

# 涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：唐山市曹妃甸区人民法院受理的申请人[REDACTED]与  
被执行人[REDACTED]

[REDACTED]一案所涉及的[REDACTED]

[REDACTED]位于唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼、4 号楼、6 号楼、绿珠  
路 4 号楼共 105 套房地产价值评估

估价委托人：唐山市曹妃甸区人民法院

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

房地产估价师：李洪玉 1320210025

胡乾锋 1320040011

估价报告编号：唐山融华房评（2024）司第 038 号

出具报告日期：2024 年 10 月 31 日

## 致委托方函

唐山市曹妃甸区人民法院：

我公司受贵院委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对本次估价对象进行了勘察和评定估算。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：估价对象为[REDACTED]  
[REDACTED]坐落于唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼、4 号楼、6 号楼、绿珠路 4 号楼共 105 套房地产（详见《房地产估价明细表》），105 套房产总建筑面积为 6977.46 平方米及分摊国有土地使用权。

估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配套的水、电、讯等附属设施。

价值时点：2024 年 10 月 23 日，为实地查勘之日

价值类型：市场价值

估价方法：市场比较法、收益法

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，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点 2024 年 10 月 23 日的估价结果如下：

房地产市场价值总额：**5801.53** 万元，人民币大写：伍仟捌佰零壹万伍仟叁佰元整。（总价取整至百元）

详见《房地产估价明细表》

**特别提示：**

- 1、估价报告使用期限自本报告出具之日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。
- 2、以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价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，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。
- 3、本报告交付委托方估价报告原件六份，报告复印件无效，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唐山市曹妃甸区人民法院向我公司书面提出。

唐山融华房地产评估有限公司(公章)

法定代表人：

2024年10月31日



## 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	10
四、附件.....	22

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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

2、本估价报告中的分析、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估价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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、参加本次评估的注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于估价对象外观和区位状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。注册房地产估价师不承担对建筑结构质量、地质情况以及其他隐患、瑕疵进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

7、本估价报告中由委托方提供的相关资料，委托方应对其真实

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，我们只对评估的价格负责。

8、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

9、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	执业资格	证书编号
李洪玉	注册房地产估价师	1320210025
胡乾锋	注册房地产估价师	1320040011

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、注册房地产估价师对委托方提供的资料进行了审慎检查，本次评估以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、本次估价是以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。

3、估价对象的权益没有争议。不考虑估价对象的连带负债及评估范围以外的法律问题。

4、本次估价结果是按《河北省高院关于网络司法拍卖相关工作的通知》，交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担方式为假设前提。

5、委托人未书面明确存在租赁权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关的情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权及占有使用情况为假设前提。

6、委托方未书面明确评估对象的欠缴税金及相关费用，估价师履行必要的估价程序也无法获取，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

7、评估对象涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除，本次评估结果不扣除上述费用为假设前提。

8、在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

9、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使用。对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其它专业机构负责，除非委托方提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

10、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该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的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

## 二、未定事项假设

无。

## 三、背离事实假设

报告评估结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑查封、抵押、担保事宜，以及特殊交易方式的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价唐山市曹妃甸区人民法院鉴定委托书及《商品房预售许可证》登记的房屋项目名称为“致臻尚品”与《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》登记的“赫祥尚品广场”不一致，本次估价以唐山市曹妃甸区人民法院鉴定委托书及《商品房预售许可证》登记的房屋项目名称“致臻尚品”为准。



## 五、依据不足假设

1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴房款及税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、供暖费等，应按照相关规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

2、估价委托人未提供估价对象 105 套房产的《不动产权证书》，我公司不对估价对象法律权属确认发表意见。鉴于本次估价目的的特殊性，本次评估以估价对象能够完善相关产权手续为假设前提，但评估中未考虑完善产权手续过程中可能发生的相应费用对估价结果的影响。

3、由于估价委托人未提供估价对象 105 套房产的《不动产权证书》等资料，所以本次评估按估价委托人提供的《查封信息表》确定估价对象建筑面积，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

4、因估价对象尚未进行土地使用权面积的分摊，本次评估假设估价对象未来分摊土地面积的计算方法符合唐山市曹妃甸区同类房地产土地的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况对估价结果的影响。

5、因被申请人未到现场，本次查勘致臻尚品 3 号楼 314 房产未能进入室内进行查勘，现场查勘的范围仅限于估价对象的外部状况和

区位状况，假设估价对象室内为室内毛坯，但这并不影响估价结果的客观、公允性。

## 六、估价报告使用限制

1、本评估报告仅对估价对象做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

2、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、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，委托方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、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。

5、本估价报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，应整体使用，与本估价报告正文具有同等的法律效力。

6、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起壹年内有效。

# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

委托方：唐山市曹妃甸区人民法院

## 二、估价方

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：胡乾锋

机构地址：唐山市路北区祥和里房管所原所址二层 201 室

经营范围：房地产评估、资产评估、土地调查评估服务；房地产咨询

资格等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）42 号

联系人：王硕

联系电话：0315-5107779

## 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而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

估价对象为唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼、4 号楼、6 号楼、绿珠路 4 号楼共 105 套房地产（详见《房地产估价明细表》），105 套房产总建筑面积为 6977.46 平方米及分摊国有土地使用权。

估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配

套的水、电、讯等附属设施。

### 1、区位状况

估价对象位于唐山市曹妃甸区唐山湾生态城新港大道以南、绿珠河以东，附近有北京景山学校曹妃甸校区、曹妃甸职业技术学院、曹妃甸区新城医院、曹妃甸大学城商业街等，公共配套设施齐全；有金隅大成郡、凤凰领秀等住宅小区，人口较密集；临近揽月湾景区，距离海岸线较近，环境景观良好；有曹妃甸 K2 路、K3 路、301路、302路等公交线路，交通较便利。

### 2、实物状况

估价对象外墙喷仿石材涂料，断桥铝窗，走廊地面铺地砖，内墙刷涂料，石膏板吊顶，楼梯踏步铺瓷砖，不锈钢栏杆及扶手，3号楼、4号楼、6号楼二层二次结构未施工；各套房产具体情况如下：

序号	坐落	建筑面积 (平方米)	用途	结构	总层数	所在层数	室内装修情况
1	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼致臻尚品 34 号	59.93	商业	钢混	3	1	室内毛坯
2	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼致臻尚品 35 号	50.53	商业	钢混	3	1	室内毛坯
3	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼致臻尚品 36 号	85.96	商业	钢混	3	1	室内毛坯
4	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼致臻尚品 37 号	85.96	商业	钢混	3	1	室内毛坯
5	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼致臻尚品 38 号	50.23	商业	钢混	3	1	室内毛坯
6	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼致臻尚品 39 号	59.93	商业	钢混	3	1	室内毛坯
7	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼致臻尚品 40 号	59.93	商业	钢混	3	1	室内毛坯
8	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼致臻尚品 41 号	85.96	商业	钢混	3	1	室内毛坯

9	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品42号	85.96	商业	钢混	3	1	室内毛坯
10	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品43号	85.96	商业	钢混	3	1	室内毛坯
11	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品44号	85.96	商业	钢混	3	1	室内毛坯
12	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品45号	59.93	商业	钢混	3	1	室内毛坯
13	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼201	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
14	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼202	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
15	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼203	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
16	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼204	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
17	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼205	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
18	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼206	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
19	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼207	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
20	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼208	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
21	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼209	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
22	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼210	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
23	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼211	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
24	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼214	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
25	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼215	62.97	商业	钢混	3	2	室内毛坯
26	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼216	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
27	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼217	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
28	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼218	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
29	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼219	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
30	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼220	63.32	商业	钢混	3	2	室内毛坯
31	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼221	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
32	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼222	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
33	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼301	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
34	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼302	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
35	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼303	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
36	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼304	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
37	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼308	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
38	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼309	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
39	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼310	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
40	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼311	66.77	商业	钢混	3	3	正在装修中
41	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼314	53.74	商业	钢混	3	3	室内未进入
42	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼315	62.97	商业	钢混	3	3	室内毛坯
43	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼316	53.74	商业	钢混	3	3	室内毛坯

44	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼317	53.74	商业	钢混	3	3	室内毛坯
45	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼318	53.74	商业	钢混	3	3	室内毛坯
46	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼319	53.74	商业	钢混	3	3	室内毛坯
47	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼320	63.32	商业	钢混	3	3	室内毛坯
48	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼绿珠路125号	116.75	商业	钢混	3	1	室内毛坯
49	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼绿珠路121-1号	121.18	商业	钢混	3	2	室内毛坯
50	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼绿珠路123-1号	121.18	商业	钢混	3	2	室内毛坯
51	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼绿珠路125-1号	111.08	商业	钢混	3	2	室内毛坯
52	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼301	69.76	商业	钢混	3	3	室内毛坯
53	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼302	68.34	商业	钢混	3	3	室内毛坯
54	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼303	62.65	商业	钢混	3	3	室内毛坯
55	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼304	68.34	商业	钢混	3	3	室内毛坯
56	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼305	68.34	商业	钢混	3	3	室内毛坯
57	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼306	68.34	商业	钢混	3	3	室内毛坯
58	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼307	69.76	商业	钢混	3	3	室内毛坯
59	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼308	76.60	商业	钢混	3	3	室内毛坯
60	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼309	47.61	商业	钢混	3	3	室内毛坯
61	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼311	51.93	商业	钢混	3	3	室内毛坯
62	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼312	76.60	商业	钢混	3	3	室内毛坯
63	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品46号	59.93	商业	钢混	3	1	室内地面铺地砖,内墙刷白、石膏吊顶
64	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品47号	50.53	商业	钢混	3	1	室内地面铺地砖,内墙刷白
65	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品48号	85.96	商业	钢混	3	1	室内毛坯
66	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品50号	50.23	商业	钢混	3	1	室内毛坯
67	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品51号	59.93	商业	钢混	3	1	室内毛坯
68	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品52号	59.93	商业	钢混	3	1	室内毛坯
69	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品53号	85.96	商业	钢混	3	1	室内毛坯
70	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品55号	85.96	商业	钢混	3	1	室内毛坯

71	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼致臻尚品 56 号	85.96	商业	钢混	3	1	室内毛坯
72	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 201	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
73	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 202	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
74	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 203	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
75	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 205	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
76	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 206	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
77	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 207	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
78	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 208	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
79	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 210	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
80	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 211	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
81	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 212	66.77	商业	钢混	3	2	室内毛坯
82	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 213	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
83	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 214	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
84	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 215	62.97	商业	钢混	3	2	室内毛坯
85	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 216	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
86	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 217	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
87	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 218	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
88	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 219	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
89	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 221	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
90	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 222	53.74	商业	钢混	3	2	室内毛坯
91	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 301	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
92	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 302	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
93	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 303	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
94	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 304	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
95	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 305	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
96	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 306	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
97	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 307	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
98	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 308	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
99	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 309	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
100	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 310	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
101	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 311	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
102	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 312	66.77	商业	钢混	3	3	室内毛坯
103	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 313	53.74	商业	钢混	3	3	室内毛坯
104	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 314	53.74	商业	钢混	3	3	室内毛坯
105	唐山市曹妃甸新城致臻尚品 6 号楼 315	62.97	商业	钢混	3	3	室内毛坯

唐山市唐山市曹妃甸新城致臻尚品 3 号楼、4 号楼、6 号楼、绿珠路 4 号楼共 105 套所在宗地内地势平坦，现状利用良好，基础设施

完善，已达到“六通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖气及场地平整；宗地外已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖气、供燃气及场地平整。

经现场勘察，各部件完好，周边公共配套设施完备，能达到正常使用功能。

### 3、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《不动产权证书》证号：冀(2017)曹妃甸区不动产权第 0003186 号；权利人：[REDACTED]；共有情况：单独所有；坐落：曹妃甸区唐山湾生态城新港大道以南、绿珠河以东；不动产单元号：130209452006GB00008W00000000；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让；用途：批发零售用地；面积：宗地面积：44713.89 m<sup>2</sup>；使用期限：2017 年 07 月 17 日至 2057 年 07 月 16 日止。

《建设用地规划许可证》证号：地字第 stcgh-yd-2017-09 号；用地单位：唐山曹妃甸赫祥泰业房地产开发有限公司；建设项目名称：赫祥尚品广场；用地位置：曹妃甸新城；用地性质：商业用地；用地面积：44714 平方米；建设规模：总建筑面积 66929.54 平方米。

《建设工程规划许可证》证号：建字第 stc-gch-2017-18 号；建设单位：唐山曹妃甸赫祥泰业房地产开发有限公司；建设项目名称：赫祥尚品广场；建设位置：曹妃甸新城；建设规模：总建筑面积



67004.3 平方米；

《建筑工程施工许可证》编号：130209S201711280101；建设单位：唐山曹妃甸赫祥泰业房地产开发有限公司；工程名称：赫祥尚品广场；建设地址：曹妃甸新城；建设规模：67004.3 平方米；

《商品房预售许可证》证号：（曹）房预售证第 S13-009 号；售房单位：唐山曹妃甸赫祥泰业房地产开发有限公司；项目名称：致臻尚品；房屋用途性质：商业；房屋坐落地点：唐山湾生态城，西临绿珠河，南临富春道，北临新港大道；预售总建筑面积：65210.66 平方米，共 974 套，全部为商业。

《查封信息表》：在

；起始时间：2022-03-16 结束时间：2025-03-15；查封单位：唐山市中级人民法院；查封编号：

，起始时间：2024-03-22 结束时间：2027-03-21；查封单位：唐山市曹妃甸区人民法院；项目名称：致臻尚品；房屋用途：商业；房屋状态：可售；预售房名及房屋面积详见《房地产估价明细表》。

至价值时点估价对象已被查封。

## 五、价值时点

根据本次估价目的并结合估价对象的特点综合考虑，完成实地查勘日期为 2024 年 10 月 23 日，为尽可能反映估价对象的状况与价值时点估价对象状况一致性，本次价值时点确定为实地查勘日期，即

2024年10月23日。

## 六、价值类型

根据估价目的，本次估价的价值类型为房地产市场价格，采用的价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值。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；房产价值包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值。

## 七、估价原则

本次估价过程中严格遵循以下原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

2、独立、客观、公正原则：评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

3、替代原则：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。

4、价值时点原则：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。

5、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格。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、财务上可行的合理理论；根据估价对象现

状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (1)、《中华人民共和国民法典》；
- (2)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (4)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (5)、《中华人民共和国城乡规划法》；
- (6)、《中华人民共和国资产评估法》；
- (7)、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释（2004）16号）；
- (8)、《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）；
- (9)、《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》；
- (10)、《人民法院委托评估工作规范》；
- (11)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- (12)、《房地产估价基本术语标准》；
- (13)、国务院、全国人大常委会、建设部、自然资源部、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

### 2、委托方提供的资料

(1)、《唐山市曹妃甸区人民法院鉴定委托书》(2024)冀 0209 委评 051-1 号;

(2)、《评估、拍卖申请书》;

(3)、《不动产权证书》;

(4)、《建设用地规划许可证》;

(5)、《建设工程规划许可证》;

(6)、《建筑工程施工许可证》;

(7)、《商品房预售许可证》;

(8)、《查封信息表》;

(9)、委托方提供的其它资料;

### 3、估价方搜集的有关资料

(1)、估价对象的现场勘察记录;

(2)、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

## 九、估价方法

### 1、估价技术路线

(1) 接受委托后,充分认识估价事项,明确估价目的、价值时点、估价对象和价值类型等估价基本事项;

(2) 拟定估价作业方案,根据估价对象及估价目的,选择并确定与其相适应的估价方法;

(3) 实地查勘估价对象,并按选定的估价方法,收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

## 2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价对象为商业用房，同一供求范围内同类型房地产交易和出租实例较多，因此本次估价采取市场比较法和收益法进行测算。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件的。

**市场比较法：**将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**收益法：**是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 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，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点 2024 年 10 月 23 日的估价结果如下：

**房地产市场价值总额：5801.53 万元，人民币大写：伍仟捌佰零壹万伍仟叁佰元整。（总价取整至百元）**

详见《房地产估价明细表》

### 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
李洪玉	1320210025	李洪玉	2024.10.31
胡乾锋	1320040011	胡乾锋	2024.10.31

### 十二、实地查勘期

2024年10月23日

### 十三、估价作业日期

2024年10月23日至2024年10月31日

### 十四、估价报告应用的有效期

1、估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起原则上为一年，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

### 十五、其他需要说明的问题

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可使用；

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可使用。

5、委托方应合理使用评估价值，估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，严禁应用于其他用途和自篡改估价报告。

6、本估价报告仅以现有的资料为评估意见，得出估价结论，如双方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唐山市曹妃甸区人民法院向我公司书面提出。

7、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

8、本评估报告一式六份，复印无效。

9、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

## 十六、附件

1、房地产估价明细表

2、《唐山市曹妃甸区人民法院鉴定委托书》（2024）冀 0209 委评 051-1 号复印件；

- 3、《不动产权证书》复印件；
- 4、《建设用地规划许可证》复印件；
- 5、《建设工程规划许可证》复印件；
- 6、《建筑工程施工许可证》复印件；
- 7、《商品房预售许可证》复印件；
- 8、《查封信息表》复印件；
- 9、估价对象照片
- 10、估价对象位置示意图
- 11、估价机构营业执照复印件
- 12、估价机构资质证书复印件
- 13、估价师执业资格证书复印件



## 房地产估价明细表

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	总层数	所在层数	房地产评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产评估总价 (万元)
1	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品34号	59.93	商业	3	1	11445.00	68.59
2	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品35号	50.53	商业	3	1	10957.00	55.37
3	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品36号	85.96	商业	3	1	10957.00	94.19
4	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品37号	85.96	商业	3	1	10957.00	94.19
5	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品38号	50.23	商业	3	1	10957.00	55.04
6	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品39号	59.93	商业	3	1	11445.00	68.59
7	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品40号	59.93	商业	3	1	11445.00	68.59
8	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品41号	85.96	商业	3	1	10957.00	94.19
9	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品42号	85.96	商业	3	1	10957.00	94.19
10	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品43号	85.96	商业	3	1	10957.00	94.19
11	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品44号	85.96	商业	3	1	10957.00	94.19
12	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼致臻尚品45号	59.93	商业	3	1	11445.00	68.59
13	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼201	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
14	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼202	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
15	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼203	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
16	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼204	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
17	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼205	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
18	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼206	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
19	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼207	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
20	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼208	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
21	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼209	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
22	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼210	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
23	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼211	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47

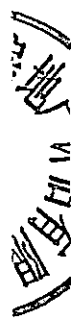
24	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼214	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
25	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼215	62.97	商业	3	2	9056.00	57.03
26	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼216	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
27	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼217	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
28	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼218	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
29	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼219	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
30	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼220	63.32	商业	3	2	9056.00	57.34
31	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼221	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
32	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼222	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
33	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼301	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
34	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼302	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
35	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼303	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
36	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼304	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
37	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼308	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
38	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼309	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
39	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼310	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
40	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼311	66.77	商业	3	3	5905.00	39.43
41	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼314	53.74	商业	3	3	5662.00	30.43
42	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼315	62.97	商业	3	3	5662.00	35.65
43	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼316	53.74	商业	3	3	5662.00	30.43
44	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼317	53.74	商业	3	3	5662.00	30.43
45	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼318	53.74	商业	3	3	5662.00	30.43
46	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼319	53.74	商业	3	3	5662.00	30.43
47	唐山市曹妃甸新城致臻尚品3号楼320	63.32	商业	3	3	5662.00	35.85
48	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼绿珠路125号	116.75	商业	3	1	11852.00	138.37
49	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼绿珠路121-1号	121.18	商业	3	2	9464.00	114.68



50	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼绿珠路123-1号	121.18	商业	3	2	9464.00	114.68
51	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼绿珠路125-1号	111.08	商业	3	2	9464.00	105.13
52	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼301	69.76	商业	3	3	5750.00	40.11
53	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼302	68.34	商业	3	3	5750.00	39.3
54	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼303	62.65	商业	3	3	5750.00	36.02
55	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼304	68.34	商业	3	3	5750.00	39.3
56	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼305	68.34	商业	3	3	5750.00	39.3
57	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼306	68.34	商业	3	3	5750.00	39.3
58	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼307	69.76	商业	3	3	5750.00	40.11
59	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼308	76.60	商业	3	3	5750.00	44.05
60	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼309	47.61	商业	3	3	5750.00	27.38
61	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼311	51.93	商业	3	3	5750.00	29.86
62	唐山市曹妃甸新城致臻尚品4号楼312	76.60	商业	3	3	5750.00	44.05
63	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品46号	59.93	商业	3	1	11705.00	70.15
64	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品47号	50.53	商业	3	1	11077.00	55.97
65	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品48号	85.96	商业	3	1	10957.00	94.19
66	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品50号	50.23	商业	3	1	10957.00	55.04
67	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品51号	59.93	商业	3	1	11445.00	68.59
68	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品52号	59.93	商业	3	1	11445.00	68.59
69	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品53号	85.96	商业	3	1	10957.00	94.19
70	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品55号	85.96	商业	3	1	10957.00	94.19
71	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼致臻尚品56号	85.96	商业	3	1	10957.00	94.19
72	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼201	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
73	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼202	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
74	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼203	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47


  
 华

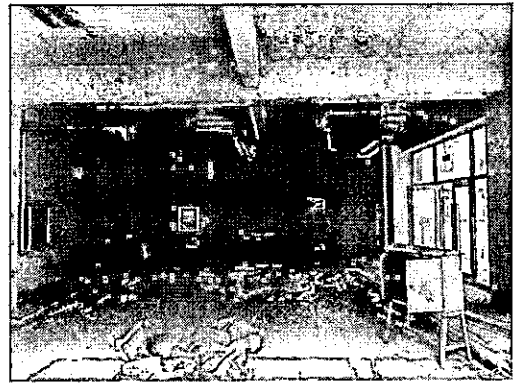
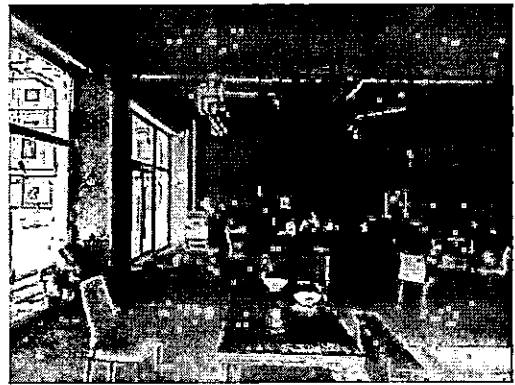
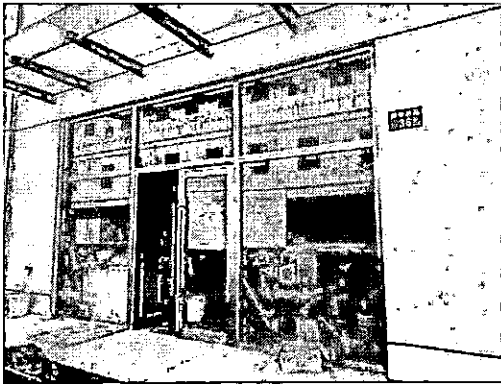
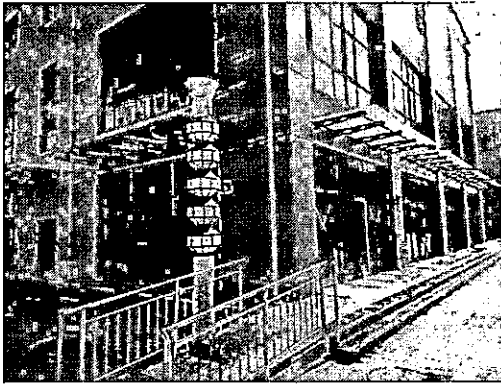
75	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼205	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
76	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼206	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
77	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼207	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
78	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼208	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
79	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼210	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
80	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼211	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
81	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼212	66.77	商业	3	2	9056.00	60.47
82	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼213	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
83	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼214	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
84	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼215	62.97	商业	3	2	9056.00	57.03
85	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼216	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
86	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼217	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
87	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼218	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
88	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼219	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
89	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼221	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
90	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼222	53.74	商业	3	2	9056.00	48.67
91	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼301	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
92	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼302	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
93	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼303	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
94	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼304	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
95	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼305	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
96	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼306	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
97	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼307	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
98	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼308	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
99	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼309	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
100	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼310	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63

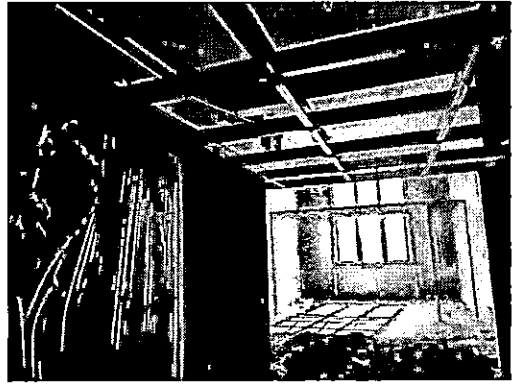
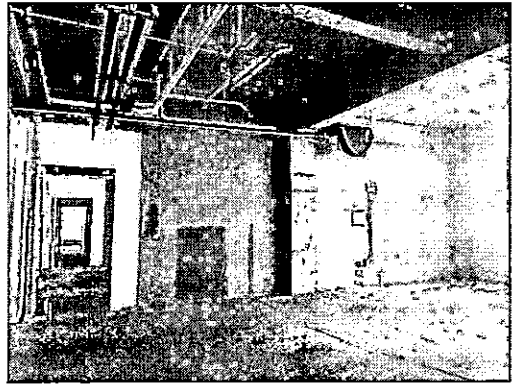
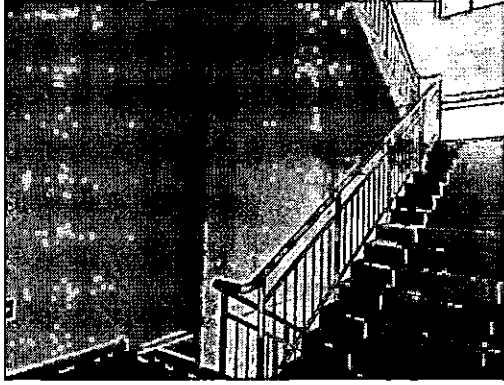


101	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼311	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
102	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼312	66.77	商业	3	3	5785.00	38.63
103	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼313	53.74	商业	3	3	5662.00	30.43
104	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼314	53.74	商业	3	3	5662.00	30.43
105	唐山市曹妃甸新城致臻尚品6号楼315	62.97	商业	3	3	5662.00	35.65
合计		6977.46					5801.53

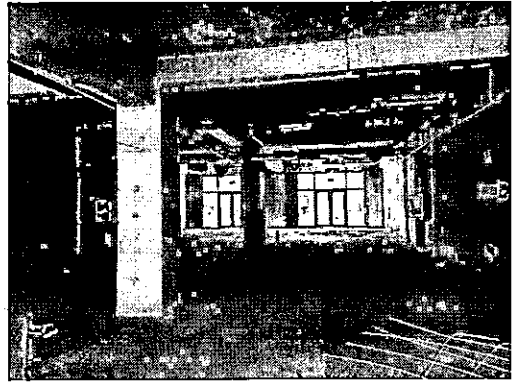
# 估价对象照片

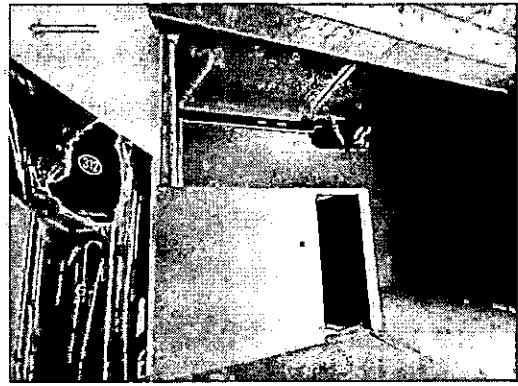
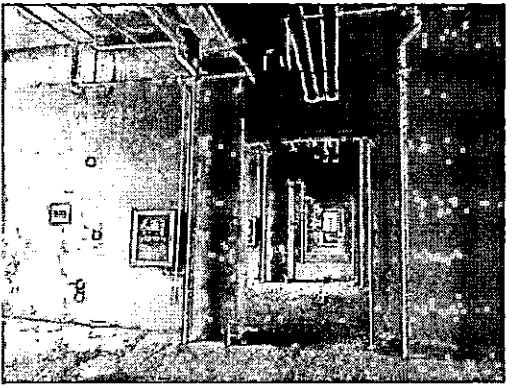
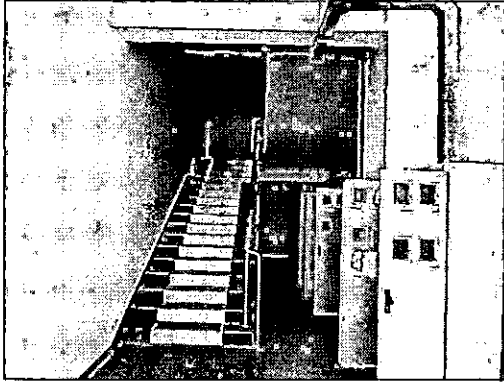
3号楼部分房产照片



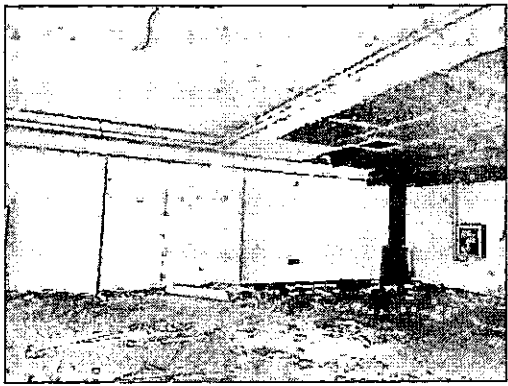


4号楼、绿珠路4号部分房产照片

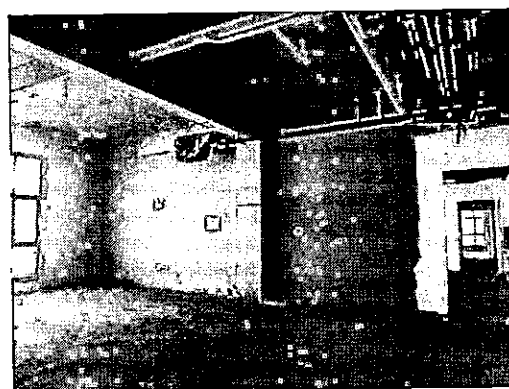
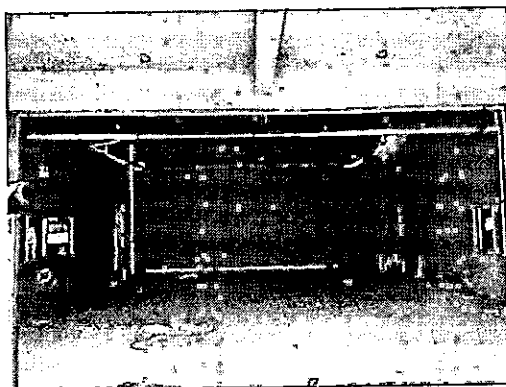
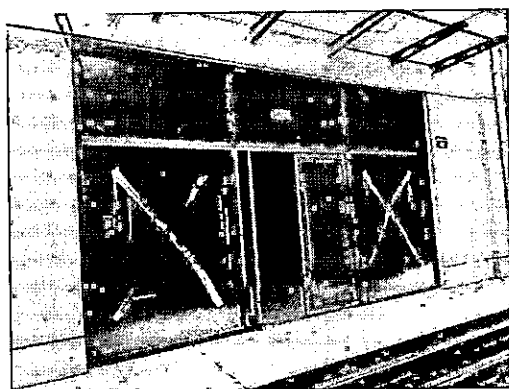
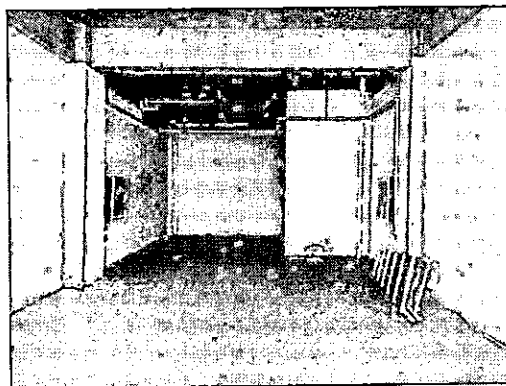


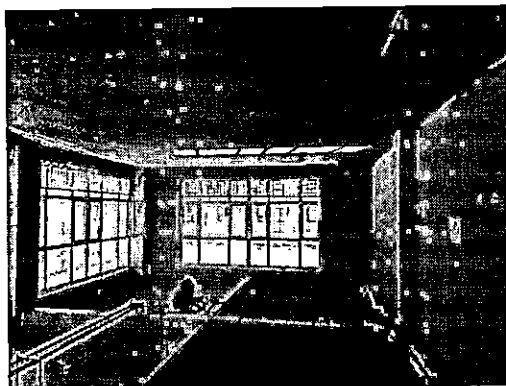
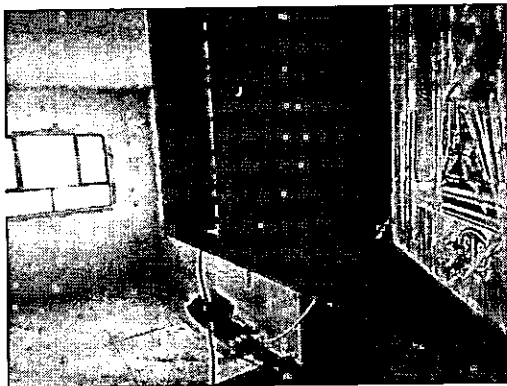
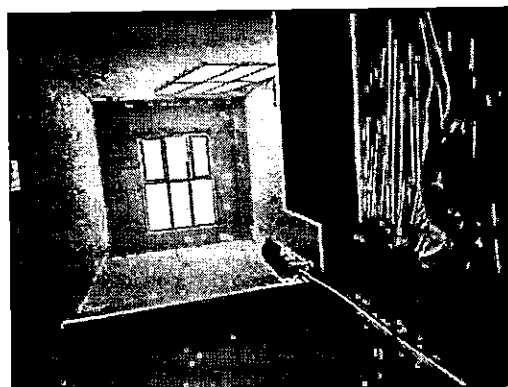


6号楼部分房产照片

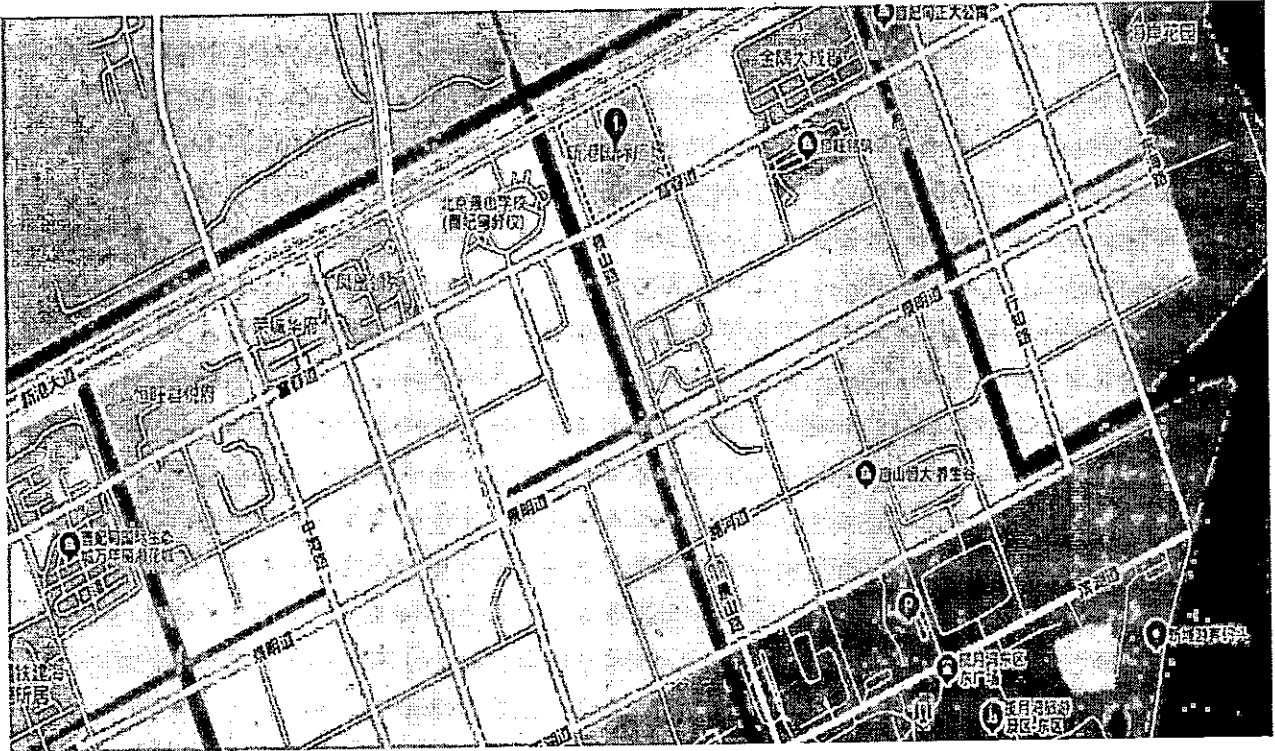








估价对象位置示意图





# 营业执照



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。

统一社会信用代码  
91130293058193351T

名称 唐山融华房地产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 胡乾锋  
经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 壹佰万元整  
成立日期 2012年12月05日  
营业期限 2012年12月05日至 长期

住所 河北省唐山市路北区祥和里房管所原  
所址二层201室

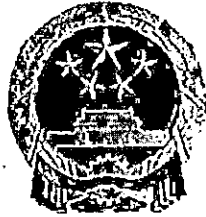


登记机关



2022年6月17日





# 房地产估价机构备案证书

机构名称：唐山融华房地产评估有限公司

法定代表人：胡乾锋  
(执行事务合伙人)

住所：河北省唐山市路北区祥和里房管所原所址二层201室

邮政编码：063000

联系电话：18132378888

统一社会信用代码：91130293058193351T

组织形式：有限责任公司

注册资本：100万元  
(出资数额)

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估(唐)42号

有效期限：2026-03-05

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

2023年03月06日

企业和个人应妥善保管电子证书，防范被其他单位和个人冒用和篡改。



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. 00318588

姓名 / Full name

胡乾锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

132428197703210217

注册号 / Registration No.

1320040011

执业机构 / Employer

唐山融华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-05-15

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00312107

姓名 / Full name

李洪玉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130283198612150745

注册号 / Registration No.

1320210025

执业机构 / Employer

唐山融华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-10

持证人签名 / Bearer's signature

