

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：河北省石家庄市中级人民法院委估中国长城资产管理股份有限公司河北省分公司与围场满族蒙古族自治县永盛房地产开发有限公司、刘文军、耿海侠借款担保合同纠纷一案所涉及围场满族蒙古族自治县永盛房地产开发有限公司名下位于承德市双桥区牛圈子沟永盛现代城共141套房产市场价值评估报告

估价委托人：河北省石家庄市中级人民法院

房地产估价机构：承德永兴房地产评估有限公司

注册房地产估价师：谷立超（1320210116）

张明伟（1320170134）

王忠旺（1320210115）

评估报告出具日期：2022年1月17日

评估报告编号：承永兴房估字[2022]第001号

致估价委托人函

河北省石家庄市中级人民法院：

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牛圈子沟村永盛现代城小区，经现场查勘，该楼由围场满族蒙古族自治县永盛房地产开发有限公司开发建设，其中：

A10#楼，层数：27层，地上26层，其中地上1-2层为商业，3-26层为住宅用途，建成年份：2018，建筑结构：钢混。共两个单元，不锈钢单元楼宇门，每单元两部电梯，步行消防楼梯水泥地面，每单元每层三户，入户防盗门，塑钢窗，暖气片取暖。

A12#楼，层数：29层，地上28层，其中地上1-2层为商业，3-28层为住宅用途，建成年份：2018，建筑结构：钢混。共两个单元，不锈钢单元楼宇门，每单元两部电梯，步行消防楼梯水泥地面，每单元每层四户，入户防盗门，塑钢窗，暖气片取暖。

A13-14#楼，层数：22层，地上20层，其中地上1-2层为商业，3-20层为住宅用途，建成年份：2018，建筑结构：钢筋混凝土。估价对象房屋所在A13#楼，共一个单元，单元防盗楼宇门，两部电梯，步行消防楼梯贴瓷砖，01

和 04 户型为平层，02 和 03 户型为跃层，入户防盗门，塑钢窗，暖气片取暖。

B12#楼，层数：9 层，负一层地下室，地上 8 层，其中地上 1 层为储藏室，2-8 层为住宅用途，建成年份：2018，5 单元 309 所在总层次 4，所在地上第 3 层，建筑结构：混合，单元楼宇防盗门，楼梯石材地面，铁栏杆扶手，入户防盗门，塑钢窗，暖气片取暖。

本次评估共 141 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	A10#	一单元	第 3 层	302	87.16	
2	A10#	二单元	第 3 层	305	87.16	
3	A10#	一单元	第 4 层	401	157.06	
4	A10#	二单元	第 4 层	405	87.16	
5	A10#	一单元	第 5 层	501	157.06	
6	A10#	一单元	第 5 层	502	87.16	
7	A10#	二单元	第 5 层	505	87.16	
8	A10#	二单元	第 5 层	506	157.06	
9	A10#	一单元	第 6 层	601	157.06	
10	A10#	一单元	第 6 层	602	87.16	
11	A10#	二单元	第 6 层	605	87.16	
12	A10#	二单元	第 6 层	606	157.06	
13	A10#	一单元	第 7 层	702	87.16	
14	A10#	二单元	第 7 层	705	87.16	
15	A10#	二单元	第 7 层	706	157.06	

16	A10#	一单元	第 8 层	801	157.06	
17	A10#	二单元	第 8 层	806	157.06	
18	A10#	二单元	第 9 层	905	87.16	
19	A10#	二单元	第 9 层	906	157.06	
20	A10#	二单元	第 10 层	1004	114.33	
21	A10#	二单元	第 10 层	1005	87.16	
22	A10#	二单元	第 10 层	1006	157.06	
23	A10#	二单元	第 11 层	1104	114.33	
24	A10#	二单元	第 11 层	1105	87.16	
25	A10#	一单元	第 12 层	1202	87.16	
26	A10#	二单元	第 12 层	1206	157.06	
27	A10#	二单元	第 13 层	1305	87.16	
28	A10#	二单元	第 13 层	1306	157.06	
29	A10#	二单元	第 14 层	1404	114.33	
30	A10#	二单元	第 14 层	1405	87.16	
31	A10#	二单元	第 14 层	1406	157.06	
32	A10#	一单元	第 15 层	1502	87.16	
33	A10#	一单元	第 15 层	1503	114.33	
34	A10#	二单元	第 15 层	1504	114.33	
35	A10#	二单元	第 15 层	1505	87.16	
36	A10#	二单元	第 15 层	1506	157.06	
37	A10#	一单元	第 16 层	1602	87.16	

38	A10#	二单元	第 16 层	1605	87.16	
39	A10#	二单元	第 16 层	1606	157.06	
40	A10#	二单元	第 17 层	1705	87.16	
41	A10#	二单元	第 17 层	1706	157.06	
42	A10#	一单元	第 18 层	1801	157.06	
43	A10#	一单元	第 18 层	1802	87.16	
44	A10#	二单元	第 18 层	1805	87.16	
45	A10#	二单元	第 18 层	1806	157.06	
46	A10#	二单元	第 19 层	1904	114.33	
47	A10#	二单元	第 19 层	1905	87.16	
48	A10#	二单元	第 19 层	1906	157.06	
49	A10#	二单元	第 20 层	2004	114.33	
50	A10#	二单元	第 20 层	2005	87.16	
51	A10#	二单元	第 21 层	2104	114.33	
52	A10#	二单元	第 21 层	2105	87.16	
53	A10#	二单元	第 21 层	2106	157.06	
54	A10#	二单元	第 22 层	2205	87.16	
55	A10#	一单元	第 23 层	2302	87.16	
56	A10#	二单元	第 23 层	2304	114.33	
57	A10#	二单元	第 23 层	2305	87.16	
58	A10#	二单元	第 23 层	2306	157.06	
59	A10#	二单元	第 24 层	2405	87.16	

60	A10#	二单元	第 24 层	2406	157.06	
61	A10#	一单元	第 25 层	2501	157.06	
62	A10#	一单元	第 25 层	2502	87.16	
63	A10#	二单元	第 25 层	2504	114.33	
64	A10#	二单元	第 25 层	2505	87.16	
65	A10#	二单元	第 25 层	2506	157.06	
66	A10#	一单元	第 26 层	2601	157.06	
67	A10#	一单元	第 26 层	2602	87.16	
68	A10#	二单元	第 26 层	2605	87.16	
69	A10#	二单元	第 26 层	2606	157.06	
70	A12#	二单元	第 3 层	307	69.89	
71	A12#	一单元	第 4 层	402	69.89	
72	A12#	二单元	第 4 层	406	69.89	
73	A12#	二单元	第 4 层	407	69.89	
74	A12#	一单元	第 5 层	503	69.89	
75	A12#	一单元	第 5 层	504	86.27	
76	A12#	二单元	第 5 层	506	69.89	
77	A12#	二单元	第 5 层	507	69.89	
78	A12#	二单元	第 6 层	606	69.89	
79	A12#	一单元	第 8 层	803	69.89	
80	A12#	一单元	第 8 层	804	86.27	
81	A12#	二单元	第 8 层	806	69.89	

82	A12#	二单元	第 8 层	807	69.89	
83	A12#	二单元	第 9 层	906	69.89	
84	A12#	二单元	第 10 层	1006	69.89	
85	A12#	二单元	第 10 层	1007	69.89	
86	A12#	一单元	第 13 层	1302	69.89	
87	A12#	一单元	第 13 层	1303	69.89	
88	A12#	一单元	第 13 层	1304	86.27	
89	A12#	二单元	第 13 层	1306	69.89	
90	A12#	二单元	第 13 层	1307	69.89	
91	A12#	二单元	第 17 层	1707	69.89	
92	A12#	二单元	第 18 层	1807	69.89	
93	A12#	一单元	第 20 层	2003	69.89	
94	A12#	二单元	第 20 层	2006	69.89	
95	A12#	一单元	第 21 层	2102	69.89	
96	A12#	一单元	第 21 层	2103	69.89	
97	A12#	一单元	第 21 层	2104	86.27	
98	A12#	二单元	第 21 层	2106	69.89	
99	A12#	二单元	第 21 层	2107	69.89	
100	A12#	二单元	第 22 层	2207	69.89	
101	A12#	一单元	第 24 层	2403	69.89	
102	A12#	二单元	第 24 层	2406	69.89	
103	A12#	二单元	第 24 层	2407	69.89	

104	A12#	一单元	第 25 层	2503	69.89	
105	A12#	二单元	第 25 层	2506	69.89	
106	A12#	二单元	第 25 层	2507	69.89	
107	A12#	一单元	第 26 层	2602	69.89	
108	A12#	一单元	第 26 层	2603	69.89	
109	A12#	二单元	第 26 层	2606	69.89	
110	A12#	二单元	第 26 层	2607	69.89	
111	A12#	一单元	第 27 层	2702	69.89	
112	A12#	一单元	第 27 层	2703	69.89	
113	A12#	二单元	第 27 层	2706	69.89	
114	A12#	二单元	第 27 层	2707	69.89	
115	A12#	一单元	第 28 层	2802	69.89	
116	A12#	一单元	第 28 层	2803	69.89	
117	A12#	二单元	第 28 层	2806	69.89	
118	A12#	二单元	第 28 层	2807	69.89	
119	A13-14#	A13#	第 3 层	301	139.21	
120	A13-14#	A13#	第 4 层	401	139.21	
121	A13-14#	A13#	第 3 层	304	139.21	
122	A13-14#	A13#	第 4 层	404	139.21	
123	A13-14#	A13#	第 5 层	501	139.21	
124	A13-14#	A13#	第 6 层	601	139.21	
125	A13-14#	A13#	第 7 层	701	139.21	

126	A13-14#	A13#	第 8 层	801	139.21	
127	A13-14#	A13#	第 9 层	901	139.21	
128	A13-14#	A13#	第 10 层	1001	139.21	
129	A13-14#	A13#	第 11 层	1101	139.21	
130	A13-14#	A13#	第 12 层	1201	139.21	
131	A13-14#	A13#	第 11-12 层	1102-1202	223.84	
132	A13-14#	A13#	第 13 层	1301	139.21	
133	A13-14#	A13#	第 14 层	1401	139.21	
134	A13-14#	A13#	第 13-14 层	1302-1402	223.84	
135	A13-14#	A13#	第 15 层	1501	139.21	
136	A13-14#	A13#	第 16 层	1601	139.21	
137	A13-14#	A13#	第 15-16 层	1502-1602	223.84	
138	A13-14#	A13#	第 17 层	1701	139.21	
139	A13-14#	A13#	第 18 层	1801	139.21	
140	A13-14#	A13#	第 17-18 层	1702-1802	223.84	
141	B12#	五单元	第 4 层	309	88.89	

**价值时点：**2021 年 12 月 21 日（以现场查勘之日确定）。

**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 2021 年 12 月 21 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 2021 年 12 月 21 日的评估总价值为 **10,092.74** 万元，大写人民币**壹亿零玖拾贰万柒仟肆佰元整**（取整至百元）。详见下表：

评估结果明细表

序号	幢号	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	A10#	302	87.16	6,338.00	55.24	
2	A10#	305	87.16	6,338.00	55.24	
3	A10#	401	157.06	6,498.00	102.06	
4	A10#	405	87.16	6,370.00	55.52	
5	A10#	501	157.06	6,531.00	102.58	
6	A10#	502	87.16	6,402.00	55.80	
7	A10#	505	87.16	6,402.00	55.80	
8	A10#	506	157.06	6,531.00	102.58	
9	A10#	601	157.06	6,563.00	103.08	
10	A10#	602	87.16	6,434.00	56.08	
11	A10#	605	87.16	6,434.00	56.08	
12	A10#	606	157.06	6,563.00	103.08	

13	A10#	702	87.16	6,466.00	56.36	
14	A10#	705	87.16	6,466.00	56.36	
15	A10#	706	157.06	6,595.00	103.58	
16	A10#	801	157.06	6,628.00	104.10	
17	A10#	806	157.06	6,628.00	104.10	
18	A10#	905	87.16	6,529.00	56.91	
19	A10#	906	157.06	6,660.00	104.60	
20	A10#	1004	114.33	6,627.00	75.77	
21	A10#	1005	87.16	6,561.00	57.19	
22	A10#	1006	157.06	6,693.00	105.12	
23	A10#	1104	114.33	6,659.00	76.13	
24	A10#	1105	87.16	6,593.00	57.46	
25	A10#	1202	87.16	6,625.00	57.74	
26	A10#	1206	157.06	6,758.00	106.14	
27	A10#	1305	87.16	6,657.00	58.02	
28	A10#	1306	157.06	6,790.00	106.64	
29	A10#	1404	114.33	6,755.00	77.23	
30	A10#	1405	87.16	6,689.00	58.30	
31	A10#	1406	157.06	6,823.00	107.16	
32	A10#	1502	87.16	6,720.00	58.57	
33	A10#	1503	114.33	6,788.00	77.61	
34	A10#	1504	114.33	6,788.00	77.61	

35	A10#	1505	87.16	6,720.00	58.57	
36	A10#	1506	157.06	6,855.00	107.66	
37	A10#	1602	87.16	6,752.00	58.85	
38	A10#	1605	87.16	6,752.00	58.85	
39	A10#	1606	157.06	6,888.00	108.18	
40	A10#	1705	87.16	6,784.00	59.13	
41	A10#	1706	157.06	6,920.00	108.69	
42	A10#	1801	157.06	6,953.00	109.20	
43	A10#	1802	87.16	6,816.00	59.41	
44	A10#	1805	87.16	6,816.00	59.41	
45	A10#	1806	157.06	6,953.00	109.20	
46	A10#	1904	114.33	6,917.00	79.08	
47	A10#	1905	87.16	6,848.00	59.69	
48	A10#	1906	157.06	6,985.00	109.71	
49	A10#	2004	114.33	6,948.00	79.44	
50	A10#	2005	87.16	6,880.00	59.97	
51	A10#	2104	114.33	6,981.00	79.81	
52	A10#	2105	87.16	6,911.00	60.24	
53	A10#	2106	157.06	7,050.00	110.73	
54	A10#	2205	87.16	6,943.00	60.52	
55	A10#	2302	87.16	6,975.00	60.79	
56	A10#	2304	114.33	7,045.00	80.55	

57	A10#	2305	87.16	6,975.00	60.79	
58	A10#	2306	157.06	7,115.00	111.75	
59	A10#	2405	87.16	7,007.00	61.07	
60	A10#	2406	157.06	7,148.00	112.27	
61	A10#	2501	157.06	7,180.00	112.77	
62	A10#	2502	87.16	7,039.00	61.35	
63	A10#	2504	114.33	7,110.00	81.29	
64	A10#	2505	87.16	7,039.00	61.35	
65	A10#	2506	157.06	7,180.00	112.77	
66	A10#	2601	157.06	6,466.00	101.55	
67	A10#	2602	87.16	6,338.00	55.24	
68	A10#	2605	87.16	6,338.00	55.24	
69	A10#	2606	157.06	6,466.00	101.55	
70	A12#	307	69.89	6,338.00	44.30	
71	A12#	402	69.89	6,370.00	44.52	
72	A12#	406	69.89	6,370.00	44.52	
73	A12#	407	69.89	6,370.00	44.52	
74	A12#	503	69.89	6,402.00	44.74	
75	A12#	504	86.27	6,466.00	55.78	
76	A12#	506	69.89	6,402.00	44.74	
77	A12#	507	69.89	6,402.00	44.74	
78	A12#	606	69.89	6,434.00	44.97	

79	A12#	803	69.89	6,497.00	45.41	
80	A12#	804	86.27	6,562.00	56.61	
81	A12#	806	69.89	6,497.00	45.41	
82	A12#	807	69.89	6,497.00	45.41	
83	A12#	906	69.89	6,529.00	45.63	
84	A12#	1006	69.89	6,561.00	45.85	
85	A12#	1007	69.89	6,561.00	45.85	
86	A12#	1302	69.89	6,657.00	46.53	
87	A12#	1303	69.89	6,657.00	46.53	
88	A12#	1304	86.27	6,724.00	58.01	
89	A12#	1306	69.89	6,657.00	46.53	
90	A12#	1307	69.89	6,657.00	46.53	
91	A12#	1707	69.89	6,784.00	47.41	
92	A12#	1807	69.89	6,816.00	47.64	
93	A12#	2003	69.89	6,880.00	48.08	
94	A12#	2006	69.89	6,880.00	48.08	
95	A12#	2102	69.89	6,911.00	48.30	
96	A12#	2103	69.89	6,911.00	48.30	
97	A12#	2104	86.27	6,981.00	60.23	
98	A12#	2106	69.89	6,911.00	48.30	
99	A12#	2107	69.89	6,911.00	48.30	
100	A12#	2207	69.89	6,943.00	48.52	

101	A12#	2403	69.89	7,007.00	48.97	
102	A12#	2406	69.89	7,007.00	48.97	
103	A12#	2407	69.89	7,007.00	48.97	
104	A12#	2503	69.89	7,039.00	49.20	
105	A12#	2506	69.89	7,039.00	49.20	
106	A12#	2507	69.89	7,039.00	49.20	
107	A12#	2602	69.89	7,071.00	49.42	
108	A12#	2603	69.89	7,071.00	49.42	
109	A12#	2606	69.89	7,071.00	49.42	
110	A12#	2607	69.89	7,071.00	49.42	
111	A12#	2702	69.89	7,103.00	49.64	
112	A12#	2703	69.89	7,103.00	49.64	
113	A12#	2706	69.89	7,103.00	49.64	
114	A12#	2707	69.89	7,103.00	49.64	
115	A12#	2802	69.89	6,338.00	44.30	
116	A12#	2803	69.89	6,338.00	44.30	
117	A12#	2806	69.89	6,338.00	44.30	
118	A12#	2807	69.89	6,338.00	44.30	
119	A13-14#	301	139.21	6,225.00	86.66	
120	A13-14#	401	139.21	6,258.00	87.12	
121	A13-14#	304	139.21	6,225.00	86.66	
122	A13-14#	404	139.21	6,258.00	87.12	

123	A13-14#	501	139.21	6,290.00	87.56	
124	A13-14#	601	139.21	6,322.00	88.01	
125	A13-14#	701	139.21	6,355.00	88.47	
126	A13-14#	801	139.21	6,387.00	88.91	
127	A13-14#	901	139.21	6,420.00	89.37	
128	A13-14#	1001	139.21	6,484.00	90.26	
129	A13-14#	1101	139.21	6,517.00	90.72	
130	A13-14#	1201	139.21	6,550.00	91.18	
131	A13-14#	1102-1202	223.84	6,517.00	145.88	
132	A13-14#	1301	139.21	6,582.00	91.63	
133	A13-14#	1401	139.21	6,615.00	92.09	
134	A13-14#	1302-1402	223.84	6,582.00	147.33	
135	A13-14#	1501	139.21	6,681.00	93.01	
136	A13-14#	1601	139.21	6,713.00	93.45	
137	A13-14#	1502-1602	223.84	6,681.00	149.55	
138	A13-14#	1701	139.21	6,746.00	93.91	
139	A13-14#	1801	139.21	6,779.00	94.37	
140	A13-14#	1702-1802	223.84	6,746.00	151.00	
141	B12#	309	88.89	6,495.00	57.73	
合 计			15,083.30	——	10,092.74	——

**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。

特此告函!

承德永兴房地产评估有限公司

2022 年 1 月 17 日

# 目 录

致估价委托人函-----	0
目 录-----	17
估价师声明-----	18
估价假设和限制条件-----	19
估价结果报告-----	24
一、估价委托人-----	24
二、房地产估价机构-----	24
三、估价目的-----	24
四、估价对象-----	24
五、价值时点-----	32
六、价值类型-----	32
七、估价原则-----	32
八、估价依据-----	34
九、估价方法-----	35
十、估价结果-----	36
十一、注册房地产估价师及专业人员-----	43
十二、实地查勘期-----	43
十三、估价作业期-----	43
附 件-----	44

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、 注册房地产估价师在评估报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性的陈述和重大遗漏。

2、 评估报告中的分析、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，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、 注册房地产估价师与评估报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写评估报告。

5、 注册房地产估价师已于 2021 年 12 月 21 日对本估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现状与相关权属证明材料上记载的内容逐一进行对照，全面、细致地了解了估价对象。

6、 没有外部专家和单位对本评估报告提供重要专业帮助。

7、 注册房地产估价师将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制评估报告。

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
谷立超	1320210116		2022 年 1 月 17 日
张明伟	1320170134		2022 年 1 月 17 日
王忠旺	1320210115		2022 年 1 月 17 日

承德永兴房地产评估有限公司

2022 年 1 月 17 日

## 估价假设和限制条件

本评估报告结论是我们经过公正的专业分析、测算和判断形成的结论，但受以下已说明的估价假设和限制条件的限制。

### 一、估价假设

#### (一) 一般性假设

1、 估价委托人提供了估价对象所在地块的《商品房预售许可证》((承)房预售证第 2011002 号、(承)房预售证第 2011024 号、(承)房预售证第 2011053 号)及估价对象部分《房屋分户图》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。委托人对其所提供资料的真实性负责,由于委托人提供资料不实造成的失误，估价机构不承担责任。

2、 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘调查，估价对象房屋建筑面积与《可拍卖房产清单》记载建筑面积大体相当。此次估价按委托人提供的《可拍卖房产清单》载明的建筑面积为计算依据。

4、 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、 本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，不存在欠缴税金及相关费用，交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

6、 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权，其分摊的土地使用权在评估范围内为前提。

## (二) 特殊类假设

### 1、 未定事项假设

(1) 估价对象资料未记载估价对象 A13-14#楼、B12#楼房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2018 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### 2、 背离事实假设

(1) 在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素对价值的影响。

### 3、 不相一致假设

(1) 委托人提供的《可拍卖房产清单》及部分 A13-14#楼《房屋分户图》显示：301-401（面积 278.42 平方米）、304-404（面积 278.42 平方米）、501-601（面积 278.42 平方米）、701-801（面积 278.42 平方米）、901-1001（面积 278.42 平方米）、1101-1201（面积 278.42 平方米）、1301-1401（面积 278.42 平方米）、1501-1601（面积 278.42 平方米）、1701-1801（面积 278.42 平方米）为跃层结构，估价人员现场查勘为平层结构，同一户型楼上楼下户型、面积相同，此次估

价按委托人提供的《可拍卖房产清单》载明的建筑面积除以二为计算依据。实际为：301（所在层次 3，面积 139.21 平方米）、401（所在层次 4，面积 139.21 平方米）、304（所在层次 3，面积 139.21 平方米）、404（所在层次 4，面积 139.21 平方米）、501（所在层次 5，面积 139.21 平方米）、601（所在层次 6，面积 139.21 平方米）、701（所在层次 7，面积 139.21 平方米）、801（所在层次 8，面积 139.21 平方米）、901（所在层次 9，面积 139.21 平方米）、1001（所在层次 10，面积 139.21 平方米）、1101（所在层次 11，面积 139.21 平方米）、1201（所在层次 12，面积 139.21 平方米）、1301（所在层次 13，面积 139.21 平方米）、1401（所在层次 14，面积 139.21 平方米）、1501（所在层次 15，面积 139.21 平方米）、1601（所在层次 16，面积 139.21 平方米）、1701（所在层次 17，面积 139.21 平方米）、1801（所在层次 18，面积 139.21 平方米），本次估价依据现场查勘据实估价。

#### 4、 依据不足假设

（1）因被申请人不能提供全部估价对象入户门钥匙，估价人员未能全部进入估价对象内部进行查勘，据当事人介绍全部为毛坯房并达到交房状态、且未办理《房屋所有权证》。因此，本次估价设定为毛坯房并达到交房状态。

（2）因委托人未能提供估价对象相关权属证明，本次估价依据委托人提供的《可拍卖房产清单》进行估价。

（3）估价人员现场查勘了解，委估对象所在永盛现代城小区部分房屋可以办理《房屋所有权证》且已经办理，部分房屋暂不能办理《房屋所有权证》，经估价人员穷尽调查，具体原因尚不明确，本次估价假设估价对象各项手续完备并可以办理《房屋所有权证》。

## 二、评估报告使用限制

1、 评估报告使用期限自评估报告出具之日起为壹年。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整或委托估价机构重新估价后才可使用。

2、 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整或委托估价机构重新估价后才可使用。

3、 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、 评估报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，他用无效。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。

5、 评估报告中估价结果为估价对象在 2021 年 12 月 21 日的市场价值。

6、 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

7、 本评估报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

8、 未经估价机构及注册房地产估价师书面同意，评估报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。本评估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。凡因委托人使用本评估报告不当而引起的后果，估价

机构和估价人员不承担相应的责任。

9、 当事人收到此评估报告后，如对评估结果有异议，请在五日内以书面形式提交至人民法院。

10、 本评估报告书一式八份，委托人七份，本机构存档一份。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委 托 人：河北省石家庄市中级人民法院

## 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：谷立超

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牛圈子沟永盛现代城，双桥区牛圈子沟路路北，估价对象小区通 10 路、10 路区、38 路公交车，距离承德火车站约 4 公里，距离避暑山庄约 5 公里，区域聚集度一般，位置状况一般，交通状况一般，估价对象附近大型超市、银行等公共设施一般，周边基础设施达到“七通”（即通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖、通气），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牛圈子沟村永盛现代城小区，经现场查勘，该楼由围场满族蒙古族自治县永盛房地产开发有限公司开发建设，其中：

A10#楼，层数：27 层，地上 26 层，其中地上 1-2 层为商业，3-26 层为

住宅用途，建成年份：2018，建筑结构：钢混。共两个单元，不锈钢单元楼宇门，每单元两部电梯，步行消防楼梯水泥地面，每单元每层三户，入户防盗门，塑钢窗，暖气片取暖。

A12#楼，层数：29层，地上28层，其中地上1-2层为商业，3-28层为住宅用途，建成年份：2018，建筑结构：钢混。共两个单元，不锈钢单元楼宇门，每单元两部电梯，步行消防楼梯水泥地面，每单元每层四户，入户防盗门，塑钢窗，暖气片取暖。

A13-14#楼，层数：22层，地上20层，其中地上1-2层为商业，3-20层为住宅用途，建成年份：2018，建筑结构：钢筋混凝土。估价对象房屋所在A13#楼，共一个单元，单元楼宇防盗门，两部电梯，步行消防楼梯贴瓷砖，01和04户型为平层，02和03户型为跃层，入户防盗门，塑钢窗，暖气片取暖。

B12#楼，层数：9层，负一层地下室，地上8层，其中地上1层为储藏室，2-8层为住宅用途，建成年份：2018，5单元309所在总层次4，所在地上第3层，建筑结构：混合，单元楼宇防盗门，楼梯石材地面，铁栏杆扶手，入户防盗门，塑钢窗，暖气片取暖。

本次评估估价对象按毛坯房设定。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：

序号	幢号	户号	建筑面积 (平方米)	实物状况
1	A10#	302	87.16	二室一厅一厨一卫，毛坯，非通透户型
2	A10#	305	87.16	二室一厅一厨一卫，毛坯，非通透户型
3	A10#	401	157.06	三室二厅一厨二卫，毛坯，通透户型
4	A10#	405	87.16	二室一厅一厨一卫，毛坯，非通透户型

5	A10#	501	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
6	A10#	502	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
7	A10#	505	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
8	A10#	506	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
9	A10#	601	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
10	A10#	602	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
11	A10#	605	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
12	A10#	606	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
13	A10#	702	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
14	A10#	705	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
15	A10#	706	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
16	A10#	801	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
17	A10#	806	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
18	A10#	905	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
19	A10#	906	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
20	A10#	1004	114.33	三室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
21	A10#	1005	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
22	A10#	1006	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
23	A10#	1104	114.33	三室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
24	A10#	1105	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
25	A10#	1202	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
26	A10#	1206	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型

27	A10#	1305	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
28	A10#	1306	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
29	A10#	1404	114.33	三室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
30	A10#	1405	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
31	A10#	1406	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
32	A10#	1502	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
33	A10#	1503	114.33	三室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
34	A10#	1504	114.33	三室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
35	A10#	1505	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
36	A10#	1506	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
37	A10#	1602	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
38	A10#	1605	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
39	A10#	1606	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
40	A10#	1705	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
41	A10#	1706	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
42	A10#	1801	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
43	A10#	1802	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
44	A10#	1805	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
45	A10#	1806	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
46	A10#	1904	114.33	三室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
47	A10#	1905	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
48	A10#	1906	157.06	三室二厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型

49	A10#	2004	114.33	三室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
50	A10#	2005	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
51	A10#	2104	114.33	三室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
52	A10#	2105	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
53	A10#	2106	157.06	三室两厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
54	A10#	2205	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
55	A10#	2302	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
56	A10#	2304	114.33	三室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
57	A10#	2305	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
58	A10#	2306	157.06	三室两厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
59	A10#	2405	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
60	A10#	2406	157.06	三室两厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
61	A10#	2501	157.06	三室两厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
62	A10#	2502	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
63	A10#	2504	114.33	三室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
64	A10#	2505	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
65	A10#	2506	157.06	三室两厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
66	A10#	2601	157.06	三室两厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
67	A10#	2602	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
68	A10#	2605	87.16	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
69	A10#	2606	157.06	三室两厅一厨二卫, 毛坯, 通透户型
70	A12#	307	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型

71	A12#	402	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
72	A12#	406	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
73	A12#	407	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
74	A12#	503	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
75	A12#	504	86.27	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
76	A12#	506	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
77	A12#	507	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
78	A12#	606	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
79	A12#	803	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
80	A12#	804	86.27	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
81	A12#	806	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
82	A12#	807	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
83	A12#	906	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
84	A12#	1006	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
85	A12#	1007	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
86	A12#	1302	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
87	A12#	1303	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
88	A12#	1304	86.27	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
89	A12#	1306	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
90	A12#	1307	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
91	A12#	1707	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
92	A12#	1807	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型

93	A12#	2003	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
94	A12#	2006	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
95	A12#	2102	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
96	A12#	2103	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
97	A12#	2104	86.27	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 通透户型
98	A12#	2106	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
99	A12#	2107	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
100	A12#	2207	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
101	A12#	2403	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
102	A12#	2406	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
103	A12#	2407	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
104	A12#	2503	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
105	A12#	2506	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
106	A12#	2507	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
107	A12#	2602	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
108	A12#	2603	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
109	A12#	2606	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
110	A12#	2607	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
111	A12#	2702	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
112	A12#	2703	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
113	A12#	2706	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型
114	A12#	2707	69.89	二室一厅一厨一卫, 毛坯, 非通透户型

115	A12#	2802	69.89	二室一厅一厨一卫，毛坯，非通透户型
116	A12#	2803	69.89	二室一厅一厨一卫，毛坯，非通透户型
117	A12#	2806	69.89	二室一厅一厨一卫，毛坯，非通透户型
118	A12#	2807	69.89	二室一厅一厨一卫，毛坯，非通透户型
119	A13-14#	301	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
120	A13-14#	401	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
121	A13-14#	304	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
122	A13-14#	404	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
123	A13-14#	501	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
124	A13-14#	601	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
125	A13-14#	701	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
126	A13-14#	801	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
127	A13-14#	901	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
128	A13-14#	1001	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
129	A13-14#	1101	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
130	A13-14#	1201	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
131	A13-14#	1102-1202	223.84	五室三厅一厨二卫，毛坯，通透户型，跃层
132	A13-14#	1301	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
133	A13-14#	1401	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
134	A13-14#	1302-1402	223.84	五室三厅一厨二卫，毛坯，通透户型，跃层
135	A13-14#	1501	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型
136	A13-14#	1601	139.21	三室两厅一厨二卫，毛坯，通透户型

137	A13-14#	1502-1602	223.84	五室三厅一厨二卫，毛坯，通透户型，跃层
138	A13-14#	1701	139.21	三室二厅一厨二卫，毛坯，通透户型
139	A13-14#	1801	139.21	三室二厅一厨二卫，毛坯，通透户型
140	A13-14#	1702-1802	223.84	五室三厅一厨二卫，毛坯，通透户型，跃层
141	B12#	309	88.89	三室一厅一厨一卫，毛坯，通透户型
合 计			15,083.30	——

### （三）权益状况

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《可拍卖房产清单》、《商品房预售许可证》（（承）房预售证第 2011002 号、（承）房预售证第 2011024 号、（承）房预售证第 2011053 号）及估价对象部分《房屋分户图》，依据委托人提供资料：估价对象为围场满族蒙古族自治县永盛房地产开发有限公司所有。

### 五、价值时点

2021 年 12 月 21 日（依据委托书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

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 2021 年 12 月 21 日市场价值。

### 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价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，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因注册房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法抵押、合法交易、合法处分等为前提进行估价。循序合法原则，第一、要求在估计是必须确定估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、要求估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

### （三）价值时点原则

价值时点原则要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时委估房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

#### （四）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。

替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

#### （五）最高最佳使用原则

遵循最高最佳利用原则，要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

## 八、估价依据

### 1、国家法律、法规和政策

《中华人民共和国民法典》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国资产评估法》

《城市房地产转让管理规定》

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国拍卖法》

其他法律法规、政策文件等

## 2、技术性规范

《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）

《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）

《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）

## 3、委托人提供的资料

河北省石家庄市中级人民法院（2021）冀 01 委评 40 号委托书

《可拍卖房产清单》

《商品房预售许可证》（（承）房预售证第 2011002 号、（承）房预售证第 2011024 号、（承）房预售证第 2011053 号）

估价对象部分《房屋分户图》

委托人提供的其他资料

## 4、估价机构搜集的有关资料

现场勘查资料及照片

房地产市场情况调查资料等

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。

收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。

在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的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本报告估价目的是为确定房地产市场价值提供参考依据，考虑估价对象的用途，根据估价目的及估价对象的实际状况，鉴于估价对象所在地区房地产存在足够的市场交易案例，且房地产租赁市场较成熟，宜采用比较法与收益法进行评估。注册房地产估价师对两种测算方法的结果综合分析后，确定估价对象的评估价值。

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。

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。

## 十、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 2021 年 12 月 21 日的评估总价值为 **10,092.74** 万元，大写人民币**壹亿零玖拾贰万柒仟肆佰元整**（取整至佰元），详见下表：

评估结果明细表

序号	幢号	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	A10#	302	87.16	6,338.00	55.24	
2	A10#	305	87.16	6,338.00	55.24	

3	A10#	401	157.06	6,498.00	102.06	
4	A10#	405	87.16	6,370.00	55.52	
5	A10#	501	157.06	6,531.00	102.58	
6	A10#	502	87.16	6,402.00	55.80	
7	A10#	505	87.16	6,402.00	55.80	
8	A10#	506	157.06	6,531.00	102.58	
9	A10#	601	157.06	6,563.00	103.08	
10	A10#	602	87.16	6,434.00	56.08	
11	A10#	605	87.16	6,434.00	56.08	
12	A10#	606	157.06	6,563.00	103.08	
13	A10#	702	87.16	6,466.00	56.36	
14	A10#	705	87.16	6,466.00	56.36	
15	A10#	706	157.06	6,595.00	103.58	
16	A10#	801	157.06	6,628.00	104.10	
17	A10#	806	157.06	6,628.00	104.10	
18	A10#	905	87.16	6,529.00	56.91	
19	A10#	906	157.06	6,660.00	104.60	
20	A10#	1004	114.33	6,627.00	75.77	
21	A10#	1005	87.16	6,561.00	57.19	
22	A10#	1006	157.06	6,693.00	105.12	
23	A10#	1104	114.33	6,659.00	76.13	
24	A10#	1105	87.16	6,593.00	57.46	

25	A10#	1202	87.16	6,625.00	57.74	
26	A10#	1206	157.06	6,758.00	106.14	
27	A10#	1305	87.16	6,657.00	58.02	
28	A10#	1306	157.06	6,790.00	106.64	
29	A10#	1404	114.33	6,755.00	77.23	
30	A10#	1405	87.16	6,689.00	58.30	
31	A10#	1406	157.06	6,823.00	107.16	
32	A10#	1502	87.16	6,720.00	58.57	
33	A10#	1503	114.33	6,788.00	77.61	
34	A10#	1504	114.33	6,788.00	77.61	
35	A10#	1505	87.16	6,720.00	58.57	
36	A10#	1506	157.06	6,855.00	107.66	
37	A10#	1602	87.16	6,752.00	58.85	
38	A10#	1605	87.16	6,752.00	58.85	
39	A10#	1606	157.06	6,888.00	108.18	
40	A10#	1705	87.16	6,784.00	59.13	
41	A10#	1706	157.06	6,920.00	108.69	
42	A10#	1801	157.06	6,953.00	109.20	
43	A10#	1802	87.16	6,816.00	59.41	
44	A10#	1805	87.16	6,816.00	59.41	
45	A10#	1806	157.06	6,953.00	109.20	
46	A10#	1904	114.33	6,917.00	79.08	

47	A10#	1905	87.16	6,848.00	59.69	
48	A10#	1906	157.06	6,985.00	109.71	
49	A10#	2004	114.33	6,948.00	79.44	
50	A10#	2005	87.16	6,880.00	59.97	
51	A10#	2104	114.33	6,981.00	79.81	
52	A10#	2105	87.16	6,911.00	60.24	
53	A10#	2106	157.06	7,050.00	110.73	
54	A10#	2205	87.16	6,943.00	60.52	
55	A10#	2302	87.16	6,975.00	60.79	
56	A10#	2304	114.33	7,045.00	80.55	
57	A10#	2305	87.16	6,975.00	60.79	
58	A10#	2306	157.06	7,115.00	111.75	
59	A10#	2405	87.16	7,007.00	61.07	
60	A10#	2406	157.06	7,148.00	112.27	
61	A10#	2501	157.06	7,180.00	112.77	
62	A10#	2502	87.16	7,039.00	61.35	
63	A10#	2504	114.33	7,110.00	81.29	
64	A10#	2505	87.16	7,039.00	61.35	
65	A10#	2506	157.06	7,180.00	112.77	
66	A10#	2601	157.06	6,466.00	101.55	
67	A10#	2602	87.16	6,338.00	55.24	
68	A10#	2605	87.16	6,338.00	55.24	

69	A10#	2606	157.06	6,466.00	101.55	
70	A12#	307	69.89	6,338.00	44.30	
71	A12#	402	69.89	6,370.00	44.52	
72	A12#	406	69.89	6,370.00	44.52	
73	A12#	407	69.89	6,370.00	44.52	
74	A12#	503	69.89	6,402.00	44.74	
75	A12#	504	86.27	6,466.00	55.78	
76	A12#	506	69.89	6,402.00	44.74	
77	A12#	507	69.89	6,402.00	44.74	
78	A12#	606	69.89	6,434.00	44.97	
79	A12#	803	69.89	6,497.00	45.41	
80	A12#	804	86.27	6,562.00	56.61	
81	A12#	806	69.89	6,497.00	45.41	
82	A12#	807	69.89	6,497.00	45.41	
83	A12#	906	69.89	6,529.00	45.63	
84	A12#	1006	69.89	6,561.00	45.85	
85	A12#	1007	69.89	6,561.00	45.85	
86	A12#	1302	69.89	6,657.00	46.53	
87	A12#	1303	69.89	6,657.00	46.53	
88	A12#	1304	86.27	6,724.00	58.01	
89	A12#	1306	69.89	6,657.00	46.53	
90	A12#	1307	69.89	6,657.00	46.53	

91	A12#	1707	69.89	6,784.00	47.41	
92	A12#	1807	69.89	6,816.00	47.64	
93	A12#	2003	69.89	6,880.00	48.08	
94	A12#	2006	69.89	6,880.00	48.08	
95	A12#	2102	69.89	6,911.00	48.30	
96	A12#	2103	69.89	6,911.00	48.30	
97	A12#	2104	86.27	6,981.00	60.23	
98	A12#	2106	69.89	6,911.00	48.30	
99	A12#	2107	69.89	6,911.00	48.30	
100	A12#	2207	69.89	6,943.00	48.52	
101	A12#	2403	69.89	7,007.00	48.97	
102	A12#	2406	69.89	7,007.00	48.97	
103	A12#	2407	69.89	7,007.00	48.97	
104	A12#	2503	69.89	7,039.00	49.20	
105	A12#	2506	69.89	7,039.00	49.20	
106	A12#	2507	69.89	7,039.00	49.20	
107	A12#	2602	69.89	7,071.00	49.42	
108	A12#	2603	69.89	7,071.00	49.42	
109	A12#	2606	69.89	7,071.00	49.42	
110	A12#	2607	69.89	7,071.00	49.42	
111	A12#	2702	69.89	7,103.00	49.64	
112	A12#	2703	69.89	7,103.00	49.64	

113	A12#	2706	69.89	7,103.00	49.64	
114	A12#	2707	69.89	7,103.00	49.64	
115	A12#	2802	69.89	6,338.00	44.30	
116	A12#	2803	69.89	6,338.00	44.30	
117	A12#	2806	69.89	6,338.00	44.30	
118	A12#	2807	69.89	6,338.00	44.30	
119	A13-14#	301	139.21	6,225.00	86.66	
120	A13-14#	401	139.21	6,258.00	87.12	
121	A13-14#	304	139.21	6,225.00	86.66	
122	A13-14#	404	139.21	6,258.00	87.12	
123	A13-14#	501	139.21	6,290.00	87.56	
124	A13-14#	601	139.21	6,322.00	88.01	
125	A13-14#	701	139.21	6,355.00	88.47	
126	A13-14#	801	139.21	6,387.00	88.91	
127	A13-14#	901	139.21	6,420.00	89.37	
128	A13-14#	1001	139.21	6,484.00	90.26	
129	A13-14#	1101	139.21	6,517.00	90.72	
130	A13-14#	1201	139.21	6,550.00	91.18	
131	A13-14#	1102-1202	223.84	6,517.00	145.88	
132	A13-14#	1301	139.21	6,582.00	91.63	
133	A13-14#	1401	139.21	6,615.00	92.09	
134	A13-14#	1302-1402	223.84	6,582.00	147.33	

135	A13-14#	1501	139.21	6,681.00	93.01	
136	A13-14#	1601	139.21	6,713.00	93.45	
137	A13-14#	1502-1602	223.84	6,681.00	149.55	
138	A13-14#	1701	139.21	6,746.00	93.91	
139	A13-14#	1801	139.21	6,779.00	94.37	
140	A13-14#	1702-1802	223.84	6,746.00	151.00	
141	B12#	309	88.89	6,495.00	57.73	
合 计			15,083.30	——	10,092.74	——

### 十一、注册房地产估价师及专业人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
谷立超	1320210116		2022年1月17日
张明伟	1320170134		2022年1月17日
王忠旺	1320210115		2022年1月17日

### 十二、实地查勘期

自 2021 年 12 月 21 日至 2021 年 12 月 24 日

### 十三、估价作业期

自 2021 年 12 月 21 日至 2022 年 1 月 17 日

## 附 件

- 1、 河北省石家庄市中级人民法院委托书（2021）冀 01 委评 40 号
- 2、 估价对象《可拍卖房产清单》复印件
- 3、 围场永盛房地产开发有限公司（承）房预售证第 2011002 号、（承）房预售证第 2011024 号、（承）房预售证第 2011053 号《商品房预售许可证》复印件
- 4、 估价对象部分《房屋分户图》复印件
- 5、 估价对象位置示意图
- 6、 估价对象实地查勘相关照片
- 7、 房地产估价机构营业执照复印件
- 8、 房地产估价机构估价资格证复印件
- 9、 注册房地产估价师估价资格证书复印件