



永正评估

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：唐永正报字[2022]第 F037 号

估价项目名称：唐山市曹妃甸区唐海路东侧 75 号不动产权及土地
使用权范围内其他地上建筑物市场价值评估

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：高贵香（注册号：1319970021）

张海波（注册号：1320190095）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 25 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，需要对唐山市曹妃甸区唐海路东侧 75 号不动产权及土地使用权范围内其他地上建筑物进行市场价值评估，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：唐山市曹妃甸区唐海路东侧 75 号不动产主楼的建筑面积：1909.83 m²，总层数 6 层，所在层 1-5 层，框架结构，6 层钢结构；不动产土地使用权面积：574 m²，用途：其他商服用地，使用权类型：出让，终止日期：2040-10-15；土地使用范围内其他建筑物为附楼和附楼楼顶彩钢房，附楼总层数 2 层，所在层 1-2 层，框架结构，建筑面积 397.70 m²；附楼楼顶彩钢房为 1 层，建筑面积 21.62 m²。

(3) 价值时点：2022年7月8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，最后确定唐山市曹妃甸区唐海路东侧 75 号不动产权及土地使用权范围内其他地上建筑物于价值时点的估

价总额为 1673.60 万元整（保留至 0.01 万元），大写（人民币）：壹仟陆佰柒拾叁万陆仟元整。（详见附件评估价值明细表）

（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7月25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	11
价值类型	12
估价原则	12
估价依据	14
估价方法	16
估价结果	17
注册房地产估价师	17
实地查勘期	17
估价作业日期	17
估价报告应用有效期	17
其他说明	17
四、附件	19

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7月8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
高贵香	1319970021	高贵香	2022.7.25
张海波	1320190095	张海波	2022.7.25

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《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》为依据来确定估价对象产权信息，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

本次附楼楼顶彩钢房估价结果以评估人员现场测量面积数据进行测算，如有测绘部门或具有测绘资格单位测量所得数据，应以测绘部门或具有测绘资格单位测量数据为准，并对估价结果进行相应调整。

(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 [2022]第 F037 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，需要对唐山市曹妃甸区唐海路东侧 75 号不动产权及土地使用权范围内其他地上建筑物进行市场价值评估，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：位于唐山市曹妃甸区建设路与唐海路交叉口东南方向。

（2）交通：该区域途经曹妃甸 101 路、102 路、K1 专线等公交线路，交通便利，四通八达。

（3）基础设施、公共配套：宗地外场地平整，建筑物基础设施完善，已达到“七通”，通路、通电、供水、排水、通气、通暖及通讯；附近有行政服务中心、曹妃甸汽车客运站、曹妃甸区二中、金港国际饭店、曹妃甸森林公园等。

(4) 周围环境：周围自然环境较好，无空气、噪声、污水、辐射等污染；环境卫生状况及治安环境较好。

(二) 实物状况

1、主楼建筑物实物状况

主楼坐落于唐山市曹妃甸区唐海路 75 号，商业用途，现“金泰酒店”营业中，总建筑面积 1909.83 m²，总层数 6 层，1-5 层为框架结构，6 层为钢结构；建筑结构安全等级为 2 级，建筑抗震设防类别为丙类，地基基础设计等级为丙级。

建筑物抗震设防烈度为 7 度，建筑场地类别为 III 类；地基基础采用柱下桩基础，持力层为第三层细砂，采用预应力混凝土管桩基础，柱身做防腐处理，钢筋采用环氧树脂涂层钢筋，管桩顶填芯部分采用 C35 灌注饱满。

(见附件主楼桩位平面布置图)

建筑物外墙设置保温层并装饰银色 PC 板和白色勾缝砖红色霹雳墙砖，暗绿色水泥瓦坡屋顶；

主楼一层大厅：钢结构钢化玻璃雨搭，不锈钢框钢化玻璃门，落地钢化玻璃窗，1000*1000 规格浅黄、灰白色地砖，墙面软包和方形浅色墙砖装饰，石膏板二级吊顶，水晶吊灯，黑灰大理石和浅色花岗岩装饰前台，配置中央空调、通信网络、消防和监控设备装置；卫生间：平开钛镁合金门，300*300 地砖，300*450 墙砖；洗漱台：冷热水，黑色大理石台面，欧式梳妆镜，粉色墙砖装饰；楼梯：不锈钢扶手，深红色大理石踏步，楼道墙面贴浅黄壁纸。

主楼二层至六层：楼道浅色地砖，浅黄壁纸，顶棚刷白；二层至六层客房内装修及室内物品配置大致相同；棕红色实木复合套装门，浅色地砖，

塑钢玻璃窗，浅黄壁纸，中央空调，中式吸顶灯，通信网络、消防装置齐全；卫生间：实木复合套装门，300*300 地砖，300*450 浅色墙砖到顶，铝扣板吊顶；六层洗衣间：棕红色实木复合套装门，600*600 浅色地砖，浅黄壁纸，塑钢窗，中式吸顶灯，顶棚刷白；二层至六层楼梯：不锈钢扶手，深红色大理石踏步，楼道墙面贴浅黄壁纸。

至价值时点，证载房产维护状况较好，可正常使用。

2、附楼建筑物实物状况

附楼位于主楼建筑物东侧，商业用途，总层数 2 层，所在层 1-2 层，建筑面积 397.70 m²，基底面积 198.85 m²，框架结构，采用钢筋混凝土筏板基础，结构安全等级为二级；附楼耐火等级为 3 级，丙类抗震设防。

附楼一层用途是餐厅和厨房，钢化玻璃推拉门，塑钢玻璃窗，800*800 浅色地砖，浅黄壁纸，石膏板吊顶，墙面及顶棚刷白。楼梯：不锈钢扶手，深红色大理石踏步，楼道墙面贴浅黄壁纸。

附楼二层用途为办公用房，楼道：安装钛镁合金推拉玻璃门，钢化玻璃封楼道，墙面装饰条形石材材料，办公用房：灰色防盗门，红褐色复合木地板，青灰色墙面壁纸，中式 8 头客厅吊灯，壁挂式空调，顶棚刷白，断桥铝玻璃窗；卧室：红褐色复合木地板，浅黄花纹壁纸，中式 8 头卧室吊灯，壁挂式空调，顶棚刷白，断桥铝玻璃窗；卫生间：钛镁合金玻璃平开门，300*300 地砖，300*450 墙砖到顶，防爆钢化玻璃干湿分离淋浴，铝扣板吊顶，橡木组合洗手池柜和橡木框梳妆镜。

主楼与附楼连接处的附楼地面有沉降，根据附件《唐山中权建筑工程司法鉴定中心关于曹妃甸区盛世源宾馆裂缝发展原因的鉴定意见（2018）

司鉴字第 438 号》鉴定意见第九页说明“附楼裂缝分布在高低跨变形缝及非承重隔墙处，属非结构构件裂缝，不影响结构安全”。

至价值时点，附楼实物状况维护状况较好，可正常使用。

3、附楼楼顶彩钢房

彩钢房位于附楼二层楼顶，用途为库房，建筑面积 21.62 m²，檐高 2.30m，屋顶为保温彩钢顶，塑钢玻璃窗，水泥地面。

至价值时点，彩钢房维护状况较好，可正常使用。

4、土地基本状况

(1) 土地使用权人：李静。

(2) 地形、地势：地形方正、地势平坦。

(3) 开发程度：宗地外已达到“七通”，即：通路、通电、通上水、通下水、通气、通暖及通讯；以及宗地内“五通”，即：通路、通电、通上水、通下水及通讯。

(4) 四至：东至空地，西至唐海路，南至姚红海，北至张铁辉。

(三) 权益状况

《房屋所有权证》：唐山曹妃甸区房权证私有房产字第 200701512 号；房屋所有权人：李静；房屋坐落：唐山市曹妃甸区唐海镇唐海路东侧；所在层/总层数：1-6/6；规划用途：商业；建筑结构：钢混；建筑面积：1909.83 m²。

《国有土地使用证》证号：唐曹国用（2014）第 0210031510 号；土地使用权人：李静；座落：唐海路东侧；地类（用途）：其他商服用地；使用权类型：出让；终止日期：2040-10-15；使用权面积：574 m²。

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2022 年 7 月 8 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

房地产市场价格评估，应遵循以下估价原则。

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是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、经验和执业道德进行估价。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。

2、合法原则：合法原则是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。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证实、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则：价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：替代原则是要求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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买方在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖方为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买方、卖方的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的经验。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使

得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买方和卖方，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买方不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖方不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则：最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

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》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行。主席令第32号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现

予公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行。主席令第 32 号）；

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》(2020 修订版，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》（国务院令第 732 号）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、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书；

3、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）；

4、《不动产登记证明》（复印件）；

5、《唐山市唐海县唐海路商业楼 C 座商业楼（变更）施工图设计》

6、《附楼建筑设计总说明》

7、《唐山中权建筑工程司法鉴定中心关于曹妃甸区盛世源宾馆裂缝发展原因的鉴定意见（2018）司鉴字第 438 号》（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：估价对象周边有同类型的房地产交易实例，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，最后确定唐山市曹妃甸区唐海路东侧 75 号不动产权及土地使用权范围内其他地上建筑物于价值时点的估价总额为 1673.60 万元整（保留至 0.01 万元），大写（人民币）：壹仟陆佰柒拾叁万陆仟元整。（详见附件评估价值明细表）

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
高贵香	1319970021	高贵香	2022.7.25
张海波	1320190095	张海波	2022.7.25

参加本次估价人员：高贵香、张海波、姜国荣、王丽群。

十二、实地查勘期

2022 年 7 月 8 日（现场勘查日）。

十三、估价作业日期

2022 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 25 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。



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、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）
- 3、《房屋所有权证》《国有土地使用证》（复印件）
- 4、《附楼建筑面积》（复印件）
- 5、《唐山中权建筑工程司法鉴定中心关于曹妃甸区盛世源宾馆（现金泰酒店）裂缝发展原因的鉴定意见（2018）司鉴字第 438 号》（复印件）
- 6、估价对象主楼桩位平面布置图
- 7、估价对象商业用房评估结果明细表
- 8、估价对象位置图
- 9、估价对象实物照片
- 10、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 11、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 12、房地产估价师注册证书（复印件）

河北省唐山市中级人民法院
司法鉴定委托书

(2022)唐法委评字第 328 号

唐山永正房地产评估有限公司:

我院执行三分局办理的河北唐山曹妃甸农村商业银行股份有限公司申请执行李静、唐山市曹妃甸区东安加油站借款合同纠纷一案，在执行过程中需要对位于曹妃甸区唐海路东侧 75 号的不动产权及土地使用权范围内的其他地上建筑物进行评估。依据最高院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》及《人民法院委托评估工作规范》的规定，委托你单位对上述标的物进行司法评估。现将相关材料送给你单位，请指派有关专业人员进行评估，须于收到委托书之日三十日内出具评估报告并签名或盖章及加盖单位公章。评估结束后请将评估报告一式六份送至我室。

二〇二二年七月四日



河北省唐山市中级人民法院

司法技术委托书

委托单位：唐山市中级人民法院执行三分局曹妃甸执行大队
被委托单位：唐山市中级人民法院司法技术辅助室

我院受理的河北唐山曹妃甸农村商业银行股份有限公司申请执行李静、唐山市曹妃甸区东安加油站借款合同纠纷一案，在执行过程中，申请执行人请求下列财产进行司法鉴定：

1、评估被执行人李静所有的坐落于唐山市曹妃甸区唐海路东侧 75 号（证号：唐曹国用（2014）第 0210031510 号、海房权证私有字第 200701512 号）的不动产权及土地使用权范围内的其他地上建筑物。

（详见当事人申请事项）

依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》第九条的规定，特委托贵院司法技术辅助室予以指定鉴定机构。

附：申请执行人：河北唐山曹妃甸农村商业银行股份有限公司
电话：18632593989

被执行人：李静
电话：18831548341

主办人：刘文灯
电话：18532587606

二〇二二年三月十七日

唐山市曹妃甸房权证 私有房字第 200701512号

房屋所有权人	李静		
共有情况			
房屋坐落	唐山市曹妃甸区唐海镇唐海路东侧		
登记时间	2014年06月25日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	1909.83	其他 编号:0001 房号:0001
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	2006-021 00314778	国有出让 (出让)	至 止



20140625017

附 记

换证 唐山市曹妃甸区唐海镇唐海路东侧 唐山曹妃甸区唐海镇唐海路东侧 唐山曹妃甸区唐海镇唐海路东侧 唐山曹妃甸区唐海镇唐海路东侧

2014.6.25 唐山市曹妃甸区唐海镇唐海路东侧 唐山曹妃甸区唐海镇唐海路东侧 唐山曹妃甸区唐海镇唐海路东侧 唐山曹妃甸区唐海镇唐海路东侧

2014年7月15日 唐山市曹妃甸区唐海镇唐海路东侧 唐山曹妃甸区唐海镇唐海路东侧 唐山曹妃甸区唐海镇唐海路东侧 唐山曹妃甸区唐海镇唐海路东侧

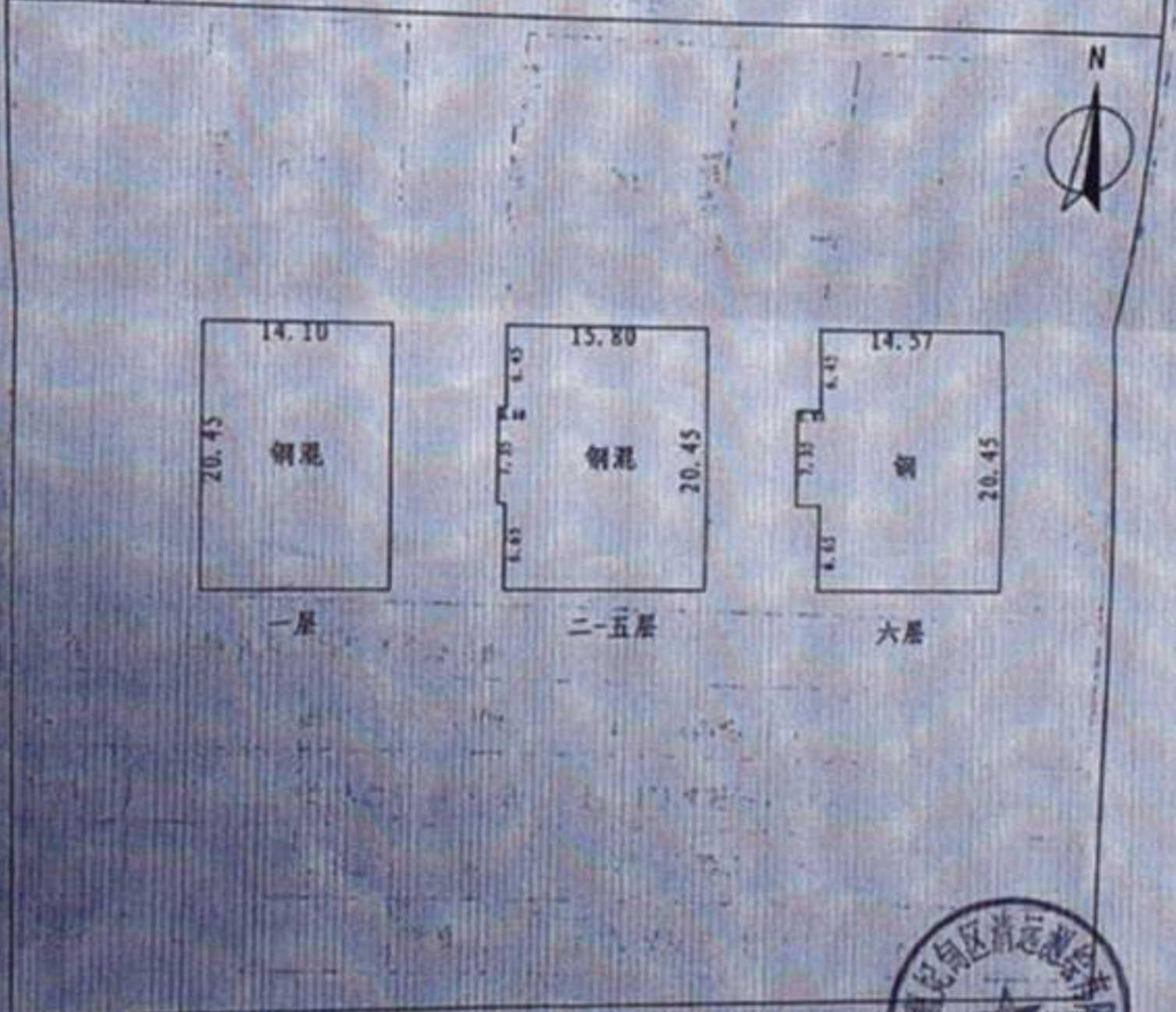


填发单位

房屋分层分户平面图



产权人	李静	结构	钢、 钢混	产权面积 (M ²)	1909.83
幢号		总层数	6	套内建筑面积 M ²	
户号		所在层	1~6	共有分摊面积 M ²	
丘号		建成年限	2006年	地下室面积 M ²	
坐落	唐山市曹妃甸区唐海路东侧				



2014年 6月 20日

比例尺 1: 500

唐山市曹妃甸区清远测绘有限公司

测绘人: 孙建成

赵锐

校核人: 周进忠



唐曹 国用 (2014) 第 0210031510 号



土地使用权人	李静		
座落	唐海路东侧		
地号	1302300210030330000	图号	4349.25-492.75
地类(用途)	其他商服用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2040年10月15日
使用权面积	574 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



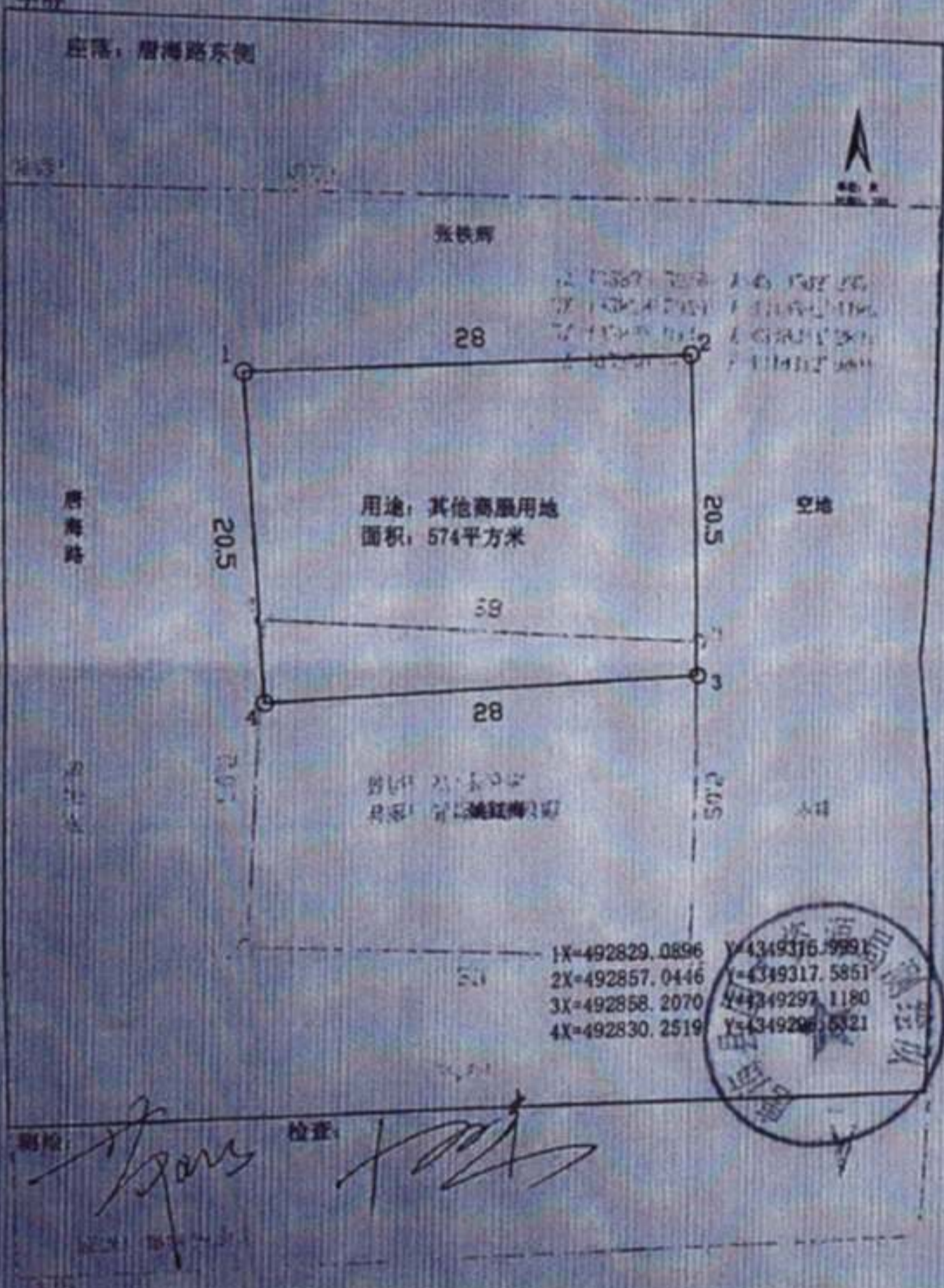
唐山市曹妃甸区人民政府 (章)
2014年11月20日





宗地图

李静



测绘: *[Signature]*

检查: *[Signature]*



2100

建筑设计总说明

- 本工程为唐海县唐海镇C型商业楼附属工程，二层框架结构，建筑面积397.70平方米，基底面积198.85平方米，总高度8.50，位于唐海县唐海路西侧。
- 本工程耐火等级为二级，二类抗震设防，屋面防水等级二级，合理使用年限50年。
设计原目等级二级。
- 设计依据：民用建筑设计通则GB5037-87，建筑设计防火规范（GBJ16-87）2001版。
- 本工程尺寸标注除标高以外，其余均以毫米计，设计室外标高相当场地高程见图。平面图。
- 轻质内墙为防火石膏板墙。其余所有墙体均为多孔混凝土空心砖墙。
- 装修材料分界线及所有门窗均定位于墙中，外窗开启扇均设纱扇，首层门楣设梁。
- 取防盜措施。所有入墙木活均作防腐处理。
- 外装修详见工程做法表及立面图。
- 未尽事宜严格按照国家有关规范施工和处理。

【2018】司鉴字第 438 号

唐山中权建筑工程司法鉴定中心

关于曹妃甸区盛世源宾馆

裂缝发展原因的鉴定意见

司法鉴定许可证号 30270



唐山中权建筑工程司法鉴定中心

关于曹妃甸区盛世源宾馆裂缝 发展原因的鉴定意见

编号：唐山中权司法鉴定中心【2018】司鉴字第 438 号

一、基本情况

1. 委托人：唐山市诚丰房地产开发有限公司
2. 委托鉴定事项：对盛世源宾馆裂缝发展的原因鉴定
3. 受理日期：2018 年 11 月 21 日
4. 鉴定材料：盛世源宾馆主附楼施工图纸、曹妃甸区滨海云天住宅小区工程基坑支护施工方案及基坑支护专项施工方案论证审查报告、曹妃甸区滨海云天小区基坑监测平面位移观测报告、滨海云天岩土工程勘察报告及诚丰房地产开发有限公司提供的滨海云天工程西侧商业楼沉降观测报告
5. 鉴定日期：2018 年 11 月 22 日
6. 鉴定地点：唐山市曹妃甸区
7. 在场人员：唐山市诚丰房地产开发有限公司 田平
盛世源宾馆业主 李静
8. 被鉴定工程：盛世源宾馆附楼

二、鉴定依据

1. 司法鉴定委托书
2. 《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令第 132 号
3. 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013

4. 《建筑地基基础工程施工质量验收规范》GB50202-2018
5. 《建筑边坡工程技术规范》GB50330-2013
6. 《滨海云天岩土工程勘察报告》
7. 《建筑变形测量规范》JGJ8-2016
8. 《建筑基坑工程监测技术规范》GB50497-2009
9. 盛世源宾馆施工图纸及相关技术资料

三、项目概况

盛世源宾馆坐东朝西位于唐山市曹妃甸区（原唐海县）新城大街与唐海路交口东北侧。该宾馆由主楼和附楼组成，主楼临街于唐海路75号，附楼在东侧与其相连。主楼始建于2006年，地基处理采用预应力混凝土管桩，基础采用承台+筏板，框架结构，地上6层；附楼始建于2007年，天然地基，筏板基础，框架结构，地上2层。（见下图）



坑支护专项施工方案论证审查报告,签字齐全,符合规范要求;

(2) 查阅了唐山市诚丰房地产开发有限公司提供的滨海云天西侧商业楼的沉降观测报告。业主李静说也请第三方进行了沉降观测,但未能提供其报告。从有的观测报告中可以看出,自2018年9月13日开始观测,截止于2018年11月13日,靠近盛世源宾馆主楼所设置的B01、B02、B03、B08、B09累计沉降量平均1.72mm、靠近盛世源宾馆附楼所设置的B04、B05、B06、B07累计沉降量平均4.425mm。

(3) 查阅了滨海云天小区基坑监测平面位移观测报告。我中心鉴定人员通过对报告中数据的分析研究得知,截止至2018年12月12日,靠近盛世源宾馆附楼的基坑观测点(B01~B05)X、Y坐标累计平均位移值分别为2.18mm、2.92mm。

六、原因分析

专家组根据现场勘查及相关技术资料核查,综合分析、论证认为:

(1) 由于宾馆主楼为预应力混凝土管桩基础,桩长8米,桩底标高为-9.3米;而滨海云天住宅小区工程基底绝对标高为-7.07米,不会因东侧住宅工程施工而受影响;

(2) 盛世源宾馆主、附楼地基处理形式的不同,造成了两楼沉降的差异;加上附楼基础埋深较浅、地基土质较软,是导致其地基发生变形的先决条件。东侧住宅工程基础桩施工(降水)振动使附楼产生微量下沉,可能使宾馆附楼原有裂缝延伸与扩展。

(3) 平面位移观测报告不能说明东侧住宅工程施工对盛世源宾馆有影响。

七、鉴定意见

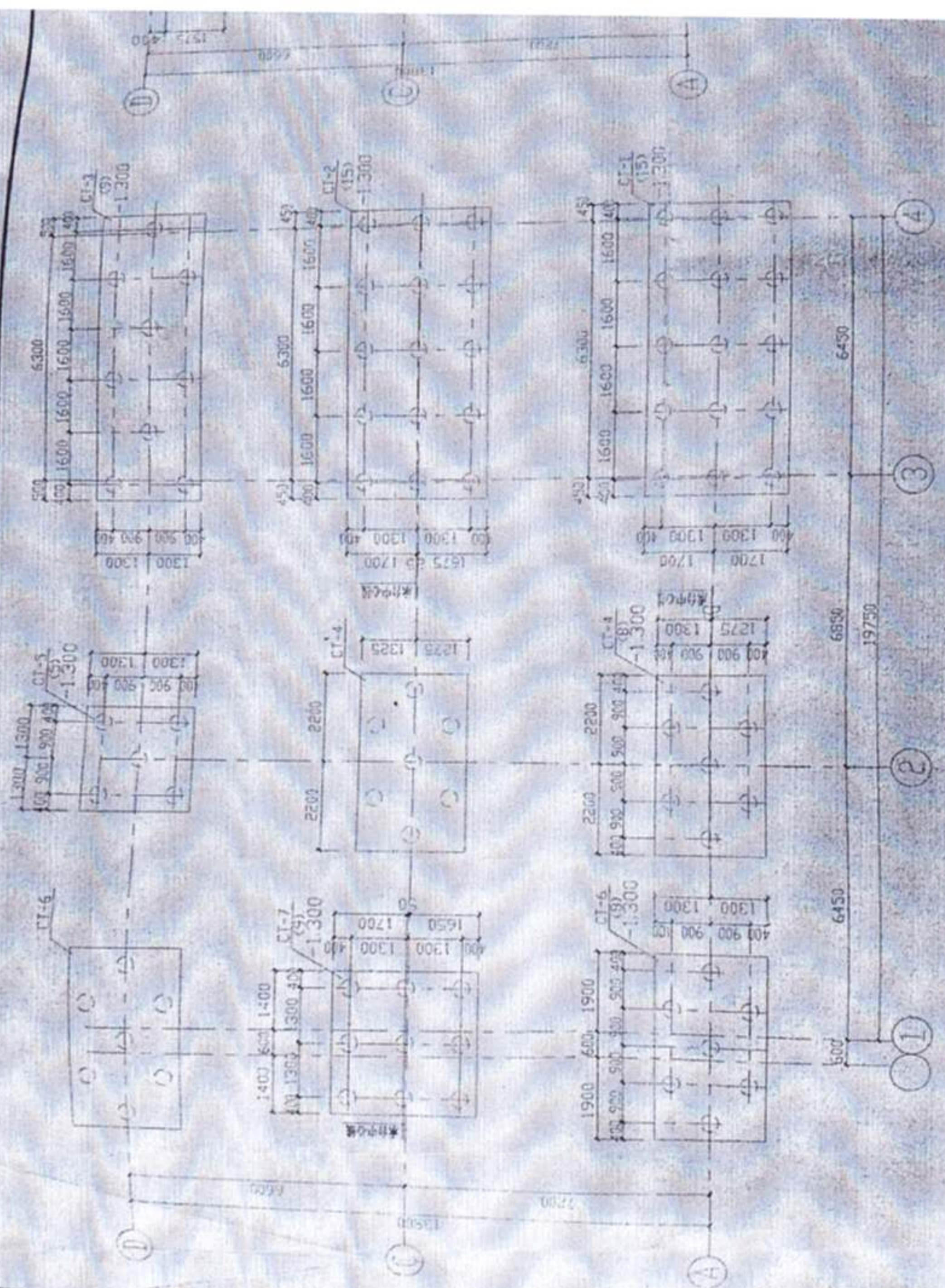
基于以上分析，滨海云天住宅小区桩基施工和盛世源宾馆附楼裂缝、沉降存在因果关系。

附楼裂缝分布在高低跨变形缝及非承重隔墙处，属非结构构件裂缝，不影响结构安全。可在滨海云天住宅小区住宅楼整体完工后进行修复。

八、建议

1. 对墙体 0.1mm 以上的裂缝采用化学灌浆或环氧胶泥封闭；
2. 继续对盛世源宾馆附楼进行沉降及位移观测，观测值超出相关规范标准的，应立即采取相应措施。

(本页以下空白)

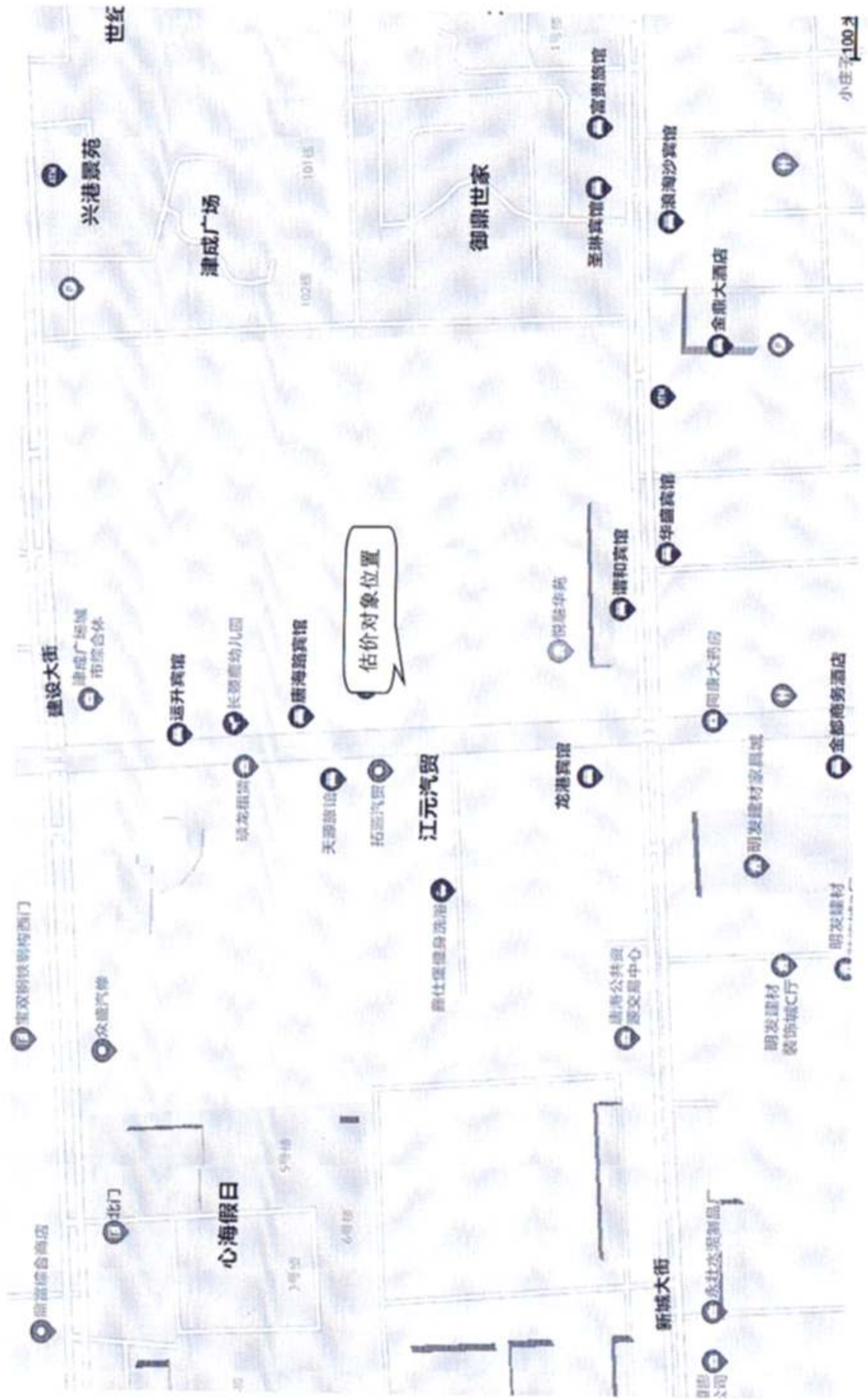


桩位平面布置图 1:100

估价对象商业用房评估结果明细表

序号	项目	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	证载六层楼	框架	1909.83	8190	1564.15	含室内外装修
2	增建二层楼	框架	397.70	2719	108.13	含室内外装修
3	增建彩钢房	彩钢	21.62	610	1.32	
合计			2329.15		1673.60	

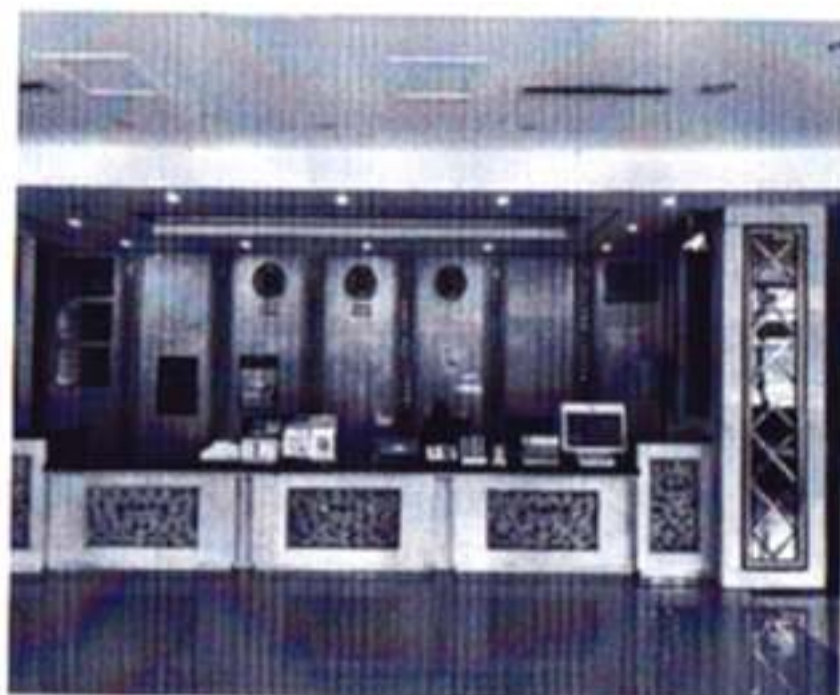
估价对象位置图



估价对象实物照片（一）



建筑物正门远景



一层大厅前台



一层大厅环境



一层大厅环境



一层大厅环境



一层洗漱台

估价对象实物照片（二）



二层楼道



楼道内景



二层标间装修



二层标间卫生间



二层标间套装门



二层标间套装门

估价对象实物照片（三）



三层楼梯



三层楼道



三层标间套装门



三层标间套装门

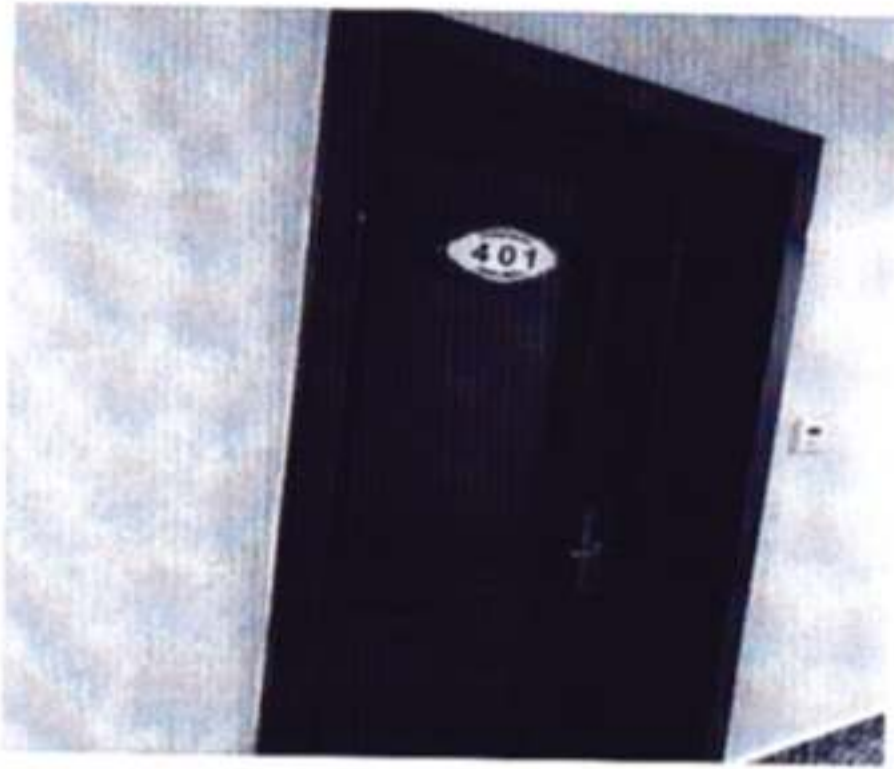


三层标间装修



楼梯

估价对象实物照片（四）



四层标间套装门



四层标间套装门



建筑物楼顶



楼梯



五层标间套装门



楼道环境

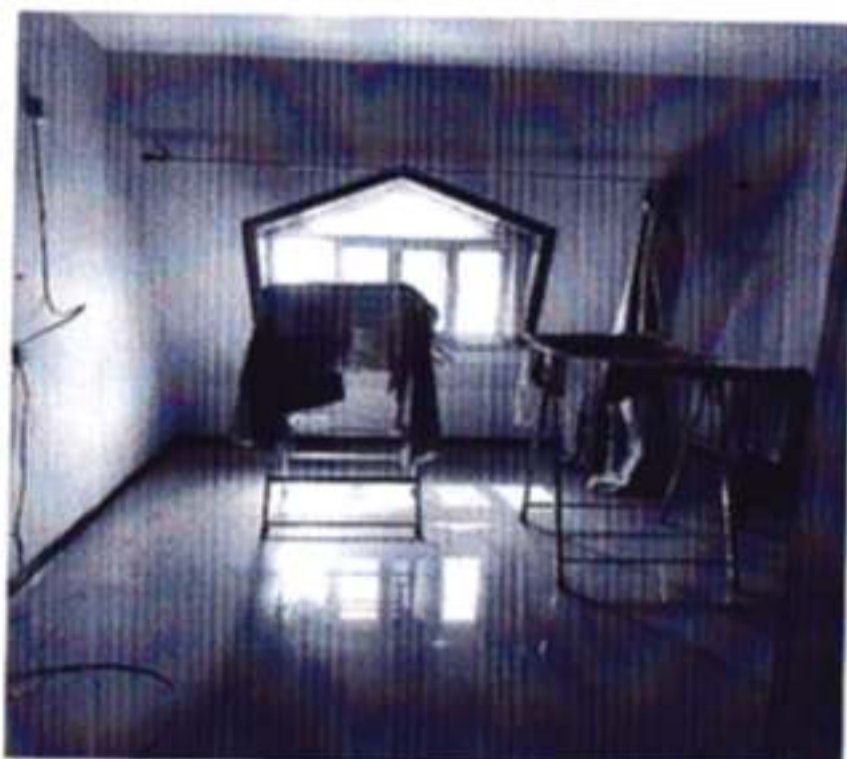
估价对象实物照片（五）



六层标间套装门



六层标间套装门



六层洗衣房



六层标间内景



六层标间卫生间



楼道环境

估价对象自建建筑物实物照片（六）



一层内部装饰



一层内部装饰



二层外装饰



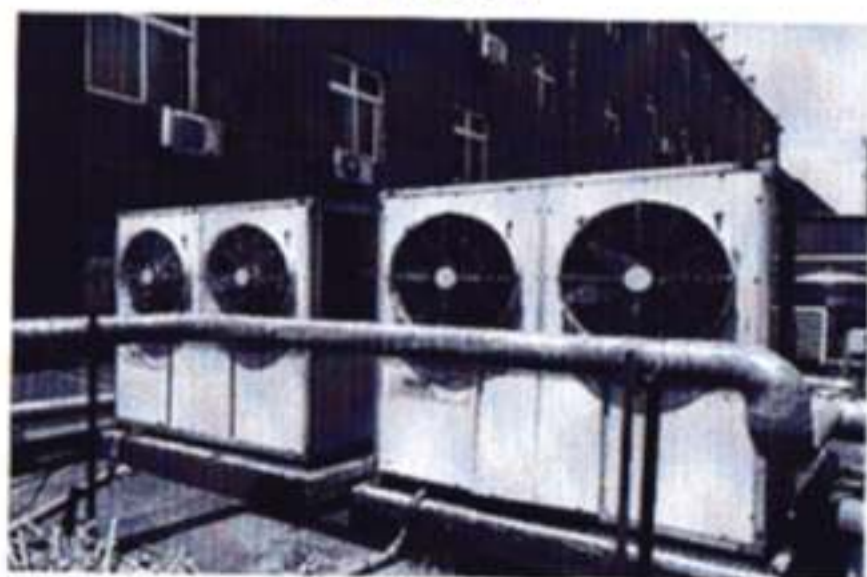
二层外装饰



二层内部装饰



二层内部装饰



附属物



附属物



营业执照

(副本)

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)***

住所 唐山市路北区北新东道13号

与原件一致
再复印无效



登记机关

2020年6月29日

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

统一社会信用代码：91130203554489047B

注册资本：200万元
(出资数额)

证书编号：冀建房估(唐)35号

有效期限：2024-12-17

与原件一致
再复印无效

联系电话：0315-2858330

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

备案等级：二级



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. 00198178

姓名 / Full name

高贵香

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202195411220629

注册号 / Registration No.

1310070021

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

2022-11-12

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. 00263111

姓名 / Full name

张海波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130427197802261118

注册号 / Registration No.

1320190095

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

