

# 房地产估价报告

估价项目名称：涞水荣盛伟业房地产开发有限公司位于涞水县赵各庄镇计鹿村四栋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 0302 号

注册房地产估价师：屈素卿（注册号：1320170011）

闫光英（注册号：1320180063）

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: 涞水荣盛伟业房地产开发有限公司所属位于涞水县赵各庄镇计鹿村四栋商业房地产(冀(2018)涞水县不动产权第0003103号、第0003128号、第0003129号、第0003130号), 总建筑面积为9319.92m<sup>2</sup>, 出让住宿餐饮用地共有宗地面积65414.72 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: 2024年10月18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分摊的土地、设备设施及不可移动的装饰装修的价值, 不包含动产、特许经营权、债权债务等其他财产价值。估价对象在价值时点为2024年10月18日, 房屋建成于2016年8月20日, 钢筋混凝土结构, 土地为出让, 登记用途为住宿餐饮用地/商业服务, 实际用途为住宿餐饮用地/商业服务, 使用期限为2056年12月26日止, 土地实际剩余使用年限为32.19年; 本次评估设定房地产用途为住宿餐饮用地/商业服务, 房屋建成于2016年8月20日, 土地使用期限为2056年12月26日止的房地产市场价格。

五、估价方法: 根据估价对象的具体情况及涞水县的房地产市场状况等



客观条件, 本次采用成本法进行评估。

## 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 10 月 18 日, 在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果为:

含税总价值为: ¥7804.64 万元, 大写人民币柒仟捌佰零肆万陆仟肆佰元整, 房地产平均单价: 8374 元/m<sup>2</sup>。

不含税总价值为: ¥7160.21 万元, 大写人民币柒仟壹佰陆拾万贰仟壹佰元整, 房地产平均单价: 7683 元/m<sup>2</sup>。

具体评估明细表详见下表:

表 1 评估明细表

| 序号 | 房号         | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 含税单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 含税总价<br>(万元) | 不含税单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 不含税总价<br>(万元) |
|----|------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------------|---------------|
| 1  | 圣诞风情街 1#楼  | 1000.25                   | 9030                        | 903.23       | 8284                         | 828.65        |
| 2  | 圣诞风情街 10#楼 | 2548.0                    | 8201                        | 2089.61      | 7524                         | 1917.07       |
| 3  | 圣诞风情街 11#楼 | 3823.61                   | 8477                        | 3241.27      | 7777                         | 2973.64       |
| 4  | 圣诞风情街 12#楼 | 1948.06                   | 8062                        | 1570.53      | 7396                         | 1440.85       |
| 合计 |            | 9319.92                   | 8374                        | 7804.64      | 7683.00                      | 7160.21       |

## 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股份有限公司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、本次测算按一般纳税人考虑，增值税税率为 9%；
  - 4、本次评估估价对象于价值时点存在抵押他项权利，根据本次评估目的，不考虑抵押他项权利对估价对象价值的影响。
  - 5、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  
1301058672595  
1301058672600  
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 .....         | 6  |
| 估价假设和限制条件 .....     | 7  |
| (一) 本次估价的假设前提 ..... | 7  |
| (二) 限制条件 .....      | 8  |
| (三) 其他需要说明的问题 ..... | 9  |
| 估价结果报告 .....        | 10 |
| 一、估价委托人 .....       | 10 |
| 二、估价机构 .....        | 10 |
| 三、估价目的 .....        | 11 |
| 四、估价对象 .....        | 11 |
| 五、价值时点 .....        | 13 |
| 六、价值类型 .....        | 15 |
| 七、估价依据 .....        | 16 |
| 八、估价原则 .....        | 18 |
| 九、估价方法 .....        | 18 |
| 十、估价结果 .....        | 20 |
| 十一、注册房地产估价师 .....   | 20 |
| 十二、实地查勘期 .....      | 21 |
| 十三、估价作业期 .....      | 21 |
| 十四、估价报告应用有效期 .....  | 21 |
| 附 件 .....           | 22 |
| 估价对象位置图 .....       | 23 |
| 委估房地产相关照片 .....     | 24 |

1、产权方营业执照；2、《不动产权证书》；3、《国有建设用地使用权出让合同》；4、委托方企业法人营业执照；5、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、我公司估价人员闫光英已于2024年10月18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      |
|-----|------------|-------|-----------|
| 屈素卿 | 1320170011 | 屈素卿   | 2025.3.14 |
| 闫光英 | 1320180063 | 闫光英   | 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、抵押等处分作为假设前提。

(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住宿餐饮用地/商业服务,实际用途为住宿餐饮用地/商业服务,本次估价以估价对象按登记用途住宿餐饮用地/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: 价值时点估价对象存在抵押他项权利, 根据本次评估目的, 不考虑抵押他项权利对估价对象价值的影响。

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》(冀(2018)涞水县不动产权第 0003103 号、第 0003128 号、第 0003129 号、第 0003130 号) 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涞水荣盛伟业房地产开发有限公司位于涞水县赵各庄镇计鹿村的四栋商业房地产及其设备设施和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。

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,我们对此结果造成的损失不承担责任。

### (三) 需要说明的特殊事项

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,不当被视为是对估价对象可实现价格的保证。

3、本次测算按一般纳税人考虑,增值税税率为 9%;

4、本次评估估价对象于价值时点存在抵押他项权利,根据本次评估目的,不考虑抵押他项权利对估价对象价值的影响。

5、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: 91130102741540469B

联系人: 王经理



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

涑水荣盛伟业房地产开发有限公司所属位于涑水县赵各庄镇计鹿村四栋商业房地产(冀(2018)涑水县不动产权第 0003103 号、第 0003128 号、第 0003129 号、第 0003130 号), 总建筑面积为 9319.92m<sup>2</sup>, 出让住宿餐饮用地共有宗地面积 65414.72 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) 估价对象区位状况

估价对象位于涑水县赵各庄镇计鹿村, 距离白涧站约 2.1Km, 距离 G108 国道约 1.0Km, 距百里峡收费站(张涿高速入口)22.2Km。估价对象位于四季圣诞小镇圣诞风情街, 坐落于涑水县拒马河畔, 周围有四季圣诞小镇的户外运动乐园、冰雪奇缘乐园, 临近野三坡百里峡景区。估价对象周围商业较少, 公共设施配套不完善, 商业聚集程度一般。

##### (三) 估价对象权益状况

###### 1、权属信息

估价对象至价值时点已办理《不动产权证书》, 证载信息详见下表。



表2 权益状况登记表

| 楼号  | 不动产权证书号                 | 权利人             | 共有情况 | 坐落         | 不动产单元号                       | 权利类型                 | 权利性质      | 用途          | 面积                                                           | 使用期限                              | 房屋结构    | 所在层/总层数   | 房屋竣工年限     | 房产名称             | 宗地编号                | 地籍图号             | 宗地四至                                            |
|-----|-------------------------|-----------------|------|------------|------------------------------|----------------------|-----------|-------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------|-----------|------------|------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------------------|
| 1#  | 冀(2018)涑水县不动产权第0003103号 | 涑水荣盛伟业房地产开发有限公司 | 单独所有 | 涑水县赵各庄镇计鹿村 | 130623104204GB00003F00010001 | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权 | 出让/市场化商品房 | 住宿餐饮用地/商业服务 | 共有宗地面积65414.72 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积1000.25 m <sup>2</sup>  | 国有建设用地使用权2016年12月27日起2056年12月26日止 | 钢筋混凝土结构 | 第1-2层/共2层 | 2016年8月20日 | 开心谷四季圣诞小镇风情街1#楼  | 130623104204GB00003 | 4392.00-38611.00 | 东至空闲地、南至涑水荣盛伟业房地产开发有限公司、西至道北路、北至涑水荣盛伟业房地产开发有限公司 |
| 10# | 冀(2018)涑水县不动产权第0003128号 |                 |      |            | 130623104204GB00003F00100001 |                      |           |             | 共有宗地面积65414.72 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积2548.00 m <sup>2</sup>  |                                   |         |           |            | 开心谷四季圣诞小镇风情街10#楼 |                     |                  |                                                 |
| 11# | 冀(2018)涑水县不动产权第0003129号 |                 |      |            | 130623104204GB00003F00110001 |                      |           |             | 共有宗地面积65414.72 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积3823.61 m <sup>2</sup>  |                                   |         |           |            | 开心谷四季圣诞小镇风情街11#楼 |                     |                  |                                                 |
| 12# | 冀(2018)涑水县不动产权第0003130号 |                 |      |            | 130623104204GB00003F00120001 |                      |           |             | 共有宗地面积65414.72 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积1948.06 m <sup>2</sup>  |                                   |         |           |            | 开心谷四季圣诞小镇风情街12#楼 |                     |                  |                                                 |
| 合计  |                         |                 |      |            |                              |                      |           |             | 共有宗地面积:65414.72 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积9319.92 m <sup>2</sup> |                                   |         |           |            |                  |                     |                  |                                                 |

估价对象产权清晰, 来源合法。

2、他项权利状况: 价值时点, 估价对象存在抵押他项权利。根据估价目的, 本次评估不考虑抵押他项权利对估价对象价值的影响。

#### (四) 估价对象实物状况

##### 1、土地实物状况

估价对象所在宗地位于涞水县赵各庄镇计鹿村, 共有宗地面积为 65414.72 m<sup>2</sup>, 登记用途为住宿餐饮用地, 实际用途为住宿餐饮用地, 土地使用权性质为出让, 土地终止日期为 2056 年 12 月 26 日止, 至价值时点, 土地实际剩余可使用年期为 32.19 年。土地形状较规则, 地势平坦与相邻土地一致, 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“四通”(通路、通电、通讯、通天然气), 红线内“六通”(通路、通电、通讯、通给水、通天然气、通排水)及场地平整。宗地西临京昆线, 东临计鹿大桥, 道路通达度较高。

##### 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, 估价对象位于四季圣诞小镇圣诞风情街, 整座小镇以北欧风格打造, 借鉴芬兰拉普兰小镇一比一还原, 以坡屋顶和尖屋顶为特色, 2016 年 8 月建成。小镇以长达 1 公里的圣诞风情步行商业街为核心, 商街内设有健身房、图书馆、饭店、超市、荣馨客栈、医务室、业主俱乐部等, 共 12 栋商业房地产, 本次估价对象为其中的 1#、10#、11#、12#楼共四栋, 具体房屋建筑物实物状况见下表 2:

表 3 房屋建筑物实物状况明细表

| 楼号  | 不动产权<br>证号                            | 结构                  | 所在层/<br>总层数       | 面积 (m²)                                        | 房屋竣<br>工年限            | 室内装修                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1#  | 冀 (2018)<br>涞水县不<br>动产权第<br>0003103 号 | 钢筋<br>混凝<br>土结<br>构 | 第 1-2 层<br>/共 2 层 | 共有宗地面积<br>65414.72 m²/<br>房屋建筑面积<br>1000.25 m² | 2016 年<br>8 月 20<br>日 | 1#楼分为西餐厅、游客服务中心。外立面为面包石及防腐木,断桥铝门窗,防腐木铺设的坡屋顶和尖屋顶,室内地砖地面,仿石砖及木装饰墙面,木包柱,实木造型吊顶;楼梯为瓷砖踏步,木扶手;设有水、电、中央空调、烟感、消防设施,设备运行正常,维护保养状况较好。                                                                                                                                  |
| 10# | 冀 (2018)<br>涞水县不<br>动产权第<br>0003128 号 | 钢筋<br>混凝<br>土结<br>构 | 第 1-2 层<br>/共 2 层 | 共有宗地面积<br>65414.72 m²/<br>房屋建筑面积<br>2548.00 m² | 2016 年<br>8 月 20<br>日 | 外立面为面包石及防腐木,断桥铝门窗,坡屋顶,沥青瓦屋面,一层室内地板革地面,壁纸或金属漆内墙面,部分 PVC 吊顶;二层为客房,楼道铺设地毯、乳胶漆墙面,纸面石膏板吊顶;客房内为地砖地面,硅藻泥内墙面,石膏吊顶,内设独立卫生间,卫生间为石材地面及墙面,桑拿板吊顶。设有水、电、消防设施,维护保养状况较好。                                                                                                     |
| 11# | 冀 (2018)<br>涞水县不<br>动产权第<br>0003129 号 | 钢筋<br>混凝<br>土结<br>构 | 第 1-3 层<br>/共 3 层 | 共有宗地面积<br>65414.72 m²/<br>房屋建筑面积<br>3823.61 m² | 2016 年<br>8 月 20<br>日 | 11#楼有业主餐厅、荣颐苑、客户服务中心。外立面为面包石及防腐木,断桥铝门窗,坡屋顶,沥青瓦屋面。业主餐厅位于一层,地砖地面,乳胶漆或墙砖墙面,铝格栅吊顶;荣颐苑位于一层,地砖地面,乳胶漆墙面,纸面石膏吊顶或铝龙骨石膏板吊顶;客户服务中心位于一层局部及二层,其中一层为客服中心,地砖地面,乳胶漆墙面,纸面石膏吊顶或铝龙骨石膏吊顶;二层有棋盘室、书画室、阅读室、康养区等,地砖或木地板地面,乳胶漆或木装饰墙面,纸面石膏吊顶或铝格栅吊顶;三层为毛坯。设有水、电、中央空调、烟感、喷淋等设施,维护保养状况较好。 |



| 楼号  | 不动产权<br>证号                          | 结构                  | 所在层/<br>总层数   | 面积（m <sup>2</sup> ）                                                     | 房屋竣<br>工年限         | 室内装修                                                                   |
|-----|-------------------------------------|---------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 12# | 冀（2018）<br>涞水县不<br>动产权第<br>0003130号 | 钢筋<br>混凝<br>土结<br>构 | 第1-2层<br>/共2层 | 共有宗地面积<br>65414.72 m <sup>2</sup> /<br>房屋建筑面积<br>1948.06 m <sup>2</sup> | 2016年<br>8月20<br>日 | 外立面为面包石及防腐木，断桥铝门窗，坡屋顶，沥青瓦屋面，一层地砖地面，乳胶漆墙面，实木造型吊顶；二层毛坯；设有水、电设施，维护保养状况较好。 |

五、价值时点：2024年10月18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、设备设施及不可移动的装饰装修价值，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10月18日。

2、房地产用途：估价对象登记用途为住宿餐饮用地/商业服务，实际用途为住宿餐饮用地/商业服务，根据合法原则，本次评估设定用途为住宿餐饮用地/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《不动产权证书》，估价设定其权属来源合法、产权明晰。

（2）抵押登记权利状况：估价对象于价值时点已设定抵押他项权，根据本次估价目的，不考虑抵押他项权利对估价对象价值的影响。

（3）其他他项权利状况：根据产权人提供的资料及现场勘察，估价对象于价值时点存在租赁但无查封等其他他项权利事项，根据本次估价目



的，不考虑以上他项权利对估价对象价值的影响。

4、房地产使用年期：估价对象为钢筋混凝土结构，经估价人员调查，房屋建成于 2016 年 8 月 20 日，至价值时点已使用 8.16 年，根据国家及河北省相关规定，钢混结构用房耐用年限为 60 年，该房屋剩余耐用年限为 51.84 年；估价对象土地终止日期为 2056 年 12 月 26 日，至价值时点实际剩余土地使用年期为 32.19 年，根据孰短原则，本次估价确定房地产使用年限为土地剩余使用年限 32.19 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、设施状况满足估价物业合法、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、《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）

## （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、产权方营业执照复印件；

2、《不动产权证书》复印件；

3、《国有建设用地使用权出让合同》复印件；

4、产权人提供的其他资料复印件。



（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；

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《不动产权证书》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 10 月 18 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。

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。

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作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，所在区域土地市场较活跃、房屋建设成本构成清晰，取费依据完整，遵循谨慎原则，可选用成本法评估。

### 2. 不选用的估价方法

市场法：由于估价对象为商业服务房地产，但所在区域内房地产市场上缺乏类似商业房地产交易实例，故不选用比较法评估；

收益法：估价对象为收益性房地产，但受疫情影响近几年经营收益不稳定、且周围无类型商业出租，无法确定客观收益数据，故不宜选用收益法进行评估。

假设开发法：由于本次估价对象为现房而非待开发的土地（生地、毛地、熟地）或在建工程房地产，故不选用假设开发法评估。

## （二）估价方法定义

成本法：房地分估、合并计算。房产采用成本法，土地采用市场比较法。

（1）房产成本法：成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价格或价值的方法。

重置成本和重建成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房产的必要支出及应得利润；房产的必要支出及应得利润应包括建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。估价对象为建筑物的，成本价值应为建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧。

折旧应为各种原因造成的建筑物价值减损，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。在建工程和新近开发完成的房产，采用成本法估价时可不扣除折旧。其基本公式为：

委估房产价格=建筑物重置价格×（1-折旧率）

（2）土地市场比较法：市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，



根据替代原则，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格×宗地情况修正指数×交易日期修正指数×区域因素修正指数×个别因素修正指数

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 10 月 18 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：¥7804.64 万元，大写人民币柒仟捌佰零肆万陆仟肆佰元整，房地产平均单价：8374 元/㎡。

不含税总价值为：¥7160.21 万元，大写人民币柒仟壹佰陆拾万贰仟壹佰元整，房地产平均单价：7683 元/㎡。

具体评估明细表详见下表：

表 4 评估明细表

| 序号 | 房号             | 建筑面积<br>(㎡) | 含税单价<br>(元/㎡) | 含税总价<br>(万元) | 不含税单价<br>(元/㎡) | 不含税总价<br>(万元) |
|----|----------------|-------------|---------------|--------------|----------------|---------------|
| 1  | 圣诞风情<br>街 1#楼  | 1000.25     | 9030          | 903.23       | 8284           | 828.65        |
| 2  | 圣诞风情<br>街 10#楼 | 2548.0      | 8201          | 2089.61      | 7524           | 1917.07       |
| 3  | 圣诞风情<br>街 11#楼 | 3823.61     | 8477          | 3241.27      | 7777           | 2973.64       |
| 4  | 圣诞风情<br>街 12#楼 | 1948.06     | 8062          | 1570.53      | 7396           | 1440.85       |
| 合计 |                | 9319.92     | 8374          | 7804.64      | 7683.00        | 7160.21       |



## 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   | 2025.3.14 |
| 闫光英 | 1320180063 | 闫光英   | 2025.3.14 |

十二、实地查勘期: 2024 年 10 月 18 日

十三、估价作业期: 2024 年 10 月 18 日至 2025 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



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、委托方营业执照复印件；
- 4、产权方营业执照复印件；
- 5、不动产权证书复印件；
- 6、国有建设用地使用权出让合同复印件
- 7、受托方企业法人营业执照复印件；
- 8、备案证书复印件；
- 9、估价师资格证书复印件。