



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 201280号

项目名称：关于对代延秋所属位于衡水市桃城区人民西路民勤胡同文化局生活区 3 栋 301 室住宅用途房地产司法拍卖市场价值估价报告

估价委托人：河北省衡水市桃城区人民法院

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：刘 杨（注册号：1320150047）

陈建刚（注册号：1320150048）

报告出具日期：2020 年 12 月 17 日



## 致估价委托人函

河北省衡水市桃城区人民法院：

接受贵方委托，我估价机构对代延秋所属位于衡水市桃城区人民西路民勤胡同文化局生活区 3 栋 301 室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《房屋权属登记查询结果证明》、《套内建筑面积图》得知，该楼房为砖混结构，共计 5 层，估价对象位于 3 层，用途为住宅，房屋所有权人为代延秋单独所有，建筑面积 86.16 m<sup>2</sup>，建成于 1997 年。

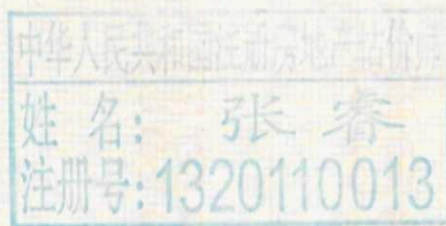
接受估价任务后，我估价机构根据估价目的，按照严谨的估价程序，遵循公认的估价原则，对估价对象价值进行了专业分析、测算和判断，在合理的假设下，采用市场比较法和收益法，确定估价对象在价值时点 2020 年 12 月 16 日的公开市场价值为：

人民币小写：¥63.18 万元（单价：7333 元/m<sup>2</sup>）

人民币大写：陆拾叁万壹仟捌佰元整。

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

2020 年 12 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.....	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	
《衡水市桃城区人民法院评估委托书》（2020）冀 1102 委评字第 30 号	
《房屋权属登记查询结果证明》	
《套内建筑面积图》	
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

刘 杨

1320150047

陈建刚

1320150048



## 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：衡水市桃城区人民西路民勤胡同文化局生活区 3 栋 301 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：

河北省衡水市桃城区人民法院

### 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

估价对象房地产位于衡水市桃城区人民西路民勤胡同文化局生活区 3 栋 301 室（经实勘为 7 单元 301 室），该小区北距人民西路约 100 米，西临民勤胡同。

#### 2、实物状况

估价对象为砖混结构 5 层，一梯两户设计。该小区内地势平坦，外墙墙体平直完好，外墙刷防水涂料。单元口安装木质楼宇门，步行梯一部（水泥楼梯踏步、木质扶手）。入户门为防盗门，室内三室两厅，地板砖及部分木地板地面，内墙刷涂料，木制门、铝合金窗，细木板包门、窗口。一厨一卫设计（防滑地板砖，内墙面贴墙砖到顶，铝扣板吊顶），水、电、暖、燃气设施齐全。该住宅楼建成于 1997 年。该房屋总体维护状况良好。

#### 3、权益状况

根据委托人提供的《房屋权属登记查询结果证明》、《套内建筑面积图》得知，房屋所有权人为代延秋单独所有，建筑面积 86.16 m<sup>2</sup>。根据《房屋权属登记查询结果证明》可知，法院依法查封该房地产。



#### 四、估价目的：

估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据

#### 五、价值时点：

2020年12月16日，此次估价对象评估价值时点根据衡水市桃城区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2020年12月16日，则此次评估价值时点为2020年12月16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：

《衡水市桃城区人民法院评估委托书》（2020）冀 1102 委评字第 30 号

《房屋权属登记查询结果证明》

《套内建筑面积图》

#### 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和收益法进行估价。

所谓市场比较法是指将估价对象房地产与估价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。

所谓收益还原法又称资本化法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

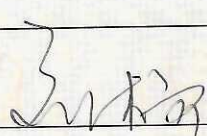
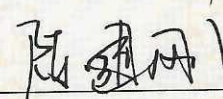
#### 十、估价结果：



针对估价对象，根据估价目的，采用市场比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算确定估价对象在价值时点 2020 年 12 月 16 日的估价结果为：

估价对象	估价结果	测算结果	备注
衡水市桃城区人民西路 民勤胡同文化局生活区 3 栋 301 室	总价值 (小写)	63.18 万元	
	总价值 (大写)	陆拾叁万壹仟捌佰元整	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	7333	

### 十一、估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
刘 杨	1320150047		2020 年 12 月 17 日
陈建刚	1320150048		2020 年 12 月 17 日

### 十二、实地查勘期：

2020 年 12 月 16 日

### 十三、估价作业期：

2020 年 12 月 16 日至 2020 年 12 月 17 日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2020 年 12 月 17 日





## 附 件

### 一、委托方提供

《衡水市桃城区人民法院评估委托书》（2020）冀 1102 委评字第 30 号

《房屋权属登记查询结果证明》

《套内建筑面积图》

### 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

# 衡水市桃城区人民法院 评估委托书

(2020)冀1102委评字第30号

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司：

我院受理的申请执行人郝荣者申请执行代延秋民间借贷纠纷一案，根据申请人的申请及案件执行的需要，现需对被执行人代延秋名下位于衡水市桃城区人民西路民勤胡同文化局生活区3栋301室房产（证号：河西10-2213）进行价格评估。依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，经随机抽取，由贵公司负责此次评估工作。评估标的以法院提供的相关资料和现场勘验为准，评估期限30日，要求评估结论客观、公正。

评估基准日：2020年12月16日



161214

抵押：  
查封：

预抵押：  
预查封：

# 房屋权属登记查询结果证明

## 所有权信息

所有权证号	所有权人	共有情况	占有份额	附记	备注	登记日期	限制原因
衡河西10-2213	代延秋					2001-09-11	

## 房屋信息

坐落	幢号	室号	总层数	房屋结构	建筑面积	规划用途
人民路民路民勤胡同	3	731		混合结构	86.16	住宅

## 他项权利信息

他项权证号	他项权利人	抵押权类型	主债权数额(万元)	抵押面积	债务履行期限	登记日期

## 查封及轮候查封信息

法院名称	查封/轮候查封类型	查封文书号	查封/轮候查封期限	备注	查封/轮候查封日期
衡水市桃城区人民法院	轮候查封	(2014)衡桃执字第350号	2019-09-19至2022-09-18		2019-09-19 15:21:22
衡水市桃城区人民法院	轮候查封	(2014)衡桃执字第349-2号	2019-09-19至2022-09-18	续封 原查封案号(2014)衡桃执字第349-2号	2019-09-19 15:18:24
区法院	轮候查封	(2014)衡桃执字第349-2号	2016-09-21至2019-09-21		2016-09-22 09:18:18
桃城区人民法院	查封	(2014)衡桃执字第25-1号	2014-09-04至2016-09-04	查封	2014-09-04 16:07:33
衡水市桃城区人民法院	查封	2014衡桃执字第349号	2014-07-15至2016-07-15	查封	2014-07-24 09:24:25

## 预告信息

预告号	权利人	共有情况	占有份额	附记	备注	登记日期	限制原因

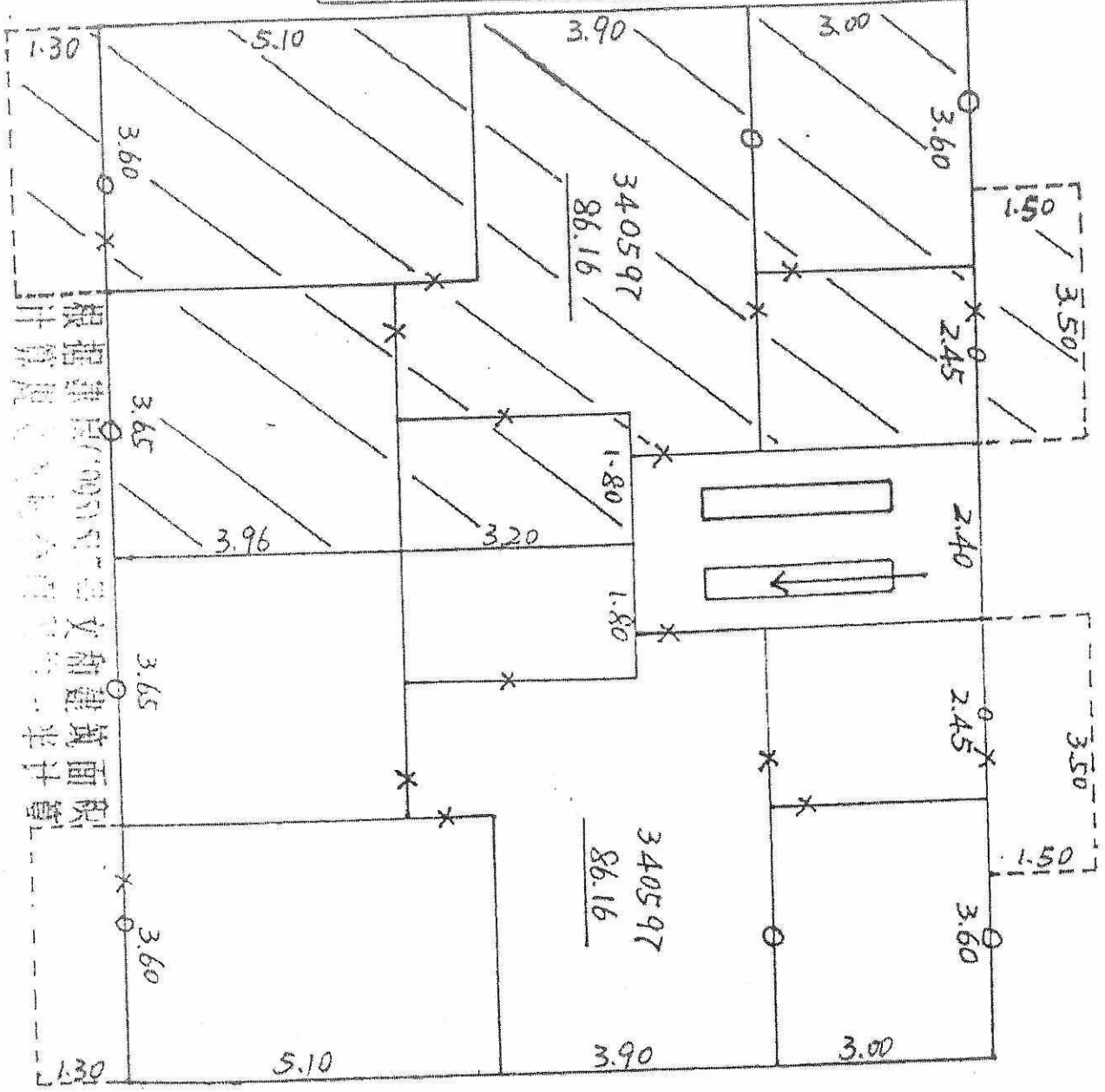
## 抵押权预告信息

预告抵押证号	权利人	主债权数额	预告抵押面积	债务履行期限	登记日期

出具单位：衡水市不动产登记局

查询时间：2020年12月11日16:15:06

室内建筑平面图



根据《建筑工程建筑面积计算规范》(GB50353-2013)计算建筑面积。

代延秋  
 人民路民勤胡同  
 私有 3  
 1:100 86.16m<sup>2</sup>  
 2001.9.6  
 2001.9.6







外立面



整体外观



单元门



楼梯



入户



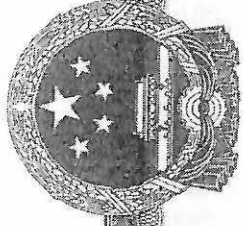
客厅



卧室



厨房



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91131102752426012P



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 衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张睿

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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2003年07月29日

营业期限 2003年07月29日至 2023年07月28日

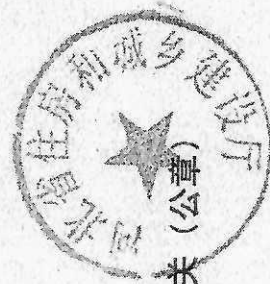
住所 衡水市人民西路498号

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。



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. 00153825

姓名 / Full name

刘杨

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

131102198306254610

注册号 / Registration No.

1320150047

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

2021-5-10

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. 00153826

姓名 / Full name

陈建刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

133025198103131034

注册号 / Registration No.

1320150048

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

2021-5-10

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。

## 成套住宅（楼宇）直勘记录表

勘察日期：2020年12月16日

权属状况	产权人：延帆	房屋坐落：延安路民勤胡同沁园里居民楼301室		301号	
	规划/现用途：住宅	产权类型：住宅	产权年限：70	抵押/租赁：	
区位状况	交通条件	接驳道路：延安路 ( <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：良好		
	繁华程度	公交线路：91 路共 5 条，100米内公交站牌 1。	铁路/地铁/高速/机场：X		
		综合商业体：综合	商业聚集度：一般		
		居住聚集度：高	交通密集度：好		
环境	医疗设施：一般	教育设施：好			
实物状况	污染源/街道卫生：一般	人文素质/治安环境：良好			
	小区状况	小区类型： <input type="checkbox"/> 商品房 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 立体绿化 <input type="checkbox"/> 简易绿化 <input checked="" 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 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 type="checkbox"/> 消防设施			
	楼宇状况	总层数/结构：22层/高层	单元/梯户比：共7单元，1梯2户。	电梯：普通X部；深轿厢X部；	
是否临街：否		前后楼距影响：无	建筑年代：1997年		
室内状况	外墙材料：保温层				
	户型：3室2厅1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：中面，	餐厅：与客厅分离 <input type="checkbox"/> 不分离	厨房： <input type="checkbox"/> 纵向 <input checked="" type="checkbox"/> 横向		
	卧室：2明1暗，	卫生间：0明1暗。	阳台：宽小，铝窗，铁栏杆。		
	所在楼层及层高：	窗： <input type="checkbox"/> 落地窗 <input type="checkbox"/> 半落地窗 <input checked="" 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	木地板	木地板(北侧自修瓷砖)	地砖/瓷砖	<input type="checkbox"/> 基本完好
	顶棚	石膏线	涂料	涂料	<input checked="" type="checkbox"/> 轻度破损
	墙面	涂料	涂料	内墙瓷砖	<input type="checkbox"/> 一般破损
门窗	入户门 防盗门，卧室门 铁门，卫生间门 铁门，厨房门 木，窗户 铝窗。			<input type="checkbox"/> 严重破损	
位置示意图			签字确认		
			签字 高帆 武彦东		
			签字 高帆 高佳 13081800001		
			签字 延帆 刘月红		
			签字 延帆 王瑞霞		
			评估查勘人员签字 高帆 刘月红		