

衡水衡房房地产价格评估事务所

HENG SHUI HENG FANG REAL ESTATE PRICE EVALUATION OFFICE

报告书

REPORT



地址：衡水市人民西路498号

办公电话：2992389 2819080

邮政编码：053000

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 190204 号

项目名称：关于对王赛、许丹名下位于安平县金地格林小区 8 号楼 1
单元 401 室成套住宅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：梁 超（注册号：1320140109）

刘瑞丰（注册号：1320180068）

报告出具日期：2019 年 07 月 19 日



致估价委托人函

河北省衡水市中级人民法院：

接受贵方委托，我估价机构对王赛、许丹名下位于安平县金地格林小区 8 号楼 1 单元 401 室成套住宅进行了评估，估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

根据委托人提供的《衡水市中级人民法院评估委托书》（2019）衡委评字第 233 号和《不动产登记资料查询结果证明》编号：冀（安平县 2018）0814000019 得知，不动产权利人为王赛、许丹共同共有，建筑面积 171.31 m²，设计用途为住宅，建成于 2017 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，对估价对象价值进行了专业分析、测算和判断，在合理的假设下，采用市场比较法，确定估价对象在 2019 年 07 月 17 日的市场价值为：

估价对象		估价结果	测算结果	备注
安平县金地格林小区8号楼1单元401室	总价值（小写）		86.72万元	
	总价值（大写）		捌拾陆万柒仟贰佰元整	
	单价（元/m ² ）		5062	

此函

法定代表人：



衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司



2019年07月19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.....	4
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
四、附件.....	7
1、委托方提供	
《衡水市中级人民法院评估委托书》（2019）衡委评字第 233 号	
《河北省安平县人民法院民事调解书》（2018）冀 1125 民初 786 号	
《河北省安平县人民法院民事裁定书》（2018）冀 1125 执保 69 号	
《河北省安平县人民法院执行裁定书》（2018）冀 1125 执 699 号之一	
《不动产登记资料查询结果证明》编号：冀（安平县 2018）0814000019 等相关复印件	
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

签字

梁 超

1320140109

刘瑞丰

1320180068



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：安平县金地格林小区 8 号楼 1 单元 401 室。
- 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：张睿

单位地址：衡水市人民西路 498 号

三、估价对象：

1、坐落位置

估价对象坐落于安平县金地格林小区 8 号楼，该小区南临为民街，东临经一路。该住宅楼共计 9 层（地上 7 层、地下 2 层），此套住宅位于 1 单元 401 室。

2、实物状况

估价对象为混合结构 9 层（7+2），一梯两户设计。墙体平直完好，外墙贴条形砖，单元口安装对讲式楼宇门，该单元配有厢式电梯一部，步行梯一部（地板砖阶梯踏步、不锈钢扶手）。入户门为防盗门，四室两厅设计，室内地面为水泥面，已做整体平整处理，内墙、顶棚普通抹灰，双卫生间设计（地面已做防水处理，内墙为水泥抹面，预留上、下水等各种配套设施管道口），房屋电力、通讯及网络等管线已铺设完毕。该住宅楼建成于 2017 年。

3、权益状况

根据委托人提供的《衡水市中级人民法院评估委托书》（2019）衡委评字第 233 号和《不动产登记资料查询结果证明》编号：冀（安平县 2018）0814000019 得知，不动产权利人为王赛、许丹共同共有，建筑面积 171.31 m²。该房地产依法处于查封状态。

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07月17日，此次估价对象评估价值时点根据衡水市中级人民法院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07月17日，则此次评估价值时点为2019年07月17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：

《衡水市中级人民法院评估委托书》（2019）衡委评字第233号



《河北省安平县人民法院民事调解书》（2018）冀 1125 民初 786 号

《河北省安平县人民法院民事裁定书》（2018）冀 1125 执保 69 号

《河北省安平县人民法院执行裁定书》（2018）冀 1125 执 699 号之一

《不动产登记资料查询结果证明》编号：冀（安平县 2018）0814000019 等相关复印件

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 07 月 17 日的市场价值为：

估价对象		估价结果	测算结果	备注
安平县金地格林小区8号楼1单元401室	总价值（小写）		86.72万元	
	总价值（大写）		捌拾陆万柒仟贰佰元整	
	单价（元/m ² ）		5062	

十一、估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
梁超	1320140109		2019年 07月 19日
刘瑞丰	1320180068		2019年 07月 19日

十二、实地查勘期：

2019年 07月 17日

十三、估价作业期：

2019年 07月 17日至 2019年 07月 19日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2019年 07月 19日





附 件

一、委托方提供

《衡水市中级人民法院评估委托书》（2019）衡委评字第 233 号

《河北省安平县人民法院民事调解书》（2018）冀 1125 民初 786 号

《河北省安平县人民法院民事裁定书》（2018）冀 1125 执保 69 号

《河北省安平县人民法院执行裁定书》（2018）冀 1125 执 699 号之一

《不动产登记资料查询结果证明》编号：冀（安平县 2018）0814000019 等

相关复印件

二、房地产坐落位置平面示意图

三、房地产内外部状况以及周围环境和景观照片

四、现场勘察记录表

五、估价机构资质证明、企业营业执照复印件

六、房地产估价师注册资格证复印件

七、房地产司法鉴定评估风险告知书

衡水市中级人民法院

评估委托书

(2019)衡委评字第 233 号

衡水衡房房地产价格评估事务有限公司：

根据我辖区安平县人民法院的申请，依据河北省高级人民法院《关于对外委托工作实施细则》的规定，经随机抽取，由贵公司对申请执行人王士奇与被执行人王赛民间借贷纠纷一案中，被执行人王赛与共有人许丹位于安平县金地格林小区 8 号楼 1 单元 401 室的房产一套（合同备案号：YS0020181）进行评估（详见附件）。评估标的以法院提供的相关资料和现场勘验为准。评估基准日以实际现场勘验日为准（评估期限 30 日）。要求评估结论客观、公正。

二〇一九年六月十一日

河北省安平县人民法院

民事调解书

(2018)冀1125民初786号

原告：王士奇，男，1986年10月21日出生，汉族，住安平县大子文镇王营村146号。电话：18631899972。身份证号码：131125198610213417。

被告：王赛，男，1988年1月14日出生，汉族，住安平县东黄城镇新民村272号。电话：15333387475。身份证号码：13112519880114061X。

本院于2018年3月26日受理了原告王士奇与被告王赛民间借贷纠纷一案。依法适用简易程序公开进行了审理。

本案在审理过程中，双方当事人自愿达成如下协议：

一、被告王赛欠原告刘王士奇借款本金1450000元，被告自2018年5月1日开始，每月月底前偿还原告借款50000元，直至全部付清为止。如果不能按期偿还，被告应一次性偿还原告剩余的借款本金及利息，利息按年利率24%计算。

二、其它互不追究。


案件受理费17850元，减半收取8925元，保全费5000元，由被告王赛负担。

上述协议，符合有关法律规定，本院予以确认。

本调解书经双方当事人签收后，即具有法律效力。

本件与原件核对无异

审判员 张占峰
书记员 李丹



河北省安平县人民法院

民事裁定书

(2018)冀 1125 执保 69 号

申请人：王士奇，男，1986 年 10 月 21 日出生，汉族，住安平县大子文镇王营村 146 号。电话：18631899972。身份证号码：131125198610213417。

被申请人：王赛，男，1988 年 1 月 14 日出生，汉族，住安平县东黄城镇新民村 272 号。电话：15333387475。身份证号码：13112519880114061X。

本院在审理申请人王士奇与被申请人王赛民间借贷纠纷一案中，申请人于 2018 年 3 月 27 日向本院提出财产保全申请，要求查封被申请人王赛名下的安平县金地格林小区 8 号楼 1 单元 401 室房产一套。并已提供现金 50000 元及保证人安平县唐昇过滤器材有限公司的土地使用权作为担保。

本院认为，申请人王士奇的申请符合法律规定，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百五十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百六十四条的规定，裁定如下：

一、查封被申请人王赛位于安平县金地格林小区 8 号楼 1 单元 401 室房产一套。

二、查封保证人安平县唐昇过滤器材有限公司的土地使用权

40
(不动产权证号：冀 2017 安平县不动产权第 0001732 号)。

三、查封期间不得为该房产、土地办理转让、买卖等手续，不得设定权利负担。

保全费 5000 元，由申请人王士奇负担。

查封不动产期间为三年，从保全措施之日起计算；保全期限届满后，保全效力消灭，如需延长保全期限，申请人须在上述期限届满之日十日前向本院提出书面申请。

本裁定送达后立即执行。

如不服本判决可向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 员 张 占 峰

二〇一八年七月

书 记 员 李 丹

本件与原件核对无异

河北省安平县人民法院
执行裁定书

(2018)冀1125执699号之一

申请执行人王士奇，男，1986年10月21日出生，汉族，现住安平县大子文镇王营村146号。

被执行人王赛，男，1988年1月14日出生，汉族，现住安平县东黄城镇新民村272号。

本院在执行王士奇与王赛民间借贷纠纷一案中，责令被执行人王赛给付申请人王士奇借款本金145万元及利息，案件受理费8925元，保全费5000元，负担本案执行费16900元，但被执行人王赛至今未履行生效法律文书所确定的义务。本院于2018年3月28日以(2018)冀1125执保69号执行裁定书查封了被执行人王赛与共有人许丹位于安平县金地格林小区8号楼1单元401室的房产一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《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》第一条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人王赛与共有人许丹位于安平县金地格林小区8号楼1单元401室的房产一套(备案合同编号：YS0020181)。

本裁定送达后即发生法律效力。

执行员 孟庆建
执行员 刘振辉
执行员 李军
二〇一八年三月二十八日
书记员 刘佳豪

本件与原件核对无异

不动产登记资料查询结果证明

编号：冀(安平县2018)0814000019

安平县人民法院(工作证):

2018年08月14日，你(单位)提出不动产登记资料查询申请，受理编号为冀(安平县2018)0814000019，查询目的及用途为查询许丹名下不动产登记信息。

●经查询，安平县为民东街518号东方国际(金地格林小镇)8#一单元401结果如下：

1、无不动产查封登记

2、无不动产抵押登记

3、不动产预告登记

权利人：中国建设银行股份有限公司安平支行；权利人证件种类：；预告登记种类：预售商品房抵押权预告登记；建筑面积：171.31平方米；不动产登记证明号：安房建安平县字第019217号；权利人证件号：。

权利人：许丹；权利人证件种类：身份证；预告登记种类：预售商品房买卖预告登记；建筑面积：171.31平方米；不动产登记证明号：安房建安平县字第019214号；权利人证件号：131124198607180048。

权利人：王赛；权利人证件种类：身份证；预告登记种类：预售商品房买卖预告登记；建筑面积：171.31平方米；不动产登记证明号：安房建安平县字第019214号；权利人证件号：13112519880114061X。

备注：

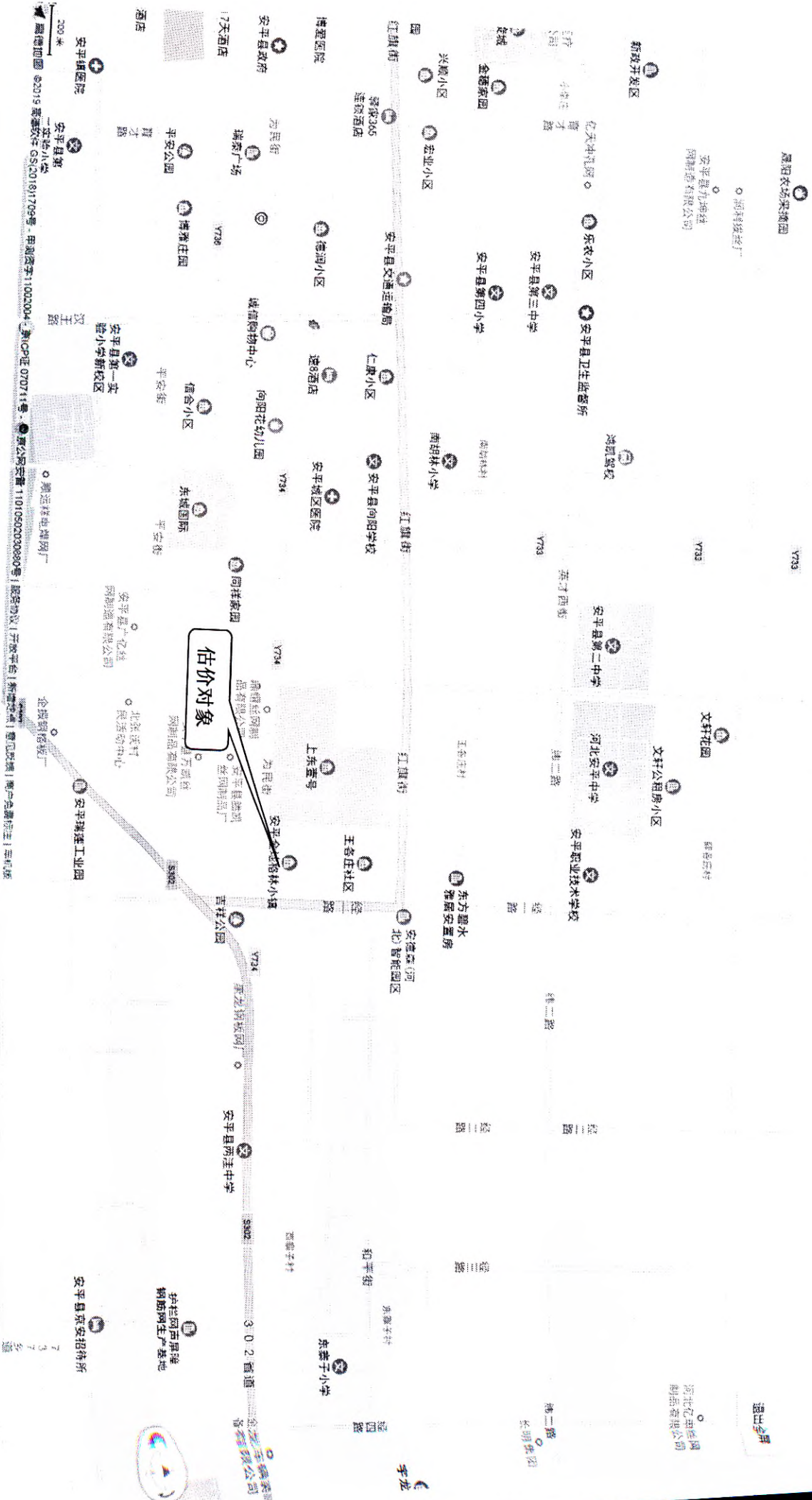


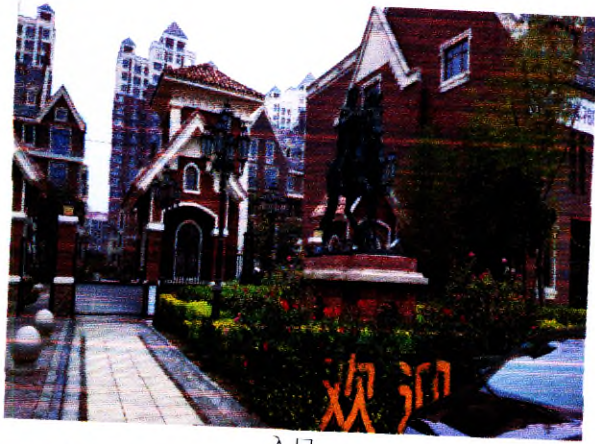
特别声明：根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定：查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

领取人：安平县人民法院

领取日期：2018年08月14日

估价对象坐落位置平面示意图





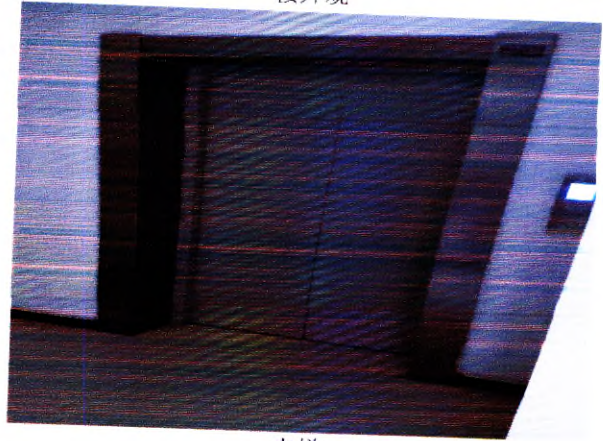
入口



楼外观



单元门



电梯



入户门



室内



室内



室内

成套住宅查勘记录表

权属状况	产权人: <u>王寰 谢丹</u>	房屋坐落: <u>北京市昌平区回龙观镇龙泽园8号楼单元401室</u>	观察日期: <u>2019年 07月 11日</u>
	规划用途/现用途: <u>自住</u>	产权类型: <u>住宅</u>	产权年限: <u>70年</u> 抵押/租赁: <u>无</u>

区位状况	交通条件	接驳道路: <u>为北行</u> (<input checked="" type="checkbox"/> 主于道 <input type="checkbox"/> 次于道 <input type="checkbox"/> 轴路 <input type="checkbox"/> 巷道)	四向通达性: <u>较高</u>
		公交线路: <u>18路</u> 路共 <u>1</u> 条, 100米内公交站牌 <u>1</u> 处	铁路/地铁/高速/机场: <u>无</u>
	繁华程度	综合商业体: <u>龙泽农贸市场</u>	商业聚集度: <u>良好</u>
		居住聚集度: <u>较高</u>	交通密集度: <u>良好</u>
	医疗设施: <u>近中里人民医院, 社区门诊</u>	教育设施: <u>近昌平区教育园区</u>	
环境	污染源/街道卫生: <u>无重大污染源</u>	人文素质/治安环境: <u>良好</u>	

小区状况	小区类型: <input checked="" type="checkbox"/> 商品房 <input type="checkbox"/> 家属院 <input type="checkbox"/> 其它 小区环境: <input type="checkbox"/> 点体绿化 <input type="checkbox"/> 简易绿化 <input type="checkbox"/> 无绿化 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 假山 <input type="checkbox"/> 小型游园 <input type="checkbox"/> 封闭式小区 <input type="checkbox"/> 地面禁停车辆 基础配套: <input checked="" type="checkbox"/> 水电暖 <input checked="" type="checkbox"/> 燃气 <input checked="" type="checkbox"/> 有线/网络 <input type="checkbox"/> 垃圾处理 <input type="checkbox"/> 储藏间/车库 <input checked="" type="checkbox"/> 人防工程 <input type="checkbox"/> 消防设施	小区规模: <input type="checkbox"/> 大型 <input checked="" type="checkbox"/> 中小型 <input type="checkbox"/> 单体楼 电梯: 普通 <u>1</u> 部; 深轿厢 <u>0</u> 部;
	总层数/结构: <u>混合层(7+2)</u> 是否临街: <u>临为民街</u>	单元/梯户比: 共 <u>2</u> 单元, <u>1</u> 梯 <u>2</u> 户。 前后楼距影响: <u>楼距大</u> 建筑年代: <u>建于2014年</u>
	户型: <u>4室2厅2卫</u> 客厅: <u>通面</u> 卧室: <u>4</u> 明 <u>1</u> 暗。 所在楼层及层高:	建筑面积/公摊系数: <u>17.31</u> m ² / <u> </u> % 餐厅: 与客厅 <input checked="" type="checkbox"/> 分离 <input type="checkbox"/> 不分离 卫生间: <u> </u> 明 <u>2</u> 暗。 窗: <input type="checkbox"/> 落地窗 <input checked="" type="checkbox"/> 半落地窗 <input type="checkbox"/> 普通窗 其它: <input type="checkbox"/> 小院 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 阁楼 <input type="checkbox"/> 衣帽间

实物状况	户型设计	采光/通透性: <input type="checkbox"/> 优 <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 差	厨房: <input type="checkbox"/> 纵向 <input checked="" type="checkbox"/> 横向	阳台:	其它: <input type="checkbox"/> 小院 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 阁楼 <input type="checkbox"/> 衣帽间
		客厅/餐厅	卧室	厨房/卫生间	使用状况
		地面	顶棚	墙面	<input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
		门窗	入户门 <u>防盗门</u> 卧室门 <u> </u> 卫生间门 <u> </u> 厨房门 <u> </u> 窗户 <u> </u>		
	室内装修				



签字(申请人)	<u>琦</u> 18636844472 <u>王琦</u>
签字(产权人)	<u>寰</u> 13292211115
签字	<u>丹</u> 7591270
签字	<u> </u>
查勘人签字	<u>刘瑞丰</u> <u> </u>

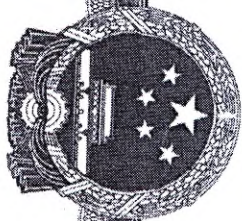
根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关 (公章)

2019年7月4日

机构名称	衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	张睿
住所	衡水市人民西路498号
邮政编码	053000
联系电话	0318-2819080
统一社会信用代码	91131102752426012P
组织形式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2003.07.29
注册资本 (出资数额)	贰佰万圆整
备案等级	壹级
证书编号	冀建房估(衡)11号
有效期限	截至2022年7月3日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91131102752426012P

副本编号：1-1



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。

名称 衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

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 2003年07月29日

法定代表人 张睿

营业期限 2003年07月29日至2023年07月28日

经营范围 房地产价格评估。(法律法规禁止的不得经营，应审批的未获审批前不得经营)

住所 衡水市人民西路498号

登记机关

2019年5月21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. 00129106



姓名 / Full name

刘瑞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13110219850401441X

注册号 / Registration No.

1320140109

执业机构 / Employer

衡水衡房房地产价格评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

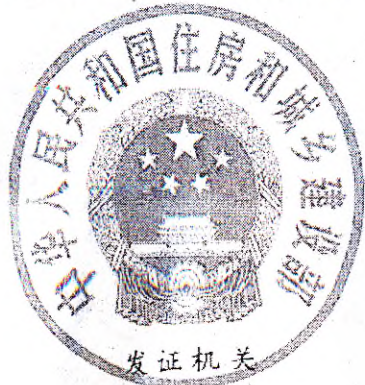
持证人签名 / Bearer's signature

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. 00167903



姓名 / Full name

刘瑞平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

131102198703210210

注册号 / Registration No.

1320180068

执业机构 / Employer

衡水衡房房地产价格评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

房地产司法鉴定评估风险告知书

根据法律、法规、规章的有关规定，现将房地产司法鉴定评估当中的风险予以告知。

一、房地产司法鉴定评估是由房地产评估专业人员根据相关专业知识，依据法律规定，客观、公正、科学地提出的专业性意见。房地产司法鉴定评估可能得出对当事人不利的鉴定估价结果。一旦启动房地产司法鉴定评估，当事人就要面临承担不利鉴定估价结果的法律风险。

二、不按时交纳房地产鉴定评估费，又不提出缓交请求，或者提出缓交请求未达成合意仍不交纳鉴定评估费的，当事人应当承担终结鉴定评估的风险。

三、当事人对鉴定估价报告有异议的，可在自收到鉴定估价报告起五日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

四、房地产司法鉴定估价依据存在重大缺失，或者受客观条件限制不能进行现场查看，难以得出明确的估价结果，当事人要承担终结司法鉴定评估的风险。

在上述情况下，当事人仍申请进行鉴定评估，或者人民法院认为必需进鉴定评估的，由房地产估价机构进行咨询性估价，当事人应当承担房地产咨询性估价产生的法律后果。

五、当事人对提交的鉴定评估资料的真实性、完整性、合法性负责。当事人不如实、全面提供相关评估资料，或者不能对评估资料来源作出说明，对因此造成的评估结论偏差，当事人应当承担不利的后果。

六、当事人不提供真实、完整、合法的鉴定评估资料，或者不配合房地产估价机构的现场查看工作，致使鉴定评估工作无法继续进行的，当事人应当承担终结司法鉴定评估的风险。

七、一方当事人提供的鉴定评估资料，须经人民法院组织有关当事人质证后，由人民法院移交给估价机构。

八、当事人申请人民法院调查收集鉴定评估资料，申请补充鉴定评估或者重新鉴定评估，应当在人民法院规定期限内提出。

衡房房地产价格评估事务所 执业范围简介

- 一、 房地产抵押评估：
为客户以房地产作为抵押担保物向抵押权人提供价值依据。
- 二、 房地产转让评估：
为课税机关和纳税人征收和缴纳房地产转让中所涉及的税赋提供价值依据；为交易双方洽谈价格提供服务。
- 三、 房地产拆迁评估：
根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，为拆迁人货币补偿被拆迁人提供市场评估价格。
- 四、 房地产纠纷处理评估：
为客户在房地产买卖、互换、入股等行为中因房地产价格所引起的纠纷及因遗产分配、共有财产分割等引起的纠纷提供价格评估服务。
- 五、 房改售房评估：
通过房改政策向单位职工出售公有住房而进行的评估。
- 六、 企业经济行为中的评估：
因企业合资、合作租赁经营、承包经营、股份制改组、买卖、合作、兼并、分设、破产清算、结业清算、清产核资等经济行为而引起的房地产价格评估。