

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：沧州市汇达房地产开发有限公司位于东光县第二中学南、中兴路东侧公园首府项目 70 套住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：沧州市中级人民法院

房地产估价机构：河北金峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：江 艳（注册号：1320140019）

姜根平（注册号：1320140018）

估价报告出具日期：二〇二二年三月三十日

估价报告编号：冀金峰【2022】(产)估字第 03032 号

致估价委托人函

沧州市中级人民法院：

受贵法院的委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对沧州市汇达房地产开发有限公司位于东光县第二中学南、中兴路东侧公园首府项目，总建筑面积为 9388.11 平方米的 70 套住宅用途房地产在 2022 年 2 月 9 日进行了实地查勘、勘测和有关资料的收集，结合该估价对象的建筑结构、配套设施、功能、用途、工程进度等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，对房屋所有权的市场价值进行了评估。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过沧州市中级人民法院向我公司书面提出。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 2 月 9 日

价值类型：本次估价的房地产价值为市场价值。

估价结果：评估人员本着客观、准确、公正、合法的原则，依据国务院、住建部、自然资源部及有关部门颁发的相关法律、法规和文件，按照房地产估价规范，根据特定的评估目的，遵循科学的评估程序，经现场查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，选用假设开发法、成本法进行了评估，确定估价对象在价值时点的价值为 5245.51 万元，大写：伍仟贰佰肆拾伍万伍仟壹佰元整，（币种：人民币；单价取整至元，总价取整至百元），详见房地产市场价值估价结果汇总表。

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	1-1-1301	146.27	5715	835933
2	1-1-1304	146.14	5715	835190
3	1-1-1401	146.27	5715	835933
4	1-1-1404	146.14	5715	835190
5	1-1-1501	146.27	5715	835933
6	1-1-1504	146.14	5715	835190
7	1-1-1601	146.27	5415	792052

8	1-1-1604	146.14	5415	791348
9	1-2-1601	135.11	5465	738376
10	1-2-1403	134.97	5765	778102
11	1-2-1603	134.97	5465	737611
12	1-3-1101	146.14	5665	827883
13	1-3-1104	146.27	5665	828620
14	1-3-1201	146.14	5665	827883
15	1-3-1204	146.27	5665	828620
16	1-3-1301	146.14	5715	835190
17	1-3-1304	146.27	5715	835933
18	1-3-1401	146.14	5715	835190
19	1-3-1404	146.27	5715	835933
20	1-3-1501	146.14	5715	835190
21	1-3-1504	146.27	5715	835933
22	1-3-1601	146.14	5415	791348
23	1-3-1604	146.27	5415	792052
24	2-1-1301	146.27	5715	835933
25	2-1-1104	146.14	5665	827883
26	2-1-1504	146.14	5715	835190
27	2-1-1401	146.27	5715	835933
28	2-1-1204	146.14	5665	827883
29	2-1-1604	146.14	5415	791348
30	2-1-1501	146.27	5715	835933
31	2-1-1304	146.14	5715	835190
32	2-1-1601	146.27	5415	792052
33	2-1-1404	146.14	5715	835190
34	2-2-1601	135.11	5465	738376
35	2-2-1503	134.97	5765	778102
36	2-2-1603	134.97	5465	737611
37	2-3-1104	146.27	5665	828620
38	3-1-201	129.6	5515	714744
39	3-1-301	129.6	5565	721224
40	3-1-401	129.6	5565	721224
41	3-1-901	129.6	5665	734184
42	3-1-1001	129.6	5365	695304
43	3-1-102	91.54	5415	495689
44	3-1-1002	91.54	5265	481958
45	3-1-103	91.54	5415	495689

46	3-1-1003	91.54	5265	481958
47	3-1-104	129.44	5515	713862
48	3-1-204	129.44	5515	713862
49	3-1-304	129.44	5565	720334
50	3-1-404	129.44	5565	720334
51	3-1-804	129.44	5665	733278
52	3-1-904	129.44	5665	733278
53	3-1-1004	129.44	5365	694446
54	3-2-101	129.44	5515	713862
55	3-2-201	129.44	5515	713862
56	3-2-301	129.44	5565	720334
57	3-2-401	129.44	5565	720334
58	3-2-501	129.44	5615	726806
59	3-2-601	129.44	5615	726806
60	3-2-701	129.44	5665	733278
61	3-2-801	129.44	5665	733278
62	3-2-901	129.44	5665	733278
63	3-2-1001	129.44	5365	694446
64	3-2-102	91.54	5415	495689
65	3-2-103	91.54	5415	495689
66	3-2-104	129.6	5515	714744
67	3-2-204	129.6	5515	714744
68	3-2-404	129.6	5565	721224
69	3-2-904	129.6	5665	734184
70	3-2-1004	129.6	5365	695304
合计		9388.11	--	5245.51 (万元)

河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月三十日

特别提示：

(1) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3) 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后才会使用；

(4) 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，如果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后才会使用；

(5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、 估价报告结论成立的假设前提.....	2
二、 估价报告使用限制.....	3
三、 其他需要声明的事项.....	3
估价结果报告.....	5
一、 估价委托人.....	5
二、 房地产估价机构.....	5
三、 估价目的.....	5
四、 估价对象.....	5
五、 价值时点.....	9
六、 价值类型.....	9
七、 估价依据.....	9
八、 估价原则.....	10
九、 估价方法.....	11
十、 估价结果.....	11
十一、 注册房地产估价师.....	12
十二、 实地查勘期.....	14
十三、 估价作业期.....	14
附 件.....	15

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师江艳、姜根平已于2022年2月9日对估价对象进行了实地查勘，并搜集了相关资料。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
江艳	1320140019		2022年3月30日
姜根平	1320140018		2022年3月30日

估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

(一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚，房产所有人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权利及其他事项登记信息》、《不动产权证书》、河北省沧州市中级人民法院查封财产清单及东光县自然资源和规划局出具的房产预测绘面积复印件，我们对上述资料上记载的权属、面积、用途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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格。

5、委托方未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估假设按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

6、委托方未书面明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价师经过尽职调查后未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、本报告出具的价格为正常房地产状况下的价格，人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、水电费等及其滞纳金，本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、假设本次司法鉴定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

9、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设

本次估价假设该在建工程一年后开发建设完成。

(三) 背离事实假设

至价值时点，估价对象已被查封，本次评估不考虑查封因素的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、按有关规定本评估报告结果有效期自提交报告之日起壹年内有效，超过一年，需重新进行评估。

3、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，超过有效期或在价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形式、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本估价报告之结果为评估范围内房产整体市场价格，应整体使用，本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价技术报告》供上级部门检查和存档，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、未经估价机构书面同意，本估价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。

6、为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

三、其他需要声明的事项

- 1、本估价报告所得出的估价结果，仅供参考。
- 2、如发现本估价报告文件或字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。
- 3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：沧州市中级人民法院

单位地址：沧州市运河区永济西路 2 号

二、房地产估价机构

受托单位：河北金峰房地产评估有限公司

住 所：石家庄市长安区中山东路 466 号建华城市广场 A 座 1401

法定代表人：张立国

统一社会信用代码：911301027468771322

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）16 号

资质有效期限：截至 2025 年 1 月 23 日

联系电话：0311-86821199

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

1、估价对象范围

依据委托人出具的《河北省沧州市中级人民法院查封财产清单》，本次评估估价对象为沧州市汇达房地产开发有限公司位于东光县第二中学南、中兴路东侧公园首府项目 70 套住宅用途房地产，总建筑面积为 9388.11 平方米。房地产价值包含土地使用权价值、水、电、暖、燃气等共有共用设备设施及装饰装修的价值，不包含债权债务。

2、估价对象基本状况

估价对象为沧州市汇达房地产开发有限公司位于东光县第二中学南、中兴路东侧公园首府项目 70 套住宅用途房地产，沧州市汇达房地产开发有限公司拥有估价对象的房屋所有权，估价对象无共有人，无权属争议，至价值时点，估价对象已被查封，无其他他项权利登记。该项目已办理《建设工程规划许可证》（编号：130923201700025 号）及《建设工程施工许可证》（编号：130923201711220101 号），根据施工许可证记载，工程名

称为东光县公园首府 1#、2#、3#、10#住宅楼工程，建设规模为 74658.67 平方米。

根据委托方提供的《河北省沧州市中级人民法院查封财产清单》复印件及东光县自然资源和规划局出具的《预测绘面积清单》复印件，本次估价对象明细如下：

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)
1	1-1-1301	146.27
2	1-1-1304	146.14
3	1-1-1401	146.27
4	1-1-1404	146.14
5	1-1-1501	146.27
6	1-1-1504	146.14
7	1-1-1601	146.27
8	1-1-1604	146.14
9	1-2-1601	135.11
10	1-2-1403	134.97
11	1-2-1603	134.97
12	1-3-1101	146.14
13	1-3-1104	146.27
14	1-3-1201	146.14
15	1-3-1204	146.27
16	1-3-1301	146.14
17	1-3-1304	146.27
18	1-3-1401	146.14
19	1-3-1404	146.27
20	1-3-1501	146.14
21	1-3-1504	146.27
22	1-3-1601	146.14
23	1-3-1604	146.27
24	2-1-1301	146.27
25	2-1-1104	146.14
26	2-1-1504	146.14
27	2-1-1401	146.27
28	2-1-1204	146.14
29	2-1-1604	146.14
30	2-1-1501	146.27

31	2-1-1304	146.14
32	2-1-1601	146.27
33	2-1-1404	146.14
34	2-2-1601	135.11
35	2-2-1503	134.97
36	2-2-1603	134.97
37	2-3-1104	146.27
38	3-1-201	129.6
39	3-1-301	129.6
40	3-1-401	129.6
41	3-1-901	129.6
42	3-1-1001	129.6
43	3-1-102	91.54
44	3-1-1002	91.54
45	3-1-103	91.54
46	3-1-1003	91.54
47	3-1-104	129.44
48	3-1-204	129.44
49	3-1-304	129.44
50	3-1-404	129.44
51	3-1-804	129.44
52	3-1-904	129.44
53	3-1-1004	129.44
54	3-2-101	129.44
55	3-2-201	129.44
56	3-2-301	129.44
57	3-2-401	129.44
58	3-2-501	129.44
59	3-2-601	129.44
60	3-2-701	129.44
61	3-2-801	129.44
62	3-2-901	129.44
63	3-2-1001	129.44
64	3-2-102	91.54
65	3-2-103	91.54
66	3-2-104	129.6
67	3-2-204	129.6
68	3-2-404	129.6

69	3-2-904	129.6
70	3-2-1004	129.6
合计		9388.11

3、土地基本状况

根据《不动产权证书》（冀（2019）东光县不动产权第 0002208 号）记载，权利人为沧州市汇达房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，坐落为东光县第二中学南、中兴路东侧，不动产单元号为 130923008003GB00006W00000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为其他商服用地、城镇住宅用地，面积为 22621.06 平方米，城镇住宅用地使用期限为 2018 年 2 月 16 日起 2088 年 2 月 15 日止，其他商服用地使用期限为 2018 年 2 月 16 日起 2058 年 2 月 15 日止。估价对象占用土地范围内的土地所有权归国家所有，估价对象的土地使用权为分摊土地使用权。实地查勘土地开发程度达到“七通一平”，地势平坦，地质条件好，适宜建筑，宗地西临中兴路。

4、建筑物基本状况

经实地查勘，估价对象为在建工程，于价值时点停工中，本次估价对象涉及 1#、2#、3#楼，钢筋混凝土结构，主体框架已封顶，已做外墙保温，外墙涂料已完成，二次结构填充墙已完成，室内毛坯，屋面抹灰、墙、地面已找平，无内门，窗户安装已完成，入户防盗门已安装。公共区域消防、烟感，电表箱、灯未安装，室内地暖、天然气管道已安装，室内上、下水已安装，供电、通讯线路未入户，3#楼 1 单元中央空调管线未入户，其余已入户。

估价对象为单元式住宅楼，3#楼地上总层数为 11 层，一层为非住宅，2-11 层为住宅用途，地下一层。该楼分为两个单元，一梯四户，东户（01 户型）和西户（04 户型）为三室两厅一厨两卫户型，南北通透，建筑面积分别为 129.6 平方米、129.44 平方米，中间两户（03、04 户型）为两室两厅一厨一卫户型，通透性差，建筑面积为 91.54 平方米；

2#楼地上总层数为 17 层，一层为非住宅，2-17 层为住宅用途，地下一层。该楼分为三个单元，一、三单元为两梯四户，东户（01 户型）和西户（04 户型）为三室两厅一厨两卫户型，南北通透，建筑面积分别为 146.27

平方米、146.14 平方米。二单元为两梯三户，东户（01 户型）和西户（03 户型）为三室两厅一厨两卫户型，南北通透，建筑面积分别为 135.11 平方米、134.97 平方米。

1#楼地上总层数为 17 层，一层为非住宅，2-17 层为住宅用途，地下一层。该楼分为三个单元，一、三单元为两梯四户，东户（01 户型）和西户（04 户型）为三室两厅一厨两卫户型，南北通透，建筑面积分别为 146.27 平方米、146.14 平方米。二单元为两梯三户，东户（01 户型）和西户（03 户型）为三室两厅一厨两卫户型，南北通透，建筑面积分别为 135.11 平方米、134.97 平方米。

五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘时间为 2022 年 2 月 9 日，故设定价值时点为 2022 年 2 月 9 日。

六、价值类型

本次估价房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 2 月 9 日的公开市场价值。

价值内涵：包括土地使用权价值及房屋所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房屋所有权价值包含水、电、暖、燃气等共有共用设备设施及装饰装修的价值。根据估价委托人委托，不包含债权债务。

七、估价依据

(一)法律、法规及技术规范、约束性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日全国人民代表大会常务委员会发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，现予公布，自 2021 年 1

月 1 日起施行)；

4、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

5、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；

6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

7、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

8、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）。

9、《河北省建筑工程预算定额》

10、《河北省建筑工程综合费用定额》

（二）委托人提供的有关资料

1、沧州市中级人民法院司法鉴定委托书；

2、《不动产权利及其他事项登记信息》及《不动产权证书》复印件；

3、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》复印件；

4、《河北省沧州市中级人民法院查封财产清单》复印件；

5、东光县自然资源和规划局出具的《预测绘面积清单》复印件；

6、委托人提供的其它资料。

（三）估价方搜集的有关资料

1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况等相关资料。

八、估价原则

本估价报告具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：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的原则；

2、合法原则，以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进行估价；

3、价值时点原则，估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值；

4、替代原则，房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

5、最高最佳利用原则，以估价对象的最高最佳利用原则，认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。根据估价对象现状及估价目的，认为估价对象从建筑形态、建筑功能、空间布局等方面均处于适当的状态，而更新改造、改变用途、重新开发在技术和财务上的可行性都有所欠缺，注册房地产估价师经综合判断确定保持现状，保持现状继续开发建设完成为最高最佳利用。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近区域类似房地产进行实地查勘，调查后根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价标准确定本次估价所采用的基本方法。估价对象为在建工程，本次评估选取假设开发法、成本法进行估价。

1、假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的后续正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为在建工程，由于规划明确，建成后房地产的价值可以确定，续建成本也可根据工程造价信息求取，可采取假设开发法进行评估，公式如下：

在建工程价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-专业费-管理费用-不可预见费-投资利息-续建投资利润-销售税费

2、成本法采用房地分估的路径，分别测算土地取得成本、建筑物重置成本。本次评估建筑物成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法，土地评估采用市场比较法进行测算。

因此，本次评估估价对象采用假设开发法、成本法进行评估。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用假设开发法、成本法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确定估价对象在价值时点的价值为5245.51万元，大写伍仟贰佰肆拾伍万伍仟壹佰元整，（币种：人民币；单价取整至元，总价取整至百元），详见房地产市场价值估价结果汇总表。

房地产估价结果汇总表 币种：人民币

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	1-1-1301	146.27	5715	835933
2	1-1-1304	146.14	5715	835190
3	1-1-1401	146.27	5715	835933
4	1-1-1404	146.14	5715	835190
5	1-1-1501	146.27	5715	835933
6	1-1-1504	146.14	5715	835190
7	1-1-1601	146.27	5415	792052
8	1-1-1604	146.14	5415	791348
9	1-2-1601	135.11	5465	738376
10	1-2-1403	134.97	5765	778102
11	1-2-1603	134.97	5465	737611
12	1-3-1101	146.14	5665	827883
13	1-3-1104	146.27	5665	828620
14	1-3-1201	146.14	5665	827883
15	1-3-1204	146.27	5665	828620
16	1-3-1301	146.14	5715	835190
17	1-3-1304	146.27	5715	835933
18	1-3-1401	146.14	5715	835190
19	1-3-1404	146.27	5715	835933
20	1-3-1501	146.14	5715	835190
21	1-3-1504	146.27	5715	835933
22	1-3-1601	146.14	5415	791348
23	1-3-1604	146.27	5415	792052
24	2-1-1301	146.27	5715	835933
25	2-1-1104	146.14	5665	827883
26	2-1-1504	146.14	5715	835190
27	2-1-1401	146.27	5715	835933
28	2-1-1204	146.14	5665	827883

29	2-1-1604	146.14	5415	791348
30	2-1-1501	146.27	5715	835933
31	2-1-1304	146.14	5715	835190
32	2-1-1601	146.27	5415	792052
33	2-1-1404	146.14	5715	835190
34	2-2-1601	135.11	5465	738376
35	2-2-1503	134.97	5765	778102
36	2-2-1603	134.97	5465	737611
37	2-3-1104	146.27	5665	828620
38	3-1-201	129.6	5565	721224
39	3-1-301	129.6	5615	727704
40	3-1-401	129.6	5615	727704
41	3-1-901	129.6	5715	740664
42	3-1-1001	129.6	5415	701784
43	3-1-102	91.54	5415	495689
44	3-1-1002	91.54	5265	481958
45	3-1-103	91.54	5415	495689
46	3-1-1003	91.54	5265	481958
47	3-1-104	129.44	5565	720334
48	3-1-204	129.44	5565	720334
49	3-1-304	129.44	5615	726806
50	3-1-404	129.44	5615	726806
51	3-1-804	129.44	5715	739750
52	3-1-904	129.44	5715	739750
53	3-1-1004	129.44	5415	700918
54	3-2-101	129.44	5565	720334
55	3-2-201	129.44	5565	720334
56	3-2-301	129.44	5615	726806
57	3-2-401	129.44	5615	726806
58	3-2-501	129.44	5665	733278
59	3-2-601	129.44	5665	733278
60	3-2-701	129.44	5715	739750
61	3-2-801	129.44	5715	739750
62	3-2-901	129.44	5715	739750
63	3-2-1001	129.44	5415	700918
64	3-2-102	91.54	5415	495689
65	3-2-103	91.54	5415	495689
66	3-2-104	129.6	5565	721224

67	3-2-204	129.6	5565	721224
68	3-2-404	129.6	5615	727704
69	3-2-904	129.6	5715	740664
70	3-2-1004	129.6	5415	701784
合计		9388.11	—	5245.51 (万元)

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	签名日期
江 艳	1320140019		2022年3月30日
姜根平	1320140018		2022年3月30日

十二、实地查勘期

实地查勘期为2022年2月9日。

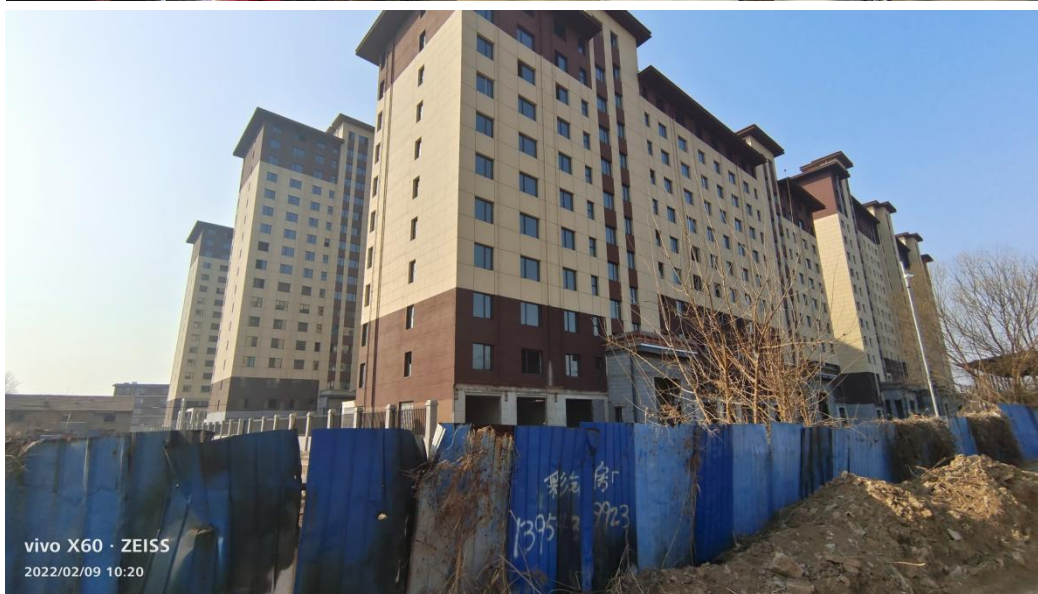
十三、估价作业期

估价作业日期为2022年2月9日-2022年3月30日。

附 件

- 1、沧州市中级人民法院司法鉴定委托书
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《不动产权利及其他事项登记信息》及《不动产权证书》复印件
- 5、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》复印件
- 6、《河北省沧州市中级人民法院查封财产清单》复印件
- 7、东光县自然资源和规划局出具的《预测绘面积清单》复印件
- 8、房地产估价机构营业执照复印件
- 9、房地产估价机构备案证书复印件
- 10、房地产估价师注册证书复印件

估价对象实地查勘照片





3号楼1、2单元01、04户型照片

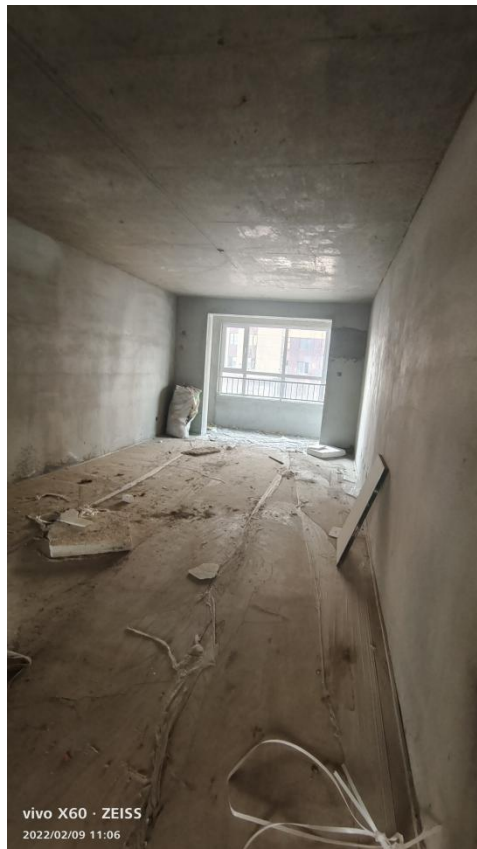
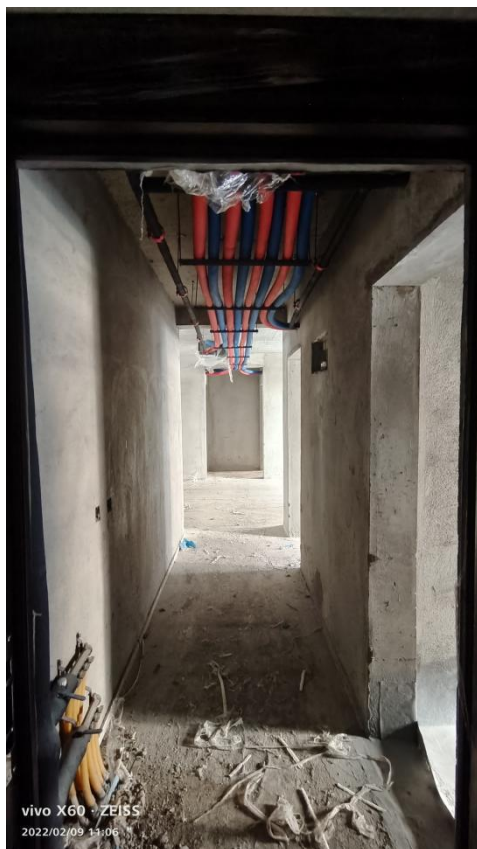




3 号楼 1、2 单元 02、03 户型照片



2号楼1、3单元01、04户型；2单元03户型





1号楼1、3单元01、04户型；2单元01、03户型





公共区域照片



