	1-4118	45.77	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
219	1-4111	45.77	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
220	1-4122	79.3	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
221	1-4113	42.48	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
222	1-4136	44.54	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
223	1-401	57.1	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
224	1-402	57.1	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
225	1-403	57.1	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
226	1-405	41.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
227	1-406	42.17	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
228	1-407	42.17	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
229	1-410	44.95	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
230	1-413	49.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
231	1-419	58.63	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
232	1-421	55.24	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
233	1-423	71.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
234	1-420	47.93	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
235	1-426	58.29	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
236	1-428	67.74	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
237	1-440	36.15	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
238	1-442	44.11	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
239	1-443	40.27	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号



240	1-429	56.61	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
241	1-438	54.43	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
242	1-436	78.69	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
243	1-451	47.79	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
244	1-433	39.25	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
245	1-455	41.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
246	1-449	41.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
247	1-446	41.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
248	1-441	41.74	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
249	1-431	41.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
250	1-430	41.32	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
251	1-427	46.13	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
252	1-424	41.23	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
253	1-445	43.54	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
254	1-444	45.62	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
255	1-454	87.1	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
256	1-484	46.2	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
257	1-464	75.89	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
258	1-466	43.05	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
259	1-465	45.95	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
260	1-493	58.57	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
261	1-486	43.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
262	1-479	41.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
263	1-475	41.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
264	1-471	41.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
265	1-478	44.36	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
266	1-472	44.42	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
267	1-470	44.5	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
268	1-469	45.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
269	1-501	27.34	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
270	1-503	28.77	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
271	1-5110	24.84	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
272	1-5111	24.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
273	1-5118	22.49	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
274	1-5107	174.07	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
275	1-5135	25.91	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
276	1-5157	30.04	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
277	1-5161	33.03	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
278	1-5172	21.76	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
279	1-5173	25.33	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
280	1-5176	32.8	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
281	1-5190	20.96	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
282	1-5198	21.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号

283	1-5202	24.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
284	1-5207	24.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
285	1-5211	22.35	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
286	1-5212	24.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
287	1-5220	24.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
288	1-5219	24.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
289	1-5225	24.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
290	1-5231	24.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
291	1-5234	38.16	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
292	1-522	30.14	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
293	1-5238	21.14	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
294	1-5239	21.46	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
295	1-5241	23.17	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
296	1-5244	24.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
297	1-5247	21.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
298	1-523	20.55	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
299	1-5259	40.76	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
300	1-525	41.57	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
301	1-5268	20.31	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
302	1-5273	25.19	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
303	1-5274	22.65	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
304	1-5283	28.81	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
305	1-5294	39.67	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
306	1-5297	29	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
307	1-583	36.57	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
308	1-543	23.66	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
309	1-567	27.02	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
310	1-574	83.38	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
311	1-593	40.56	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
312	1-597	22.69	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
313	1-598	24.58	冀 2019 丰南区不动产权第 0005508 号
合计	10788.75		

（二）估价对象区位状况

估价对象位于唐山市丰南区，站前南路东侧、胥新街两侧，区域内有站前路、友谊大街、文化大街、唐丰路等主干道，道路通达性较高；周围有 61 路、90 路、丰南 10 路等多条公交线路通过，交通便捷度较好；附近有荣盛锦绣花苑、洪阳家园、翔云家园等多个住宅小区，人流量较大，区域内银行、超市等配套设施齐全，周围有荣大购物广场、诚誉购物中心

等商业综合体，有较多临街底商，商业氛围较为浓厚。

（三）估价对象权益状况

价值时点，估价对象已办理《不动产权证书》，证号：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 等，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 m²/房屋建筑面积 171795.990 m²，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。

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

估价对象所在整宗土地位于唐山市丰南区，汇通路（站前南路）东侧、盛达街南侧、胥新街北侧，共有宗地面积 42654.000 m²，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，土地终止日期为 2050 年 12 月 16 日，实际剩余可使用年期为 26.69 年。土地形状规则，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“七通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水、通暖、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荣

盛未来城 1 号商业楼 1-5 层，未来城为大型商业综合体，所在楼 1 号楼为钢筋混凝土结构，2018 年建成，外墙部分玻璃幕墙、部分大理石墙面，室内地砖地面，铝扣板、墙砖等装饰墙面，石膏灯池吊顶，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：2024 年 4 月 9 日

六、价值类型

（一）价值类型

本报告所采用的价值类型为市场价值。

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。

（二）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：2024 年 4 月 9 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、房地产权利状况：

（1）估价对象在价值时点已取得《不动产权证》，其产权明晰，来源合法。

（2）抵押登记权利状况：估价对象已设定抵押他项权，根据估价目的，本次估价不考虑估价对象已设定的抵押他项权。

（3）其他他项权利状况：估价对象于价值时点无租赁权、查封等其他他项权利事项。

4、房地产使用年期：估价对象为钢混结构，建成年代为 2019 年，至价值时点已使用 5 年，根据国家及河北省相关规定，钢混结构非生产用房耐用年限为 60 年，该房屋剩余耐用年限为 55 年；估价对象土地终止日期

为 2050 年 12 月 16 日，至价值时点实际剩余土地使用年期为 26.69 年，房屋建筑物耐用年限晚于土地剩余使用年限结束。根据孰短原则，本次估价确定房地产使用年限为土地剩余年限 26.69 年。

5、房地产利用条件：估价对象在估价设定的房地产利用条件下、在设定的使用年限内，房地产的建筑物结构、正常使用的设施设备，满足估价物业合法、持续使用的估价前提。

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、《不动产登记暂行条例》（2019 年修订，国务院令第 710 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）；
- 4、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（三）产权人提供的有关资料

- 1、《不动产权证》；
- 2、《未来城 313 套抵押清单》。

（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，结合评估目的对委托房地产进行评估，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；

本次要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。



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；

本次评估以《不动产权证》登记内容为依据。

3、价值时点原则：遵循价值时点原则，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；

根据本次评估目的，双方协商确定本次评估价值时点 2024 年 4 月 9 日的价值。

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。

与估价对象相类似的房地产在市场中有大量出租或出售交易实例，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，要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

估价对象规划用途为商业服务，现用途为商业服务且与周围用途相一致，并能够产生最大的经济利益，符合最高最佳利用原则。

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 2024 年 4 月 9 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：¥10358.58 万元，大写人民币壹亿零叁佰伍拾捌万伍仟捌佰元整，房地产平均单价：9601 元/㎡。（取整）



不含税总价值为: ¥9503.28 万元, 大写人民币玖仟伍佰零叁万贰仟捌佰元整, 房地产平均单价: 8809 元/m²。(取整)(详见评估明细表)

评估明细表

序号	房号	面积	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	1-1238	21.5	14298	30.74
2	1-1203	33.53	14298	47.94
3	1-1240	21.5	14298	30.74
4	1-1248	31.55	14298	45.11
5	1-1257	32.92	14298	47.07
6	1-112	27.9	14298	39.89
7	1-1111	26.04	14298	37.23
8	1-193	37.65	14298	53.83
9	1-145	30.26	14298	43.27
10	1-107	26.53	14298	37.93
11	1-1160	28.21	14298	40.34
12	1-132	27.09	14298	38.73
13	1-164	32.51	14298	46.48
14	1-1225	22.3	14298	31.89
15	1-137	21.01	14298	30.04
16	1-1170	21.91	14298	31.33
17	1-1158	28.21	14298	40.34
18	1-1106	26.82	14298	38.35
19	1-1100	22.83	14298	32.64
20	1-148	24.83	14298	35.5
21	1-139	22.95	14298	32.81
22	1-140	22.95	14298	32.81
23	1-149	24.83	14298	35.5
24	1-1101	23.34	14298	33.37
25	1-1125	23.73	14298	33.93
26	1-158	23.34	14298	33.37
27	1-169	34.62	14298	49.5
28	1-1104	22.27	14298	31.84
29	1-1164	50.08	14298	71.6
30	1-160	22.81	14298	32.61
31	1-1142	22.72	14298	32.49
32	1-1150	29.93	14298	42.79
33	1-142	25.39	14298	36.3
34	1-151	63.11	14298	90.24
35	1-1159	23.91	14298	34.19
36	1-1206	23.34	14298	33.37



37	1-1151	24.53	14298	35.07
38	1-1208	21.39	14298	30.58
39	1-1146	65.94	14298	94.28
40	1-1221	23.73	14298	33.93
41	1-1130	27.13	14298	38.79
42	1-1192	47.54	14298	67.97
43	1-1175	51.71	14298	73.94
44	1-1241	30.65	14298	43.82
45	1-1141	22.58	14298	32.29
46	1-1246	24.61	14298	35.19
47	1-1190	48.42	14298	69.23
48	1-1256	42.32	14298	60.51
49	1-1247	25.96	14298	37.12
50	1-135	28.21	14298	40.34
51	1-1232	24.24	14298	34.66
52	1-1112	28.93	14298	41.36
53	1-1120	24.24	14298	34.66
一层小计		1566.55	14298	2239.85
54	1-206	37.84	11438	43.28
55	1-210	29.66	11438	33.93
56	1-2101	28.92	11438	33.08
57	1-2107	26.67	11438	30.51
58	1-2109	38.85	11438	44.44
59	1-2111	26.8	11438	30.65
60	1-2117	50.63	11438	57.91
61	1-212	26.69	11438	30.53
62	1-2120	32.41	11438	37.07
63	1-2134	26.33	11438	30.12
64	1-2140	40.18	11438	45.96
65	1-2144	29.55	11438	33.8
66	1-2145	48.11	11438	55.03
67	1-2149	29.68	11438	33.95
68	1-214	37.41	11438	42.79
69	1-2152	27.21	11438	31.12
70	1-2155	27.09	11438	30.99
71	1-2169	29.23	11438	33.43
72	1-2170	24.71	11438	28.26
73	1-2174	39.1	11438	44.72
74	1-2173	38.96	11438	44.56
75	1-2177	33.74	11438	38.59
76	1-2179	26.58	11438	30.4
77	1-2180	25.16	11438	28.78



78	1-2181	39.53	11438	45.21
79	1-2182	27.63	11438	31.6
80	1-2186	47.9	11438	54.79
81	1-2193	25.25	11438	28.88
82	1-2195	28.6	11438	32.71
83	1-2196	24.55	11438	28.08
84	1-2197	26.87	11438	30.73
85	1-2201	38.42	11438	43.94
86	1-2203	25.25	11438	28.88
87	1-2207	26.58	11438	30.4
88	1-2208	38.15	11438	43.64
89	1-2219	38.15	11438	43.64
90	1-2220	26.96	11438	30.84
91	1-2222	30.04	11438	34.36
92	1-222	32.84	11438	37.56
93	1-2224	26.96	11438	30.84
94	1-221	29.14	11438	33.33
95	1-2235	32.5	11438	37.17
96	1-2237	28.62	11438	32.74
97	1-2239	36.58	11438	41.84
98	1-2240	33.71	11438	38.56
99	1-223	24.55	11438	28.08
100	1-2249	26.87	11438	30.73
101	1-225	28.67	11438	32.79
102	1-2253	24.62	11438	28.16
103	1-2162	38.29	11438	43.8
104	1-2168	28.06	11438	32.1
105	1-228	29.23	11438	33.43
106	1-230	27.75	11438	31.74
107	1-232	29.71	11438	33.98
108	1-233	40.11	11438	45.88
109	1-234	28.49	11438	32.59
110	1-238	23.9	11438	27.34
111	1-242	26.03	11438	29.77
112	1-243	25.61	11438	29.29
113	1-246	37.88	11438	43.33
114	1-260	30.4	11438	34.77
115	1-261	29.84	11438	34.13
116	1-264	30.83	11438	35.26
117	1-270	24.17	11438	27.65
118	1-280	53.11	11438	60.75
119	1-291	33.26	11438	38.04



120	1-296	27.03	11438	30.92
121	1-292	24.32	11438	27.82
122	1-297	27.03	11438	30.92
123	1-294	27.03	11438	30.92
二层小计		2192.53	11438	2507.83
124	1-309	41.14	9294	38.24
125	1-310	31.2	9294	29
126	1-3105	27.4	9294	25.47
127	1-3106	27.59	9294	25.64
128	1-3107	22.35	9294	20.77
129	1-3109	23.33	9294	21.68
130	1-3112	23.33	9294	21.68
131	1-311	27.76	9294	25.8
132	1-3113	25.66	9294	23.85
133	1-3108	23.33	9294	21.68
134	1-3110	23.33	9294	21.68
135	1-3115	21.86	9294	20.32
136	1-3116	20.5	9294	19.05
137	1-3118	39.24	9294	36.47
138	1-313	21.17	9294	19.68
139	1-3122	27.71	9294	25.75
140	2-2109	26.29	9294	24.43
141	1-3137	19.84	9294	18.44
142	1-3141	32.29	9294	30.01
143	1-3143	19.84	9294	18.44
144	1-3144	26.97	9294	25.07
145	1-3149	25.74	9294	23.92
146	1-3152	20.82	9294	19.35
147	1-3153	22.56	9294	20.97
148	1-3154	24.29	9294	22.58
149	1-3160	32.78	9294	30.47
150	1-3171	34.9	9294	32.44
151	1-317	24.85	9294	23.1
152	1-3174	30.19	9294	28.06
153	1-3180	20.82	9294	19.35
154	1-3188	32.24	9294	29.96
155	1-322	20.82	9294	19.35
156	1-3195	22.56	9294	20.97
157	1-3197	23.19	9294	21.55
158	1-3204	24.49	9294	22.76
159	1-3214	24.49	9294	22.76
160	1-3216	38.1	9294	35.41

161	1-3219	23.19	9294	21.55
162	1-3224	23.23	9294	21.59
163	1-3228	39.18	9294	36.41
164	1-3237	32.41	9294	30.12
165	1-3241	25.72	9294	23.9
166	1-3251	21.67	9294	20.14
167	1-3258	34.42	9294	31.99
168	1-3259	38.02	9294	35.34
169	1-3274	60.97	9294	56.67
170	1-3277	39.06	9294	36.3
171	1-3280	31.99	9294	29.73
172	1-3125	43.86	9294	40.76
173	1-3159	38.52	9294	35.8
174	1-3163	39.56	9294	36.77
175	1-331	33.57	9294	31.2
176	1-333	24.83	9294	23.08
177	1-332	23.89	9294	22.2
178	1-337	24.74	9294	22.99
179	1-340	23.08	9294	21.45
180	1-344	32.91	9294	30.59
181	1-346	28.15	9294	26.16
182	1-359	25.33	9294	23.54
183	1-361	20.69	9294	19.23
184	1-362	26.38	9294	24.52
185	1-363	25.51	9294	23.71
186	1-367	27.01	9294	25.1
187	1-373	42.36	9294	39.37
188	1-379	40.49	9294	37.63
189	1-380	27.2	9294	25.28
190	1-385	22.6	9294	21
191	1-388	23.68	9294	22.01
192	1-389	28.48	9294	26.47
193	1-392	25.66	9294	23.85
三层小计		1993.33	9294	1852.6
194	1-422	39.64	7864	31.17
195	1-453	47.79	7864	37.58
196	1-456	42.38	7864	33.33
197	1-489	43.44	7864	34.16
198	1-488	45.46	7864	35.75
199	1-483	54.69	7864	43.01
200	1-4116	47.32	7864	37.21
201	1-4110	43.87	7864	34.5



202	1-4106	70.64	7864	55.55
203	1-4104	40.29	7864	31.68
204	1-4105	46.71	7864	36.73
205	1-4132	47.01	7864	36.97
206	1-4129	43.79	7864	34.44
207	1-4119	44.95	7864	35.35
208	1-4114	45.01	7864	35.4
209	1-4135	33.86	7864	26.63
210	1-4133	51.32	7864	40.36
211	1-4130	43.11	7864	33.9
212	1-4120	42.58	7864	33.49
213	1-4115	42.58	7864	33.49
214	1-4112	42.58	7864	33.49
215	1-4107	42.58	7864	33.49
216	1-4137	43.11	7864	33.9
217	1-4131	43.46	7864	34.18
218	1-4118	45.77	7864	35.99
219	1-4111	45.77	7864	35.99
220	1-4122	79.3	7864	62.36
221	1-4113	42.48	7864	33.41
222	1-4136	44.54	7864	35.03
223	1-401	57.1	7864	44.9
224	1-402	57.1	7864	44.9
225	1-403	57.1	7864	44.9
226	1-405	41.03	7864	32.27
227	1-406	42.17	7864	33.16
228	1-407	42.17	7864	33.16
229	1-410	44.95	7864	35.35
230	1-413	49.03	7864	38.56
231	1-419	58.63	7864	46.11
232	1-421	55.24	7864	43.44
233	1-423	71.03	7864	55.86
234	1-420	47.93	7864	37.69
235	1-426	58.29	7864	45.84
236	1-428	67.74	7864	53.27
237	1-440	36.15	7864	28.43
238	1-442	44.11	7864	34.69
239	1-443	40.27	7864	31.67
240	1-429	56.61	7864	44.52
241	1-438	54.43	7864	42.8
242	1-436	78.69	7864	61.88
243	1-451	47.79	7864	37.58



244	1-433	39.25	7864	30.87
245	1-455	41.56	7864	32.68
246	1-449	41.56	7864	32.68
247	1-446	41.56	7864	32.68
248	1-441	41.74	7864	32.82
249	1-431	41.56	7864	32.68
250	1-430	41.32	7864	32.49
251	1-427	46.13	7864	36.28
252	1-424	41.23	7864	32.42
253	1-445	43.54	7864	34.24
254	1-444	45.62	7864	35.88
255	1-454	87.1	7864	68.5
256	1-484	46.2	7864	36.33
257	1-464	75.89	7864	59.68
258	1-466	43.05	7864	33.86
259	1-465	45.95	7864	36.14
260	1-493	58.57	7864	46.06
261	1-486	43.46	7864	34.18
262	1-479	41.56	7864	32.68
263	1-475	41.56	7864	32.68
264	1-471	41.56	7864	32.68
265	1-478	44.36	7864	34.88
266	1-472	44.42	7864	34.93
267	1-470	44.5	7864	34.99
268	1-469	45.03	7864	35.41
四层小计		3621.87		2848.24
269	1-501	27.34	6434	17.59
270	1-503	28.77	6434	18.51
271	1-5110	24.84	6434	15.98
272	1-5111	24.58	6434	15.81
273	1-5118	22.49	6434	14.47
274	1-5107	174.07	6434	112
275	1-5135	25.91	6434	16.67
276	1-5157	30.04	6434	19.33
277	1-5161	33.03	6434	21.25
278	1-5172	21.76	6434	14
279	1-5173	25.33	6434	16.3
280	1-5176	32.8	6434	21.1
281	1-5190	20.96	6434	13.49
282	1-5198	21.56	6434	13.87
283	1-5202	24.38	6434	15.69
284	1-5207	24.58	6434	15.81



285	1-5211	22.35	6434	14.38
286	1-5212	24.38	6434	15.69
287	1-5220	24.58	6434	15.81
288	1-5219	24.58	6434	15.81
289	1-5225	24.38	6434	15.69
290	1-5231	24.58	6434	15.81
291	1-5234	38.16	6434	24.55
292	1-522	30.14	6434	19.39
293	1-5238	21.14	6434	13.6
294	1-5239	21.46	6434	13.81
295	1-5241	23.17	6434	14.91
296	1-5244	24.58	6434	15.81
297	1-5247	21.56	6434	13.87
298	1-523	20.55	6434	13.22
299	1-5259	40.76	6434	26.22
300	1-525	41.57	6434	26.75
301	1-5268	20.31	6434	13.07
302	1-5273	25.19	6434	16.21
303	1-5274	22.65	6434	14.57
304	1-5283	28.81	6434	18.54
305	1-5294	39.67	6434	25.52
306	1-5297	29	6434	18.66
307	1-583	36.57	6434	23.53
308	1-543	23.66	6434	15.22
309	1-567	27.02	6434	17.39
310	1-574	83.38	6434	53.65
311	1-593	40.56	6434	26.1
312	1-597	22.69	6434	14.6
313	1-598	24.58	6434	15.81
五层小计		1414.47		910.06
合计		10788.75		10358.58



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
牛迎欣	1320110053	牛迎欣	2025.3.14
郭自豪	1320200064	郭自豪	2025.3.14

十二、实地查勘期：2024 年 4 月 9 日

十三、估价作业期：2024 年 4 月 9 日至 2023 年 3 月 14 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：

二〇二五年三月十四日

附 件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象相关照片；
- 3、《不动产权证》；
- 4、《未来城 313 套抵押清单》；
- 5、委托方营业执照
- 6、受托方企业法人营业执照复印件；
- 7、备案证书复印件；
- 8、估价师资格证书复印件。