



衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

房地产司法鉴定估价报告

衡房估价字第 190076号

项目名称：关于对位于河北省沧州市献县日新御景 9 号楼 4 单元 1602  
室住宅房地产司法拍卖市场价值估价报告

估价委托人：河北省衡水市中级人民法院

估价机构：衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

估价人员：张 睿（注册号：1320110013）

刘 杨（注册号：1320150047）

报告出具日期：2019 年 04 月 17 日



### 致估价委托人函

衡水市中级人民法院：

接受贵方委托，我估价机构对位于河北省沧州市献县日新御景9号楼4单元1602室的住宅用途房地产进行了评估，估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

根据委托人提供的相关资料，估价对象房屋所有权人为王海森、魏春丽，建筑面积94.42 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅，建成年代为2013年。

接受估价任务后，我估价机构根据估价目的，按照严谨的估价程序，遵循公认的估价原则，在假设下，采用市场比较法，确定估价对象在2019年04月09日的市场价值为：

估价对象		估价结果	测算结果	备注
河北省沧州市献县日新御景9号楼4单元1602室	总价值（小写）		69.87万元	
	总价值（大写）		陆拾玖万捌仟柒佰元整	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		7400	

此函

法定代表人：

中华人民共和国注册房地产估价师  
 姓名：魏建彬  
 注册号：1319960014

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2019年04月17日





## 目 录

一、注册估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、房地产估价结果报告.....	3—6
1、估价委托人.....	3
2、估价机构.....	3
3、估价对象.....	3
4、估价目的.....	3
5、价值时点.....	4
6、价值类型.....	4
7、估价依据.....	4
8、估价原则.....	5
9、估价方法.....	5
10、估价结果.....	5
11、估价人员.....	6
12、实地查勘期.....	6
13、估价作业期.....	6
五、附件.....	7
1、委托方提供	
《评估委托书》（2019）衡委评字第 114 号	
《河北省衡水市冀州区人民法院执行裁定书》（2018）冀 1181 执异 29 号	
《河北省衡水市冀州区人民法院民事判决书》（2018）冀 1181 民初 470 号	
《衡水市冀州区人民法院协助执行通知书》（2018）冀 1181 执 547 号	
《不动产登记资料查询结果证明》	
2、房地产坐落位置平面示意图	
3、房地产内外部状况以及周围环境和景观照片	
4、现场勘察记录表	
5、估价机构资质证明、企业营业执照复印件	
6、房地产估价师注册资格证复印件	
7、房地产司法鉴定评估风险告知书	



## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在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个人利害关系，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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 和《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师签字：

估价师姓名	注册证书编号
张 睿	1320110013
刘 杨	1320150047

签字  
张睿  
刘杨



## 估价假设和限制条件

### 一、评估的假设条件：

1、假设估价对象房地产处于完全公开市场条件，估价对象为完全产权，不考虑抵押、查封等因素对价值的影响。

2、假设当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价对象按照规划用途且能够持续使用，不存在任何产权纠纷及不法占有、不法使用。

3、假设房地产市场稳定、政策未有重大变化，排除不可抗力、环境突变对房地产价格产生的影响。

4、估价人员对估价对象的现场勘查仅限于估价对象的外观和现时的使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报以估价对象的内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

### 二、报告应用的限制条件：

1、估价报告使用人应合理利用估价报告及估价结果。

2、此次评估估价对象范围由委托书确定及领勘人现场指定，确定估价范围为：河北省沧州市献县日新御景 9 号楼 4 单元 1602 室。（委托方提供的不动产登记资料查询结果证明中所载的地址为日新御景 9 号楼 4 单元 1601 室，应为日新御景 9 号楼 4 单元 1602 室，特此注明）

3、本评估报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他的用途和目的负责，若改变用途和估价目的，需另行评估。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

5、本报告须经我公司签章及注册房地产估价师签字后方为有效，未经我公司签章和估价师签字的报告或复印件均为无效报告，使用此类报告我公司不承担任何责任。

6、估价报告使用期限自完成之日起壹年。



## 房地产估价结果报告书

### 一、估价委托方：

河北省衡水市中级人民法院

### 二、估价机构：

单位名称：衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

房地产评估资格证书号：冀建房估(衡) 11 号

资格等级：壹级

法定代表人：槐建彬

单位地址：衡水市人民西路 498 号

### 三、估价对象：

#### 1、坐落位置

估价对象坐落于河北省沧州市献县日新御景 9 号楼 4 单元 1602 室。

#### 2、实物状况

日新御景 9 号楼，共计 20 层，钢混结构，外墙刷涂料，估价对象位于该楼第 16 层，单元口对讲式楼宇门，一梯两户设计，步行梯一部（地板砖楼梯踏步、不锈钢扶手），垂直升降电梯一部。入户门为防盗门，两室一厅设计，地板砖地面，内墙贴壁纸，石膏板吊顶，木门、塑钢窗，细木板包门、窗口。一厨一卫设计（防滑地板砖，内墙面贴墙砖，PVC 吊顶），水、电、暖设施齐全。该住宅楼建成于 2013 年。

#### 3、权益状况

依据委托方提供的有关资料可知，估价对象所有权人为王海森（身份证号 132924196907012252）、魏春丽（身份证号 132924196808132224），其建筑面积为 94.42 m<sup>2</sup>，至价值时点，估价对象房屋为已查封状态。

### 四、估价目的：

估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据

## 五、价值时点：

2019年04月09日，此次估价对象评估价值时点根据衡水市中级人民评估委托书中确定的以实际现场勘验日为准，实际现场勘验日期为2019年04月09日，则此次评估价值时点为2019年04月09日。

## 六、价值类型：

公开市场价值。房地产拍卖活动中的评估价，一般是指为人民法院或有关当事人确定拟拍卖房地产的保留价（拍卖底价）提供参考，对拟拍卖房地产的市场价值或快速变现价值进行分析、测算和判断的结果。本报告所确定的价值为估价对象在价值时点依据本次估价目的而评估的市场参考价值。

## 七、估价依据：

### 1、国家法律、法规：

《中华人民共和国资产评估法》

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

《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）

### 2、技术标准：

《房地产估价规范》GB/T50291-2015

《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

### 3、估价委托人提供的资料：

评估人员现场查勘记录

委托方提供的相关资料

### 4、估价机构掌握的相关资料：

评估人员现场查勘资料；

估价机构市场调查资料。

#### 八、估价原则：

我估价机构此次估价中在遵循独立、客观、公正原则的前提下，还遵循以下原则：

1、合法原则，房地产估价首先应以房地产合法原则为前提，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。包括合法产权、合法使用和合法处分三个方面。

2、价值时点原则，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。

3、替代原则，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。

4、最高最佳使用原则，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。最高最佳使用必须是法律上许可、技术上支持、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

#### 九、估价方法：

根据估价目的，按照严谨的估价程序，遵循公认的估价原则，对估价对象价值进行了专业分析、测算和判断，确定采用市场比较法进行估价。所谓市场比较法是指将估价对象房地产与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对此类似房地产的已知价格作适当的修正和调整，以此估算估价对象价格的客观合理方法。

#### 十、估价结果：

针对估价对象，根据估价目的，采用市场比较法，在认真分析现有资料的基础上，确定估价对象在价值时点即 2019 年 04 月 09 日的市场价值为：



估价对象	估价结果	测算结果	备注
河北省沧州市献县 日新御景9号楼4单 元1602室	总价值（小写）	69.87万元	
	总价值（大写）	陆拾玖万捌仟柒佰元整	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7400	

十一、估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
张睿	1320110013	张睿	2019年4月17日
刘杨	1320150047	刘杨	2019年4月17日

十二、实地查勘期：

2019年04月09日

十三、估价作业期：

2019年04月09日至2019年04月17日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2019年04月17日

