



永正评估

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：唐永正报字[2022]第 F076 号

估价项目名称：天津市南开区张自忠路与水阁大街交口西北侧文化小城  
8 号楼 302 室不动产市场价值评估

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：高 峰（注册号：1320190054）

陈 琰（注册号：4420150080）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 08 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，需要对天津市南开区张自忠路与水阁大街交口西北侧文化小城 8 号楼 302 室不动产进行价值评估，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：天津市南开区张自忠路与水阁大街交口西北侧文化小城 8 号楼 302 室不动产。总层数 5 层，所在层 3 层，钢混结构，建筑面积为 1660.48 m<sup>2</sup>。

(3) 价值时点：2022年11月05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 4620.29 万元整（保留至佰位），大写（人民币）：**肆仟陆佰贰拾万零贰仟玖佰元整。**

房地产评估单价：27825 元/m<sup>2</sup>。

(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

2022年11月08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	10
估价原则	10
估价依据	11
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	14
估价报告应用有效期	14
其他说明	14
四、附件	15



## 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2022年11月05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
高峰	1320190054	高峰	2022.11.08
陈琰	4420150080	陈琰	2022.11.08

## 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的资料为依据来确定估价对象用途，认为权属证书数据资料可靠，不存在争议。

4、假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

5、价值时点估价委托人未明确估价对象存在欠缴税费（含物业费、水电暖费等），此次评估假设估价对象不存在欠缴税费等情况。

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

本次评估无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次评估对象无依据不足假设。

**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，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 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[2022]第 F076 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，需要对天津市南开区张自忠路与水阁大街交口西北侧文化小城 8 号楼 302 室不动产进行价值评估，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：估价对象位于天津市南开区张自忠路与水阁大街交口西北侧。

（2）交通：该区域临近主路，途径 352 路、632 路、633 路、641 路公交车，交通便利，四通八达。

（3）基础设施、公共配套：宗地红线外基础设施已达“五通”，通路、通电、供水、排水及通讯；附近有天津古文化街旅游区、天津文庙博物馆、李叔同故居纪念馆、友谊新都百货、天津实验河北区望海小学、新

世界百货、中国邮政储蓄银行、交通银行、天津壹街区静德花园小区、新安花园小区等公共配套设施。

(4) 周围环境：东临海河，背靠天津古文化街旅游区，周边设施完备、配套齐全，绿化环境优美，周边无污染，治安环境良好。

## (二) 实物状况

(1) 座落：天津市南开区张自忠路与水阁大街交口西北侧文化小城 8 号楼 302 室。

(2) 规模：建筑面积：1660.48 m<sup>2</sup>。

(3) 用途：非居住。

(4) 总层数/所在层：5/3 层。

(5) 建筑结构：钢混结构。

(6) 设施设备：通电、供水、排水及通讯。

(7) 装修：估价对象所在楼道内大理石台阶，不锈钢护栏扶手，墙面、顶棚刷白；室内毛坯状态，水泥地面，断桥铝玻璃窗。

## (三) 权益状况

《不动产权证书》证号：津（2019）南开区不动产权第 1020590 号；权利人：天津市都市天宇商贸有限公司；共有情况：单独所有；坐落：南开区张自忠路与水阁大街交口西北侧文化小城 8 号楼 302 室；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；用途：商务金融用地/非居住；面积：1660.48 m<sup>2</sup>；建筑结构：钢混结构；总层数 5 层，所在层 3 层；使用期限：至 2054 年 08 月 26 日。

## 五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2022 年 11 月 05 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值。

## 七、估价原则

本次房地产估价遵循以下估价原则。

1、供需原则：商品的价格由该商品供给和需求的均衡点来决定。供小于求时，则价格上升，否则下降。房地产的价格由类似房地产的供求状况决定。

2、替代原则：在同一市场上效用相同或相似的房地产，价格趋于一致。

3、有效使用原则：以使用所能带来的收益评估房地产的价格。

4、贡献原则：它是收益法和剩余法的基础。

5、合法原则：房地产评估要在法律规定的条件下进行。测算房地产的纯收益时，不能以临时建筑或违章建筑的收益为测算基础。

6、估价时点的原则：估价基准日、估价期日、估价时间，是一个具体的日期，通常年、月、日表示，估价值是该日期的价格。房地产市场是不断变化的，房地产价格有很强的时间性，它是某一时点的价格，不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价格，也就是说，估价实际上只是求取某一时点上的价格，所以估价一宗房地产的价格时，需要假定市场情况停止在估价时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状



况为准。

## 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》（2019年8月26日全国人民代表大会常务委员会颁布，主席令第28号，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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城市房地产管理法的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，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，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

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司法技术委托书；
- 3、《不动产权证》（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。

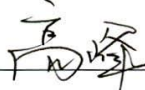

## 十、估价结果

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，最后确定估价对象天津市南开区张自忠路与水阁大街交口西北侧文化小城 8 号楼 302 室不动产于价值时点的评估价值为 4620.29 万元整（保留至佰位），大写（人民币）：肆仟陆佰贰拾万零贰仟玖佰元整。

房地产评估单价：27825 元/m<sup>2</sup>。

## 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
高峰	1320190054		2022.11.08
陈琰	4420150080		2022.11.08

参加本次估价人员：高峰、陈琰、张海波。

## 十二、实地查勘期

2022 年 11 月 05 日（现场勘查日）

### 十三、估价作业日期

2022年11月05日至2022年11月08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。

2、涉执房地产处置司法评估一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价值的影响。

3、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

4、本评估报告一式六份，复印无效。

唐山永正房地产评估有限公司

2022年11月08日





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2019年 08月 14日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 12002728124





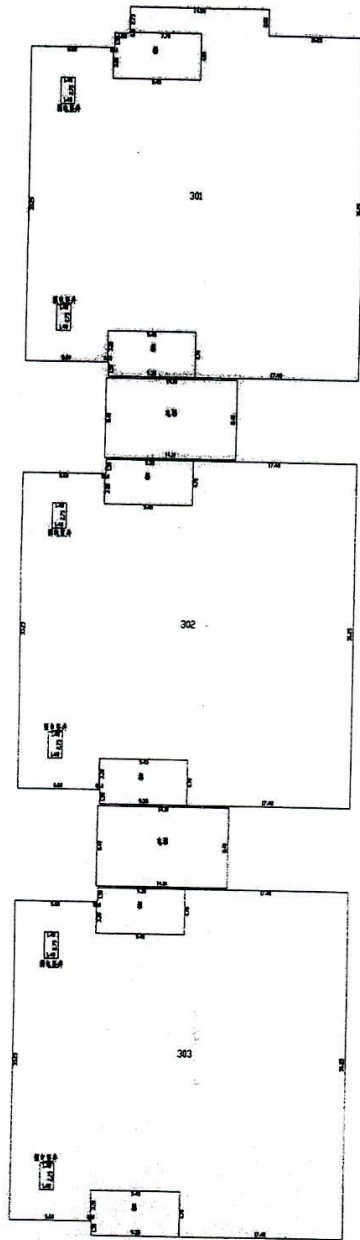
津 ( 2019 ) 南开区 不动产权第 1020590 号

权利人	天津市都市天宇商贸有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南开区张自忠路与水阁大街交口西北侧文化小城8号楼302
不动产单元号	120103004002GB00096F00010043
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
用途	商务金融用地/非居住
面积	999.3平方米/1660.48平方米
使用期限	至2054年08月26日
权利其他状况	建筑结构:钢混结构 建筑面积:1660.48平方米 所在层:3层 总层数:5层

### 分层分户平面图



	南开区文化小城8号楼		结 构	钢混
户室号	301	302		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1719.57	1660.48	303	
首层面积 (m <sup>2</sup> )	1206.50	1165.04	1660.48	
地上面积 (m <sup>2</sup> )	513.07	495.44	1165.04	
			495.44	



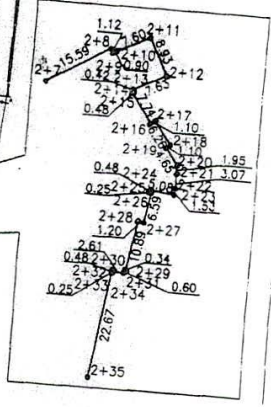
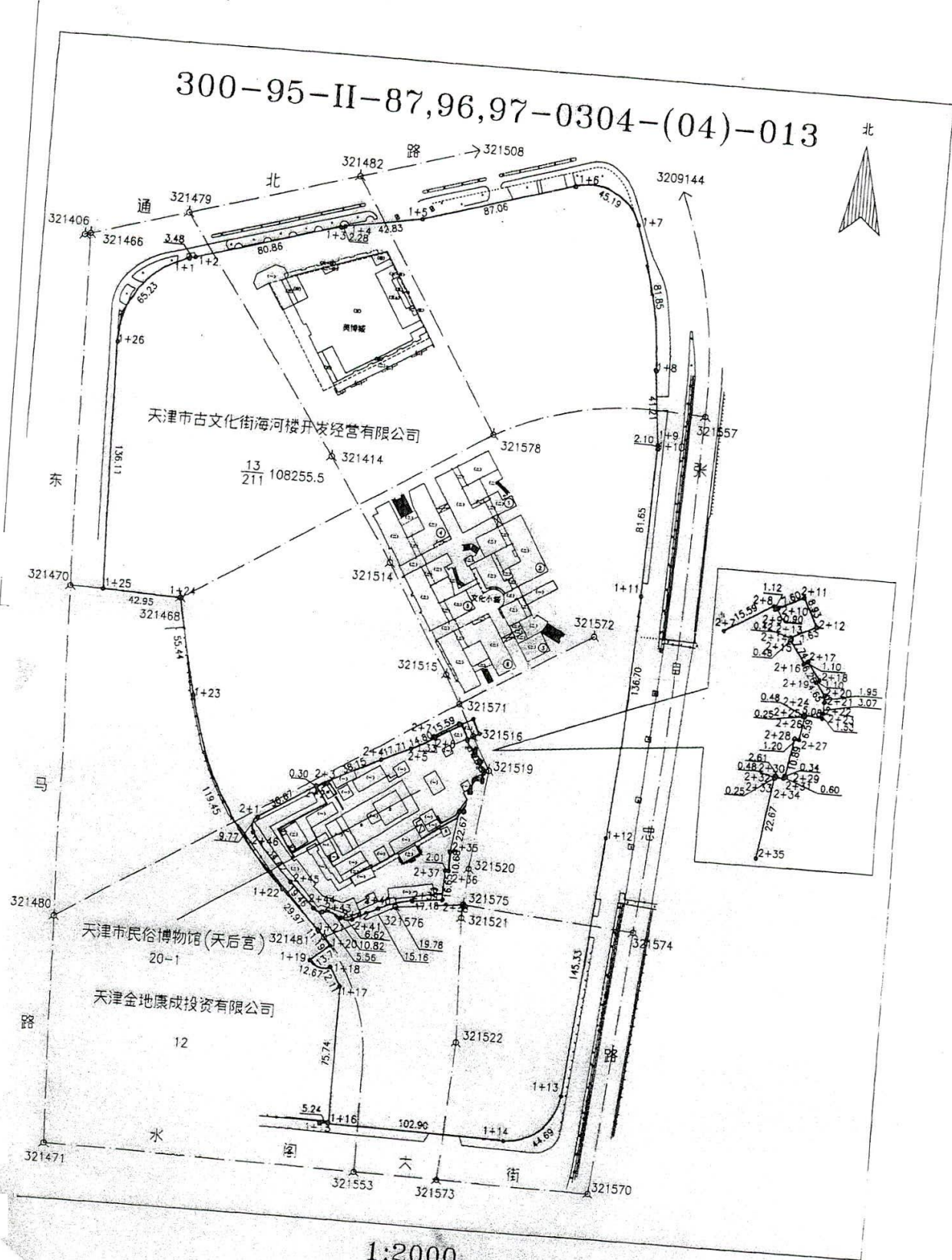
南开区文化小城8号楼3层平面图

1:500

日期: 2010年10月25日

300-95-II-87,96,97-0304-(04)-013

北



1:2000







# 估价对象实物照片



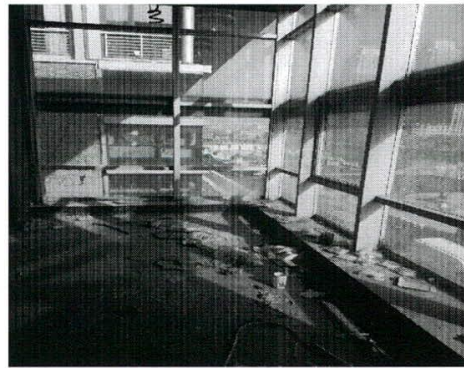
远景



近景



入口



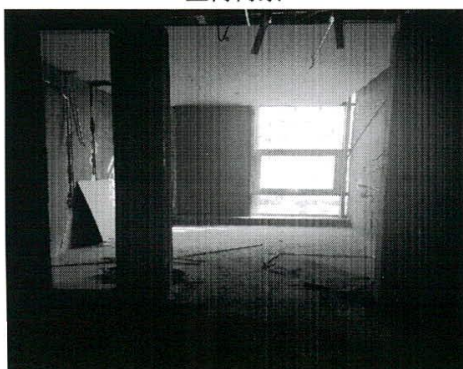
封闭露台



室内内景



室内内景

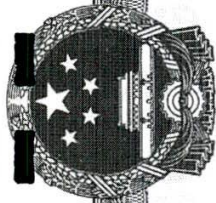


室内内景



室内内景





# 营业执照

统一社会信用代码  
91130203554489047B



扫描二维码登录  
“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)  
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	
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,经相关部门批准后方可开展经营活动)***		
		所	唐山路北区北新东道13号

原件一致  
再复印无效



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

机构名称：唐山永正房地产评估有限公司

法定代表人：高贵香  
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区北新东道13号

邮政编码：063000

联系电话：0315-2858330

统一社会信用代码：91130203554489047B

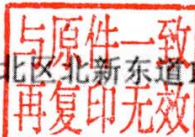
组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本：200万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(唐)35号

有效期限：2024-12-17



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年12月18日



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. 00263128

姓名 / Full name

高峰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202198001210640

注册号 / Registration No.

1320190054

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

2025-05-29

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. 00254543

姓名 / Full name

陈琰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420106197908074012

注册号 / Registration No.

420150080

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

2024-5-18

持证人签名 / Bearer's signature



与原件一致  
再复印无效