



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 212221 号

项目名称:关于对于英民所属位于安平县新盈东街 172 号 1 幢的房地产及附属物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:刘瑞丰(注册号:1320180068)

张晟旗(注册号:1320210050)

报告出具日期:2021 年 12 月 21 日

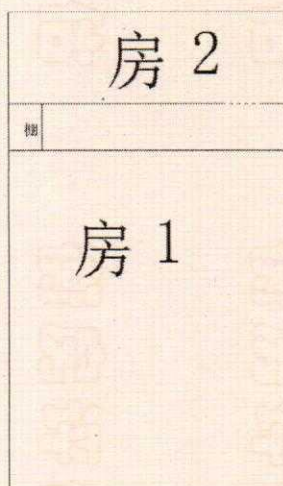


一、致估价委托人函

河北省衡水市桃城区人民法院：

接受委托，我估价机构对于英民所属位于安平县新盈东街 172 号 1 幢房地产及附属物进行了市场价值评估，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。

经过现场勘察，其房屋布局示意图如下：



根据委托方提供的资料及现场查勘，估价对象情况如下：

1、根据《国有土地使用权》安平县国用（2015）第 00161 号记载，估价对象土地使用权由于英民以出让方式取得，规划用途为城镇住宅用地，使用权终止日期为 2085 年 08 月 18 日，使用权面积为 214.72 m²。

2、房 1：根据《房屋所有权证》安房权证安平县字第 009561 号，估价对象房产为混合结构 4 层，估价对象位于 1-4 层，为于英民单独所有，规划用途为住宅，建筑面积为 604.33 m²，建成于 2005 年。

3、经现场勘察及询问得知，房 2 未办理产权登记手续。根据现场勘察，估价对象为 1 层，建筑结构为：砖墙围护，复合保温板屋面。

4、棚为彩钢单板屋面，三面借墙和一面铁板大门围护。

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，采用比较法和收益法，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 08 日的公开市场价值为：

人民币小写：360.63 万元

人民币大写：叁佰陆拾万陆仟叁佰元整

此函

法定代表人：

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名：张睿
注册号：1320110013

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2021 年 12 月 21 日





目录

一、致估价委托人函	- 1 -
二、房地产估价师声明	- 3 -
三、估价假设和限制条件	- 4 -
(一) 评估的假设条件:	- 4 -
(二) 估价报告使用的限制	- 5 -
四、房地产估价结果报告书	- 6 -
(一) 估价委托人:	- 6 -
(二) 估价机构:	- 6 -
(三) 估价对象:	- 6 -
(四) 估价目的:	- 7 -
(五) 价值时点:	- 7 -
(六) 价值类型:	- 7 -
(七) 估价依据:	- 8 -
(八) 估价原则:	- 8 -
(九) 估价方法:	- 9 -
(十) 估价结果:	- 9 -
(十一) 估价人员:	- 10 -
(十二) 实地查勘期:	- 10 -
(十三) 估价作业期:	- 10 -
五、附件	- 11 -
(一) 委托人提供以下资料复印件	- 11 -
(二) 房地产坐落位置平面示意图	- 11 -
(三) 房地产内外部状况以及周围环境和景观照片及实勘记录	- 11 -
(四) 估价机构资质证明、企业营业执照复印件	- 11 -
(五) 房地产估价师注册资格证书复印件	- 11 -
(六) 房地产司法鉴定评估风险告知书	- 11 -



二、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
刘瑞丰	1320180068
张晟旗	1320210050

签字

刘瑞丰
张晟旗



三、估价假设和限制条件

(一) 评估的假设条件:

1、一般假设

1.1 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。

1.2 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。

1.3 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。

2、未定事项假设

本次估价的估价对象存在未定事项, 故本报告有未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项, 故本报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项, 故本报告无不相一致假设。

6、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项, 故本报告无依据不足假设。

假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动, 在报告有效期内如有较大波动, 提醒报告使用者慎用本次估价结果。

7、估价结果未考虑房地产转让环节过户费用、税费非正常负担对房地产客观市场价值的影响; 交易方式为正常交易方式, 未考虑强制处分、



快速变现等对房地产客观市场价值的影响。

(二) 估价报告使用的限制

- 1、估价报告使用人应合理利用估价报告及估价结果。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、本次评估引用数据：房1住宅建筑面积以《房屋所有权证》复印件中载明的建筑面积为依据；房2及附属物因未办理房屋产权登记手续，无法提供其建筑面积，本次评估测算中的数据是以现场测量数据为基础进行测算的，如后期办理产权登记手续，其建筑面积应以产权登记部门登记数据为准。
- 6、估价报告使用期限自完成之日起壹年。
- 7、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、房地产估价结果报告书

(一) 估价委托人:

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、估价对象位置: 估价对象坐落于安平县新盈东街 172 号, 该估价对象南临新盈街, 西距育才路约 50 米。

2、实物状况:

房 1:

估价对象为 1-4 层自建楼房, 建筑面积为 604.33 m²。该楼房临街面刷防水涂料, 其余水泥抹面。估价对象水、电齐全, 无暖(无市政供暖), 无天然气。

1 层现用途为商业, 由厚德福肉食和荣华肉类经销处承租。1 层商业为玻璃平开门, 地板砖地面, 墙面刷涂料, 其中荣华肉类经销处屋顶为石膏板吊顶。

2-4 层户型均为三室一厅一厨两卫设计, 其中主卧配有独立卫生间。其 2 层目前自用, 3-4 层由五月养生馆租用。

2 层地面铺设地板砖(主卧铺设木地板地面), 墙面刷立邦漆, 屋顶石膏板吊顶。厨房墙面贴墙砖, 铝扣板吊顶。3、4 层为地板砖地面, 墙面刷防水腻子, 屋面石膏线装饰, 部分房间做灯池造型吊顶。



房 2:

此房未办理产权登记手续，经现场测量其建筑面积为 41.07 m²。现用途为仓储用房，砖砌主体（水泥抹灰），水泥地面，内墙刷涂料，保温板顶，小型工字钢支撑，檐口高度为 2.88m。该房屋分为 3 间，有塑钢推拉通风窗，外安装铁质防盗网，并安装铁质防盗门、手动卷帘门、电动卷帘门。

棚：3 面借墙、1 面铁皮门、水泥地面，彩钢单板顶、梁柱支撑。

3、权益状况：

根据《国有土地使用权》安平县国用（2015）第 00161 号记载，估价对象土地使用权由于英民以出让方式取得，规划用途为城镇住宅用地，使用权终止日期为 2085 年 08 月 18 日，使用权面积为 214.72 m²。

房 1：根据《房屋所有权证》安房权证安平县字第 009561 号，估价对象房产规划用途为住宅，建筑面积为 604.33 m²。其中 1 层由厚德福肉食和荣华肉类经销处承租；2 层目前自用，3-4 层由五月养生馆租用。估价对象已设立他项权，目前已被查封。

房 2：经现场问询得知，该房产未办理产权登记手续。

（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：

2021 年 12 月 08 日，即现场查勘日。

（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:

《中华人民共和国民法典》

《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》

《中华人民共和国资产评估法》

《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:

《河北省衡水市桃城区人民法院评估委托书》(2021)冀1102委评字第67号

《衡水市桃城区人民法院执行裁定书》(2021)冀1102执恢1032号

《国有土地使用权》安平县国用(2015)第00161号复印件

《房屋所有权证》安房权证安平县字第009561号复印件

《他项权证》安房他证安平县字第005908号复印件

4、估价机构掌握的相关资料:

(1) 评估人员现场查勘资料;

(2) 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《房地产估价规范》以及本次估价目的、估价对象的具体条件，评估人员在认真分析研究了所掌握的资料，进行了实地勘查和对邻近地区市场调查之后，确定选择比较法和收益法对评估对象进行估价。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果：

针对估价对象，根据估价目的，采用比较法和收益法，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的估价结果为：

人民币小写：360.63 万元 降20%

人民币大写：叁佰陆拾万陆仟叁佰元整

(十一) 估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
刘瑞丰	1320180068	刘瑞丰	21年12月21日
张晟旗	1320210050	张晟旗	21年12月21日

(十二) 实地查勘期：

2021年12月08日

(十三) 估价作业期：

2021年12月08日—2021年12月21日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2021年12月21日





五、附件

(一) 委托人提供以下资料复印件

《衡水市桃城区人民法院评估委托书》(2021)冀 1102 委评字第 67 号

《衡水市桃城区人民法院执行裁定书》(2021)冀 1102 执恢 1032 号

《国有土地使用权》安平县国用(2015)第 00161 号复印件

《房屋所有权证》安房权证安平县字第 009561 号复印件

《他项权证》安房他证安平县字第 005908 号复印件

(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及实勘记录

(四) 估价机构资质证明、企业营业执照复印件

(五) 房地产估价师注册资格证书复印件

(六) 房地产司法鉴定评估风险告知书