

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 190423 号

项目名称：关于对位于衡水市安平县新盈街惠祥新城 1 幢 6 单元 1101 室及附属 1-6-26 号储藏间及 1-180 号车位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 12 月 23 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，我估价机构对位于衡水市安平县新盈街惠祥新城 1 幢 6 单元 1101 室及附属 1-6-26 号储藏间及 1-180 号车位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《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象新盈街惠祥新城 1 幢 6 单元 1101 室所有权人为郭小奎单独所有，建筑面积 135.49 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅，建成年代为 2008 年。

因无法获得储藏间和车位建筑面积，经测量 1-6-26 号储藏间套内使用面积为 6.35 m<sup>2</sup>；1-180 号车位使用面积为 17.00 m<sup>2</sup>。

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 12 月 18 日的市场价值为：

估价对象	估价结果	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
惠祥新城 1 幢 6 单元 1101 室		135.49	4592	62.22
估价对象	估价结果	评估单位 (个)	评估单价 (万元/个)	评估价值 (万元)
1-6-26 号储藏间		1	2.5	2.5
1-180 号车位		1	10	10
合计		-		74.72

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 12 月 23 日



## 目录

一、致估价委托人函 .....	- 1 -
二、估价假设和限制条件 .....	- 3 -
三、房地产估价结果报告书 .....	- 4 -
(一) 估价委托方: .....	- 4 -
(二) 估价机构: .....	- 4 -
(三) 估价对象: .....	- 4 -
(四) 估价目的: .....	- 4 -
(五) 价值时点: .....	- 5 -
(六) 价值类型: .....	- 5 -
(七) 估价依据: .....	- 5 -
(八) 估价原则: .....	- 6 -
(九) 估价方法: .....	- 6 -
(十) 估价结果: .....	- 6 -
(十一) 估价人员: .....	- 7 -
(十二) 实地查勘期: .....	- 7 -
(十三) 估价作业期: .....	- 7 -
四、附件 .....	- 8 -
(一) 委托方提供相关材料 .....	- 8 -
(二) 房地产坐落位置平面示意图 .....	- 8 -
(三) 房地产内外部状况以及周围环境和景观照片 .....	- 8 -
(四) 现场勘察记录表 .....	- 8 -
(五) 估价机构资质证明、企业营业执照复印件 .....	- 8 -
(六) 房地产估价师注册资格证复印件 .....	- 8 -
(七) 房地产司法鉴定评估风险告知书 .....	- 8 -



## 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
梁 超	1320140109
刘瑞丰	1320180068

签字



## 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：衡水市安平县新盈街惠祥新城 1 幢 6 单元 1101 室及附属 1-6-26 号储藏间及 1-180 号车位。估价人员尽职尽责，仍无法获得储藏间和车位建筑面积，经现场测量 1-6-26 号储藏间套内使用面积为： $1.49\text{m} \times 4.26\text{m} = 6.35 \text{ m}^2$ ；1-180 号车位使用面积为： $2.72\text{m} \times 6.25\text{m} = 17.00 \text{ m}^2$
- 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

估价对象坐落于衡水市安平县新盈街惠祥新城 1 幢 6 单元 1101 室及附属 1-6-26 号储藏间及 1-180 号车位，北临新盈街，西临北新大道。

#### 2、实物状况

估价对象为钢混结构楼房。墙体平直完好，外墙刷涂料，单元口安装楼宇门，一部电梯，一部步行梯，入户门为防盗门，三室两厅设计，地板砖地面，内墙刷涂料，木质门、塑钢窗。一厨两卫设计，防滑地板砖，内墙面贴墙砖，水、电、暖设施齐全。该住宅楼建成于 2008 年。

#### 3、权益状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》得知，估价对象不动产权证号为冀(2018)安平县不动产权第 0005611 号，权利人为郭小奎单独所有，用途为住宅，建筑面积 135.49 m<sup>2</sup>。估价对象无抵押，已被查封。

### （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12月18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12月18日,则此次评估价值时点为2019年12月18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338号

《河北省安平县人民法院执行裁定书》(2018)冀1125执156号之一

《河北省安平县人民法院执行裁定书》(2018)冀1125执156号之二



《不动产登记资料查询结果证明》

(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 12 月 18 日的市场价值为：

估价对象	估价结果	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)



惠祥新城 1 幢 6 单元 1101 室	135.49	4592	62.22
估价对象	估价结果	评估单位 (个)	评估单价 (万元/个)
1-6-26 号储藏间		1	2.5
1-180 号车位		1	10
合计		-	74.72

(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12月23日
刘瑞丰	1320180068		2019年12月23日

(十二) 实地查勘期:

2019年12月18日

(十三) 估价作业期:

2019年12月18日-2019年12月23日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2019年12月23日





## 附件

(一) 委托方提供相关材料

《衡水市中级人民法院评估委托书》(2019)衡委评字第 338 号

《河北省安平县人民法院执行裁定书》(2018)冀 1125 执 156 号之一

《河北省安平县人民法院执行裁定书》(2018)冀 1125 执 156 号之二

《不动产登记资料查询结果证明》

(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 338 号

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司：

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《对外委托工作实施细则》的规定，经随机抽取，由贵公司对申请人执行人刘全与被执行人郭小奎民间借贷纠纷一案中，被执行人郭小奎名下位于河北省衡水市安平县新盈街惠祥新城 1 幢 6 单元 1101 室及附属 1-6-26 号储藏间以及 1-180 号车位一处进行评估。评估标的以现场勘验为准。评估基准日为现场勘验日（评估期限 1 个月）。要求评估结论客观、公正。

二〇一九年十月二十八日



# 河北省安平县人民法院

## 执行裁定书

(2019)冀 1125 执 156 号之一

申请执行人：刘全，男，1976年12月13日出生，汉族，农民，住河北省安平县南王庄镇伍新村六区57号。

被申请人：郭小奎，男，1981年10月8日出生，汉族，农民，住河北省安平县南王庄镇伍新村。

本院在执行申请执行人刘全与被申请人郭小奎民间借贷纠纷一案中，经查，被执行人名下有财产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《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》第四百八十七条规定，裁定如下：

一、查封被执行人郭小奎名下位于河北省衡水市安平县新盈街惠祥新城1幢6单元1101室附属1-6-26号储藏间及1-180号车位一处。

二、查封期限为三年，查封期间，被执行人负责保管被查封财产，未经本院许可，不得办理产权过户手续，不得设定权利负担。

三、申请人申请续行财产保全的，应当在保全期限届满十五日前向人民法院提出；逾期申请或者不申请的，自行承担不能续行保全的法律后果。

本裁定立即执行。

审判员 张福林  
二〇一九年三月五日  
书记员 段立凯

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2019)1107000050

安平县人民法院(工作证)：

2019年11月07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2019)1107000050，查询目的及用途为。

●经查询，安平县新盈街惠祥新城1幢6单元1101结果如下：

1、不动产自然状况：本次未查询！

2、不动产权利人：

不动产权利人

权利人名称：郭小奎；权利人名称：郭小奎；不动产权证号：冀(2018)安平县不动产权第0005611号；不动产权证号：冀(2018)安平县不动产权第0005611号；证件种类：身份证；证件种类：身份证；证件号：13302819811008321X；证件号：13302819811008321X；联系地址：河北省衡水市安平县南王庄镇伍新村三区84号；联系地址：河北省衡水市安平县南王庄镇伍新村三区84号；权利人类型：个人；权利人类型：个人；共有方式：单独所有；共有方式：单独所有；

3、不动产权利内容：

建设用地使用权、宅基地使用权

宗地权利类型：国有建设用地使用权；宗地用途：商住；使用权面积：3313.5平方米；使用权起始时间：2007年06月05日；使用权结束时间：2057年06月05日；不动产权证号：2007-00019；

房地产权(独栋、层、套、间房屋)

房屋权利类型：国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权；不动产权证号：冀(2018)安平县不动产权第0005611号；土地使用权人：郭小奎；土地使用起始时间：2007年06月05日；土地使用结束时间：2057年06月05日；规划用途：住宅；房屋性质：市场化商品房；房屋结构：钢筋混凝土结构；所在层：11；建筑面积：135.49平方米；



4、不动产查封登记:

不动产查封登记

查封机关: 安平县人民法院; 查封类型: 查封; 查封文号: (2018)冀1125民初2069号; 查封起始时间: 2018年09月11日; 查封结束时间: 2021年09月11日; 查封结束时间: 2021年09月11日;

查封机关: 安平县人民法院; 查封类型: 查封; 查封文号: (2019)冀1125执154号之一; 查封起始时间: 2019年03月06日; 查封结束时间: 2022年03月05日; 查封结束时间: 2022年03月05日;

查封机关: 安平县人民法院; 查封类型: 查封; 查封文号: (2019)冀1125民初377号之一; 查封起始时间: 2019年03月13日; 查封结束时间: 2020年03月12日; 查封结束时间: 2020年03月12日;

查封机关: 辛集市人民法院; 查封类型: 查封; 查封文号: (2019)冀0181民初2111号; 查封起始时间: 2019年07月31日; 查封结束时间: 2022年07月30日; 查封结束时间: 2022年07月30日;

5、不动产抵押登记:

无

6、不动产预告登记: 本次未查询!

7、不动产异议登记: 本次未查询!

备注:

登记机构: (查询印章)

2019年11月07日

特别声明: 根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定: 1、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; 2、未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料; 3、本次查询结果依据不动产登记电子数据信息出具; 4、涉及到商品房预售、销售、预查封等相关信息的请向交易部门查询; 5、被查询人的姓名应准确无误, 与登记信息不一致的会导致错误的查询结果; 6、本次查询范围为安平县范围内的电子登记数据, 登记系统内无身份证信息的不在本次查询范围内。 7、房产证号以字母开头的, 抵押信息不再本次查询范围内;

领取人: 安平县人民法院

收件人: \_\_\_\_\_

领取日期: 2019年11月07日

# 河北省安平县人民法院

## 执行裁定书

(2019)冀1125执156号之二

申请执行人：刘全，男，1976年12月13日出生，汉族，住安平县南王庄镇伍新村六区57号。

被执行人：郭小奎，男，1981年10月8日出生，汉族，住安平县南王庄镇伍新村。

本院在执行申请人刘全与被执行人郭小奎民间借贷纠纷一案中，责令被执行人给付申请人借款本金60万元及利息20万元，但被执行人郭小奎至今未履行生效法律文书所确定的义务。本院于2019年7月5日以(2019)冀1125执156号之一执行裁定书查封了被执行人郭小奎名下房产。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：

拍卖被执行人郭小奎名下位于河北省衡水市安平县新盈街惠祥新城1幢6单元1101室附属1-6-26号储藏间及1-180号车位一处。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 员 人 张福林

二〇一九年七月五日

书 记 员 段立凯

本件与原件核对无异



### 成套住宅查勘记录表

勘察日期: 2019年12月18日

权属状况	产权人: 郭小奎	房屋坐落: 安新街新街惠东新城1幢6单元101室
	规划用途/现用途: 住宅	产权类型: 住宅/经济适用房 产权年限: 70年 抵押/租赁: —

区位状况	交通条件	接驳道路: 新街 ( <input checked="" type="checkbox"/> 主干道 <input type="checkbox"/> 次干道 <input type="checkbox"/> 辅路 <input type="checkbox"/> 巷道 )	四向通达性: 较好
		公交线路: _____ 路共 _____ 条, 100米内公交站牌 _____。	铁路/地铁/高速/机场: _____
	繁华程度	综合商业体: _____	商业聚集度: 较高
		居住聚集度: 较高	交通密集度: 较密集
	医疗设施: 医院、门诊	教育设施: 学校	
环境	污染源/街道卫生: _____	人文素质/治安环境: 较好	

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	小区规模: <input type="checkbox"/> 大型 <input checked="" type="checkbox"/> 中小型 <input type="checkbox"/> 单体楼	
	小区环境: <input checked="" type="checkbox"/> 立体绿化 <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 type="checkbox"/> 水电暖 <input checked="" type="checkbox"/> 燃气 <input checked="" type="checkbox"/> 有线/网络 <input checked="" type="checkbox"/> 垃圾处理 <input type="checkbox"/> 储藏间/车库 <input checked="" type="checkbox"/> 人防工程 <input checked="" type="checkbox"/> 消防设施		
楼宇状况	总层数/结构: _____	单元/梯户比: 共 7 单元, 1 梯 2 户。	电梯: 普通 _____ 部; 深轿厢 _____ 部;
	是否临街: 临街	前后楼距影响: 无	建筑年代: _____

实物状况	户型设计	户型: 3室 2厅 2卫	建筑面积/公摊系数: _____ m <sup>2</sup> / _____ %	采光/通透性: <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 差	
		客厅: 7.2面,	餐厅: 与客厅 <input type="checkbox"/> 分离 <input type="checkbox"/> 不分离	厨房: <input type="checkbox"/> 纵向 <input checked="" type="checkbox"/> 横向	
		卧室: 1明 2暗,	卫生间: 1明 1暗。	阳台: _____	
		所在楼层及层高: _____	窗: <input type="checkbox"/> 落地窗 <input 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	
室内装修		客厅/餐厅	卧室	厨房/卫生间	使用状况
	地面	地砖	地砖	地砖	<input type="checkbox"/> 基本完好
	顶棚	石膏板	石膏板	PVC	<input type="checkbox"/> 轻度破损
	墙面	涂料	涂料	涂料	<input type="checkbox"/> 一般破损
	门窗	入户门 防盗门 卧室门 木门	卫生间门 木门 厨房门 铝合金门	_____	<input type="checkbox"/> 严重破损

<p style="text-align: center;">位置示意图</p> <p>偏厅负一层 1.49x4.26 轴负层 2.22x6.15</p>	签字 (申请人)	1573-821111
	签字 (产权人)	郭小奎 18203336888
	签字	[Signature]
	签字	[Signature]
	查勘人签字	[Signature]

# 估价对象坐落位置平面示意图





1-小区入口

2-楼外观

3-单元门

4-入户门

5-客厅

6-卧室

7-卧室

8-餐厅

9-储藏间

10-储间内部

11-车库全景

12-180号车位



# 营业执照

(副本)

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。

统一社会信用代码

91131102752426012P

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

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。



2019年7月4日

机构名称	衡水衡房房地产价格评估事务有限公司
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

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

梁超

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所有  
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. 00157903

姓名 / Full name

刘瑞丰

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所有  
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。