



永正评估

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：唐永正报字[2021]第 F084-2 号

估价项目名称：刘志岭、李宏文名下位于天明钢铁物流中心
2-7 号房产处置司法评估

估 价 委 托 人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山永正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张海波（注册号：1320190095）

王红梅（注册号：1320130032）

估价报告出具日期：2021 年 09 月 24 日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，按照公认的房地产估价方法、必要的估价程序，并结合估价经验和房地产市场情况，对贵院委托的估价对象进行客观、公正、合理的评估，现将评估相关事项函告如下：

(1) 估价目的：根据委托人要求，需要对刘志岭、李宏文名下位于天明钢铁物流中心 2-7 号商业房地产进行价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(2) 估价对象：天明钢铁物流中心 2-7 号房产，钢混结构，建筑物层数地上 2 层，地下 0 层，建筑面积：198.46 m²。

(3) 价值时点：2021年09月13日（现场勘查之日）。

(4) 价值类型：估价对象在价值时点的市场价值。

(5) 估价方法：估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和使用状况，决定选取比较法和收益法进行评估。

(6) 估价结果：本公司根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及市场影响因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点的评估价值为 164.62 万元整（保留至佰位），大写（人民币）：**壹佰陆拾肆万陆仟贰佰元整。**

房地产评估单价 8295 元/m²。

(7) 注意事项：以上内容摘自估价结果报告书，与结果报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读该估价结

果报告书全文。本次估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起一年。

房地产估价机构法定代表人：



唐山永正房地产评估有限公司

2021年09月24日



目 录

一、估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	6
估价的假设条件	6
估价的限制条件	7
三、房地产估价结果报告	8
估价委托人	8
房地产估价机构	8
估价目的	8
估价对象	8
价值时点	9
价值类型	9
估价原则	10
估价依据	10
估价方法	12
估价结果	13
注册房地产估价师	13
实地查勘期	13
估价作业日期	13
估价报告应用有效期	13
其他说明	13
四、附件	14

估价师声明

我们郑重声明，在我们的知识和能力的最佳范围内：

1、估价报告中对事实的陈述是真实、完整和准确的。

2、估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己公正的专业分析、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、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参加此次评估的估价人员于2021年09月13日已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。现场勘查对于隐蔽及难以接触的部分，依据委托人提供的资料进行估价、分析和判断，未能提供资料的部分不予揭示。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告中由委托人提供的相关资料，委托人应对其真实性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价机构和估价人员不承担对估价对象的建筑结构内在质量、地基地质的隐蔽情况及其他需要专业鉴定的事项进行调查和评价的责任。

9、本估价报告的估价结果仅供委托人在本次估价目的下使用，不适用于其它目的，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、委托人应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托人不得向与本估价目的无关的单位和人员提供。

11、估价报告未经委托人同意，本估价机构不得向其他单位和个人提供或公开。

12、本次估价仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对权属问题负责。

13、当事人对本报告评估结论有异议时应当自收到报告之日起五日内提出复议。

14、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张海波	1320190095	张海波	2021.09.24
王红梅	1320130032	王红梅	2021.09.24

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料的复印件进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们认为其是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们认为其是安全的。

3、估价时以估价委托人提供《商品房买卖合同》为依据来确定估价对象用途，认为资料数据可靠，不存在争议。

4、价值时点估价对象所在的市场是公开市场，假设有足够的买方和卖方，且双方信息充分、理性、平等自愿。

5、估价时假定估价对象本身具备市场性，无附带其他可能影响其价值的因素、限制等。

6、未经调查确认或无法调查确认的资料数据，在估价中未考虑。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

(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、估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

2、本估价报告估价结果是按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、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。

4、本报告的解释权属于唐山永正房地产评估有限公司所有。

5、本报告中的估价结果均盖有“唐山永正房地产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

6、如发现本估价报告文字或数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。我公司保留对该差错的更正、解释权。

房地产估价结果报告

唐永正报字 [2021]第 F084-2 号

一、估价委托人

河北省唐山市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：唐山永正房地产评估有限公司

法定代表人：高贵香

机构住所：唐山市路北区北新东道 13 号

估价资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）35 号

联系电话：0315-2858330

三、估价目的

根据委托人要求，需要对刘志岭、李宏文名下位于天明钢铁物流中心 2-7 号商业房地产进行价值评估，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

（1）位置：唐山市丰润区车轴山路与 102 国道交叉口东南方向，车轴山路东侧。

（2）交通：该区域内有 102 国道，车轴山路有丰润 8 路、11 路、12 路等公交站点，交通便捷。

（3）基础设施、公共配套：宗地红线外基础设施已达“六通”，通路、通电、供水、排水、通暖气及通讯；附近有唐山农商银行、丰润区仁康医院、南台幼儿园、南台中心小学、东北亚钢铁物流港等公共配套设施。

(4) 周围环境：周围绿化环境较好，商业环境氛围浓厚，是东北亚钢铁、五金、机电、建材物流中心，治安环境较好。

(二) 实物状况

(1) 所有权人：刘志岭、李宏文。

(2) 座落：天明钢铁物流中心 2-7 号。

(3) 规模：建筑面积 198.46 m²。

(4) 用途：商业服务。

(5) 层数：地上 2 层，所在层数 1-2 层。

(6) 朝向：坐北朝南。

(7) 建筑结构：钢混结构。

(8) 设施设备：步梯；已达“六通”，通路、通电、供水、排水、通暖气及通讯。

(9) 使用和维护状况：至价值时点，维护状况较好。

(10) 完损状况：无明显的损坏状况，现状良好，使用正常。

(三) 权益状况

《商品房买卖合同》：买受人：刘志岭、李宏文；商品房预售许可证号：（唐）房预售证第 985 号；坐落：天明钢铁物流中心；商品房用途：商业服务；建筑结构：钢混；层高：一层 4.2 米；建筑层数地上 2 层，地下 0 层；封闭式阳台；建筑面积：198.46 m²，套内建筑面积 188.1 m²，公共部位与公用房屋分摊建筑面积：10.36 m²。

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2021 年 09 月 13 日为价值时点。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，市场价值是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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

即本估价报告结果为在价值时点状况下，正常税费负担下的，包含房产和附属物的所有权，与估价对象相配套的附属设施、室内装饰、装修及土地使用权的房地产市场价格。

七、估价原则

本次房地产估价遵循以下估价原则。

1、独立、客观、公正原则：即房地产估价机构、房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、交易、处置等为前提进行估价。

3、价值时点原则：估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、替代原则：估价结果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在合理范围内。

5、最高最佳使用原则：即法律上允许、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。

八、估价依据

（一）法律、法规及规章文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年8月28日通过，现予公布，

自公布之日起施行)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过，现予公布，自公布之日起施行)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(自2016年12月1日起施行)；

5、《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》(1990年5月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行)；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号)；

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置若干问题的规定》(2018年6月14日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行)；

8、《人民法院委托司法执行财产处置评估指导意见》自2019年7月1日起施行。

(二) 技术标准、规程、规范

1、《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)。

(三) 估价委托人提供相关资料

1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书；

2、唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书；

3、商品房买卖合同(复印件)。

(四) 估价人员掌握和搜集相关资料

1、本估价机构搜集的估价对象周边同类房地产市场的有关资料；

2、估价人员实地勘查表及影像资料。

九、估价方法

1、估价方法选用：

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价的基本方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和市场调查，最终选择比较法和收益法测算房地产市场价值。

选用方法的理由：

比较法：估价对象周边同类型的房地产交易实例较多，通过比较法对选取交易实例的各项因素进行比较修正后得到的价格水平，能够客观的反映估价对象公开市场价格水平，适宜采用比较法进行评估。

收益法：估价对象可对外出租产生收益，且估价对象所在区域的类似房地产出租成交较活跃，具备采用收益法进行评估的条件，适宜采用收益法进行评估。

2、估价方法定义

(1)比较法：选取一定数量法可比实例，将他们与估价对象比较，根据其间的差异对可比实例的价格进行处理后得到估价对象价值和价格的方法。

(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和价格的方法。

本次估价选用比较法和收益法进行测算。最后将上述两种方法的测算结果进行综合分析，确定房地产的单价和总价。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行的分析，最后确定估价对象刘志岭、李宏文名下位于天明钢铁物流中心2-7号商业房地产于价值时点的评估价值为164.62万元整(保留至佰位)，大写(人民币)：壹佰陆拾肆万陆仟贰佰元整。

房地产评估单价 8295 元/m²。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张海波	1320190095	张海波	2021.09.24
王红梅	1320130032	王红梅	2021.09.24

参加本次估价人员：张海波、王红梅、王丽群。

十二、实地查勘期

2021年09月13日

十三、估价作业日期

2021年09月13日至2021年09月24日

十四、估价报告应用有效期

本次估价报告应用的有效期限自完成估价报告之日起一年。

十五、其他说明

1、因房地产政策、市场供需状况等会随时间变化而发生变动，直接影响房地产市场价值，当房地产价格变化较快时，使用者需要对房地产价值进行及时重估，以规避风险。

2、本次评估报告所体现的估价结果未扣除变现时所需支付的增值税、

所得税、交易手续费、拍卖佣金等费用。

- 3、本评估报告一式陆份，复印无效。
- 4、本估价报告的最终解释权为我公司所有。



附件：

- 1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（复印件）
- 2、唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书（复印件）
- 3、商品房买卖合同（复印件）
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象实物照片
- 6、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 7、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 8、房地产估价师注册证书（复印件）

商品房买卖合同

(合同编号: _____ 号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山天明房地产有限公司

注册地址: 唐山丰润小八里庄村南

营业执照注册号: 130221000021827

企业资质证书号: 冀建房开唐字第651号

法定代表人: 高秀明 联系电话: 0315-5273333

邮政编码: 064000

委托代理人: ✓ 地址: ✓

邮政编码: ✓ 联系电话: ✓

委托代理机构: ✓

注册地址: ✓

营业执照注册号: ✓

法定代表人: ✓ 联系电话: ✓

买受人: 李淑文 刘志岭

【本人】 【法定代表人】 姓名: 李淑文 刘志岭 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】

地址: 丰润区天明物流2-7

邮政编码: 064000 联系电话: _____

【委托代理人】 ✓ 姓名: _____ 国籍: ✓

邮政编码: ✓ 联系电话: _____



根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条：项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 唐山市丰润区102国道以北丰韩路以东交汇处 编号为 016-0109 的地块的土地使用权。

【土地使用权证书号】【土地使用权出让合同号】【划拨土地使用权转让批准文件号】【国有土地使用证】为 丰润区国用(2012)第A-106号

该地块土地面积为 8247.55 平方米，规划用途为 商业，土地使用年限自 2012年7月18日 至 2052年6月18日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】

天明钢铁物流中心

建设工程规划许可证号为 建字第130201201205832

施工许可证号为 130221X12051-1262

第二条：商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 唐山市住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为 (唐)房预售证第985号。

第三条：买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 2 座

【单元】【层】 7 号房。

该商品房的用途为 商业服务，属 钢混 结构，层高为 4.2 米，建筑层数地上 2 层，地下 0 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 198.06 平方米，其中，套内建筑面积 188.1 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 10.26 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。附属用房 x 建筑面积 x 平方米，层高 x 米。



出卖人 (签章):



买受人 (签章):

Handwritten signatures of the buyer

【法定代表人】:



【法定代表人】:

【委托代理人】: 刘光军

(签章)

【委托代理人】:

(签章)

2013 年 8 月 29 日

2013 年 8 月 29 日

本合同执笔人 (签字): *Handwritten signature* 签于:

唐山天明房地产有限公司销售处

【他项权利人】(签章):

监证单位 (签章):



【法定代表人】:

经办人 (签字)

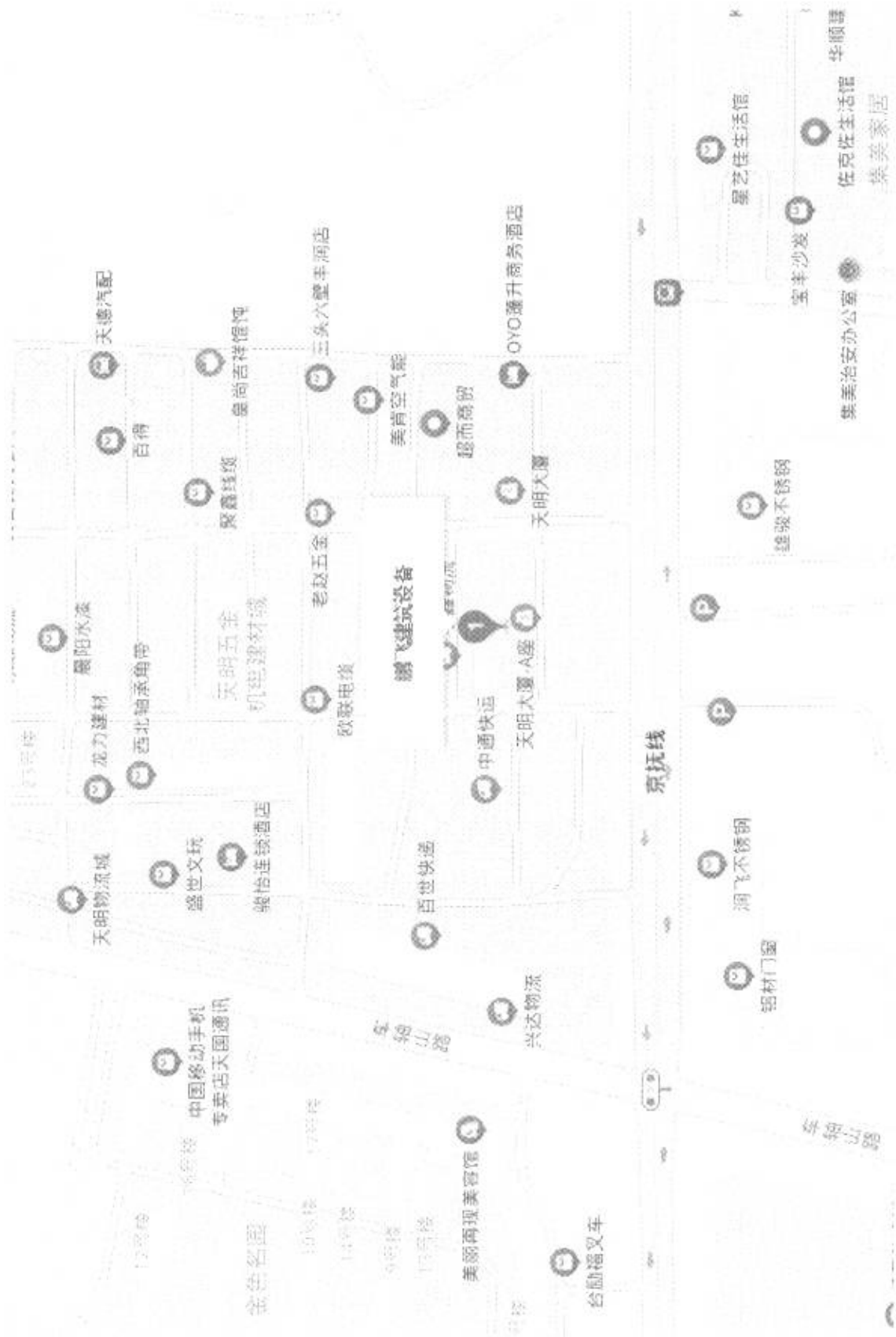
经办人 (签章):

_____ 年 _____ 月 _____ 日

2013 年 10 月 21 日



估价对象位置图



估价对象实物照片





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130203554483047B



扫描、登陆登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

副本编号：1-1

名称 唐山永正房地产评估有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年05月11日

法定代表人 高贵香

营业期限 一致

经营范围 房地产估价及相关业务咨询、土地价格评估(依法须经批准的项目须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)***

唐山路北区北新东道13号



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISERS
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山永正房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

高贵香

住所：唐山市路北区北新东道13号

统一社会信用代码：91130203554489047B

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）35号

有效期限：截至2021年5月15日

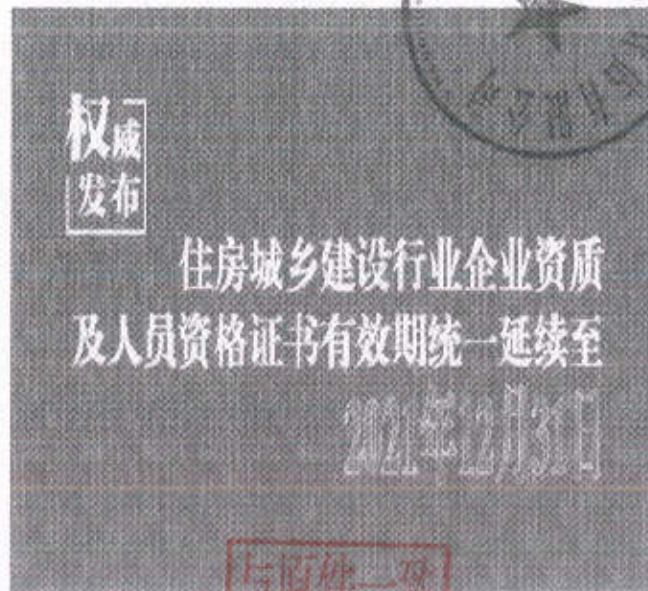


2018年5月16日

我省住房城乡建设行业企业资质及人员资格证书有效期统一延续至2021年12月31日

来源：河北省住房和城乡建设厅 时间：2021-01-20

分享到



当前国外疫情加速蔓延，国内零星散发和局部聚集性疫情接连发生，我省出现新增确诊病例，疫情防控形势复杂严峻。1月19日，省住房和城乡建设厅发布公告，将我省各级资质许可机关（含雄安新区、自贸区有关片区）核发的2021年1月1日至2021年12月31日有效期届满的房地产开发、造价咨询等企业资质证书、房地产估价机构备案证以及注册建筑师、注册结构师、注册建造师等各类人员资格证书有效期统一延续至2021年12月31日，无需办理证书延续审批手续。

公告明确，省级、市级资质许可机关核发的符合延期条件的证书，1月25日起企业或个人可登录河北政务服务网，进入“法人服务”或“个人服务”中“资质”的相应栏目，点击“延期”按钮，可按提示重新下载统一延续后的电子证书。

据悉，2020年9月和10月，省住房和城乡建设厅已分别发布《关于建筑业企业资质延续有关事项的公告》《关于部分建设工程企业资质及人员资格证书延续有关事项的公告》公告，将我省各级资质许可机关（含雄安新区、自贸区有关片区）核发、于2021年12月31日之前有效期届满的建筑业、工程勘察、工程设计、工程监理、质量检测等企业资质，竣工企业安全生产许可证、施工起重机械备案证明以及特种作业人员、安管人员资格证书有效期自动延期至2021年12月31日。（编辑）

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00179901

姓名 / Full name

张海波

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

130427197802251118

注册号 / Registration No.

1320100095

执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



与原件一致
再复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00179385

姓名 / Full name

王红梅

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

130203197004161823

注册号 / Registration No.

130130032

执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature



与原件一致
再复印无效