

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有限公司

房地产市场价值估价报告

衡房估价字第 2201251 号

项目名称：关于对李明岩位于深州市魏家桥镇保衡公路东侧锦绣花园
3#2 单元 801 室房地产市场价值估价报告

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有限公司

估价人员：陈建刚（注册号：1320150048）

张晟旗（注册号：1320210050）

报告出具日期：2022 年 09 月 27 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，我估价机构对位于深州市魏家桥镇保衡公路东侧锦绣花园3#2单元801室房地产进行了评估，估价目的是为相关当事人提供房地产市场价值参考依据。

根据估价师现场调查及委托人提供的《房地产权登记信息》得知：估价对象住宅为钢混结构9层住宅楼，此套住宅位于第9层，为李明岩单独所有，规划用途为住宅，建筑面积123.63 m²。该房屋建成于2020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，采用比较法和收益法，确定估价对象在2022年09月14日的市场价值为：

人民币小写：¥41.39万元

人民币大写：肆拾壹万叁仟玖佰元整。

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

2022年09月27日



目 录

一、注册估价师声明.....	1
一、估价假设和限制条件.....	2—3
三、房地产估价结果报告.....	4—7
1、估价委托人.....	4
2、估价机构.....	4
3、估价对象.....	4
4、估价目的.....	5
5、价值时点.....	5
6、价值类型.....	5
7、估价依据.....	5
8、估价原则.....	6
9、估价方法.....	6
10、估价结果.....	6
11、估价人员.....	7
12、实地查勘期.....	7
13、估价作业期.....	7
四、附件.....	8
1、委托方提供	
《河北省衡水市中级人民法院评估委托书》（2022）衡委评字第 103 号	
《河北省深州市人民法院执行裁定书》（2022）冀 1182 执 1065 号之一	
《查解封登记信息》、《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》	
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	

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
陈建刚	1320150048
张晟旗	1320210050

签字
陈建刚
张晟旗

估价假设和限制条件

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 本次估价房地产建筑面积以委托方提供的《房地产权登记信息》中载明的建筑面积为依据，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. 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。

2、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

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。

5、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。

6、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) 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：深州市魏家桥镇保衡公路东侧锦绣花园 3#2 单元 801 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。
- 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。

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

估价对象坐落于深州市魏家桥镇保衡公路东侧锦绣花园 3#2 单元 801 室，该小区东临 231 省道，南距 420 乡道约 500 米。

2、实物状况

锦绣花园小区为封闭式管理，设有门卫厅及机动车门禁，小区内部道路硬化、配有绿化设施，小型游园，物业管理及运行状况良好。

估价对象为钢混结构 9 层，一梯两户设计。墙体平直完好，外墙刷涂料，该单元配备厢式电梯及步行梯各一部（楼梯为水泥阶梯踏步、不锈钢扶手）。入户门为防盗门，该房现为毛坯房，室内为三室两厅设计，室内地面为水泥面，已做整体平整处理，内墙、顶棚普通抹灰，一厨两卫设计（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 2020 年。

3、权益状况

依据委托方提供的《房地产权登记信息》可知，不动产权利人为李明岩，

住宅建筑面积为 123.63 m²。

四、估价目的：

估价目的是为相关当事人提供房地产市场价值参考依据。

五、价值时点：

2022年09月14日，即现场勘察日期。

六、价值类型：

公开市场价值，即估价对象在估价时点公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据：

（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》

《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：

《河北省衡水市中级人民法院评估委托书》（2022）衡委评字第103号

《河北省深州市人民法院执行裁定书》（2022）冀1182执1065号之一

《查解封登记信息》、《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》

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，确定采用比较法和收益法进行估价。

所谓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。

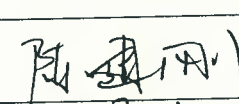
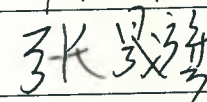
所谓收益还原法又称资本化法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

针对估价对象，根据估价目的，采用比较法和收益法，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 2022 年 09 月 14 日的市场价值为：

产权证号	坐落位置	用途	面积 (m ²)	总价
冀 (2021) 深州市不动 产权第 0001886 号	深州市魏家桥镇保衡 公路东侧锦绣花园 3#2 单元 801 室	住宅	123.63 m ²	41.39 万元
备注				

十一、估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
陈建刚	1320150048		2022年 09 月 27 日
张晟旗	1320210050		2022年 09 月 27 日

十二、实地查勘期：

2022 年 09 月 14 日

十三、估价作业期：

2022 年 09 月 14 日至 2022 年 09 月 27 日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2022 年 09 月 27 日



附 件

一、委托方提供

河北省衡水市中级人民法院评估委托书》（2022）衡委评字第 103 号
《河北省深州市人民法院执行裁定书》（2022）冀 1182 执 1065 号之一
《查解封登记信息》、《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》

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

河北省衡水市中级人民法院 评估委托书

(2022)衡委评字第 103 号

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司：

我辖区深州市人民法院办理的申请执行人中国农业银行股份有限公司深州市支行与被执行人李明岩借款合同纠纷一案，需对被执行人李明岩名下位于深州市魏家桥镇保衡公路东侧锦绣花园 3#楼 2 单元 801 室房产【证号：冀（2021）深州市不动产权第 0001886 号】进行评估。根据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，经随机选取，确定委托你公司对上述标的物进行评估，基准日以现场勘验日为准。请尽快指派相关专业评估师进行作业，并在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告。

注：评估报告中应注明异议期限，并由参加现场勘验的专业评估师及评估单位签名（盖章）。提交报告时，请将移送的材料一并退还我院。



河北省深州市人民法院 执行裁定书

(2022)冀1182执1065号之一

申请执行人：中国农业银行股份有限公司深州市支行，住所地深州市泰山西路26号，统一社会信用代码91131182809871548Y。

法定代表人：杨文洲，该行行长。

被执行人：李明岩，男，1987年8月4日出生，汉族，现住江苏省苏州市吴江区联杨农贸市场南门，身份证号码220722198708044038。

本院在执行中国农业银行股份有限公司深州市支行与李明岩借款合同纠纷一案中，责令被执行人李明岩履行法律文书确定的义务，但被执行人李明岩至今未履行。本院于2022年8月17日以(2022)冀1182执1065号执行裁定查封了被执行人李明岩名下位于深州市魏家桥镇保衡公路东侧锦绣花园3#楼2单元801室房产【证号：冀(2021)深州市不动产权第0001886号】。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条规定，裁定如下：

查解封登记信息

不动产单元号: 131182104212GB00001F00030024

业务号	202208170132			
内容				
查封机关	溧州市人民法院			
查封类型	查封			
查封文件	(2022)冀1182执1065号			
查封文号	(2022)冀1182执1065号			
查封期限	2022-08-17 00:00:00起 2025-08-16 00:00:00止			
查封范围	溧州市埭家桥镇保善公路 东侧锦绣花园3#楼2单元 801室			
登记时间	2022年08月17日 16时35分 31秒			
登簿人	田大许			
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2022年08月17 日 16时35分31秒; 原告: 中国农业银行溧州市 支行 法官名称: 王香丽 联 系电话: 15603181178 被查 封权利人: 李明岩			
备注信息				

房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）

不动产单元号: 131182104212GB00001F00030024		房地坐落: 深州市魏家桥镇保衡公路东侧锦绣花园3#楼2单元801室		
业务号	202011250063	202105130040		
内容				
房屋所有权人	河北圣垚森房地产开发有限公司	李明岩		
证件种类	营业执照	身份证		
证件号	91131182570069683B	220722198708044038		
房屋共有情况	单独所有	单独所有		
权利人类型	企业	个人		
登记类型	首次登记	转移登记		
登记原因	国有建设用地上房屋所有权首次登记	土地及房屋所有权转移登记		
土地使用权人	河北圣垚森房地产开发有限公司	李明岩		
独用土地面积 (m ²)				
分摊土地面积 (m ²)				
土地使用期限	2016年07月12日 起 2086年07月11日 止	2016年07月12日 起 2086年07月11日 止		
房地产交易价格 (万元)		45.681300		
规划用途	住宅	住宅		
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房		
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层数/总层数	9/9	9/9		
建筑面积 (m ²)	123.63	123.63		
专有建筑面积 (m ²)	109.43	109.43		
分摊建筑面积 (m ²)	14.2	14.2		
竣工时间	2020-1-10	2020-1-10		
不动产权证书号	冀(2020)深州市不动产权第0005923号	冀(2021)深州市不动产权第0001886号		
登记时间	2020年12月01日 13时52分16秒	2021年05月17日 00时00分00秒		
登簿人	李彬	谢超		
附记				

抵押权登记信息

不动产单元号: 131182104212GB00001F00030024
 抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 林地和林木
土地和在建建筑物 海域 海域和构筑物 其他

业务号	202105130040_1			
内容				
抵押权人	中国农业银行股份有限公司深州市支行			
证件种类	营业执照			
证件号	91131182809871548Y			
抵押人	李明岩			
抵押方式	一般抵押			
登记类型	转移登记			
登记原因	土地及房屋所有权转移及抵押登记			
坐落	深州市魏家桥镇保衡公路东侧锦绣花园3#楼2单元801室			
抵押范围				
被担保主债权数额(万元)	36.500000			
债务履行期限(债权确定期间)	2021年05月11日 起 2051年05月10日 止			
最高债权确定事实和数额(万元)				
是否存在禁止或限制转让不动产的约定				
担保范围				
最高债权额(万元)				
不动产登记证明号	冀(2021)深州市不动产证明第0003572号			
登记时间	2021年05月13日 00时00分00秒			
登簿人	谢超			
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				

2021.05.13
 131182104212GB00001F00030024
 抵押权登记

附记

登记时间：2021年05月
13日 00时00分00秒;





小区入口



整体外观



单元入口



楼梯



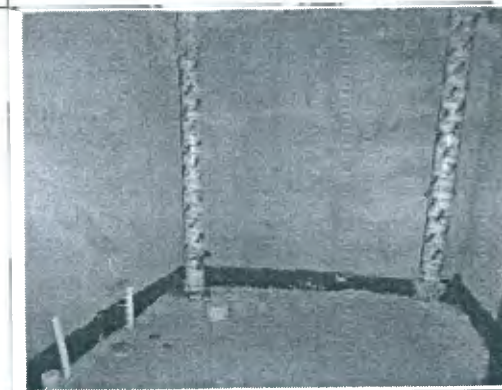
入户门



内部



内部



内部

衡水衡房房地产价格评估事务所查勘记录表（住宅楼）

基本 情况	报告委托人: <u>农行 德州支行</u>		勘查日期: <u>9.14</u>	
	产权人: <u>李刚 胡岩</u>	坐落: <u>德州州任德公路东侧 锦绣花园 3-2-802</u>		
	房权证/号:			
	规划用途: <u>住宅</u>		建筑面积: <u>123.63</u>	
小 区	小区名称: <u>锦绣花园</u>		物业公司:	
	小区环境: <input type="checkbox"/> 园林式绿化 <input checked="" type="checkbox"/> 简易绿化 <input type="checkbox"/> 无绿化 <input type="checkbox"/> 封闭式小区 <input type="checkbox"/> 地面禁停车辆			
	小区类型: <input checked="" type="checkbox"/> 商品房 <input type="checkbox"/> 集资房 <input type="checkbox"/> 回迁房 <input type="checkbox"/> 其它		小区规模: <input type="checkbox"/> 超大型 <input type="checkbox"/> 大型 <input checked="" type="checkbox"/> 中型 <input type="checkbox"/> 单体楼	
楼 宇	楼幢号: <u>3#</u>	总楼层: <u>8/8+1; 1层储藏</u>	单元数: <u>2</u>	
	建筑风格/形式:	建筑结构:	建成年代: <u>19# (不动产权证 20# 年 月)</u>	
单 元	单元门: <u>防盗门</u>	楼梯: <u>电/1步 木质踏步</u>	每层几户: <u>2</u>	
	公共区域装修: <u>电木梯 木踢道大白 净高 2.82;</u>			
套 内	平面位置: <input type="checkbox"/> 边户 <input checked="" type="checkbox"/> 中户	通风采光: <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 差	层高/户型: <u>3室两厅一厨两卫</u>	
	客厅: <input type="checkbox"/> 向阳面 <input type="checkbox"/> 背阳面	卧室: <u>2</u> 室向阳/主卧 <u>有</u> 卫生间	餐厅: <input checked="" type="checkbox"/> 独立 <input type="checkbox"/> 餐客一体	
	卫生间: <input type="checkbox"/> 明窗 <input checked="" type="checkbox"/> 无窗	阳台: <input type="checkbox"/> 双/ <input checked="" type="checkbox"/> 单阳台, S1 <u>与客厅一体</u> S2 _____。		
	客/餐厅	卧室	厨房	卫生间
地 面	<u>毛坯</u>	<u>地面有加铺地热管;</u>		
墙 面				
顶 棚				
门: 入户门: <u>防盗门</u> , 卧室门: _____, 厨房门: _____ 卫生间门: _____, 阳台门: _____, 其它: _____				
窗 (主体外墙): <input type="checkbox"/> 铝合金窗 <input type="checkbox"/> 塑钢窗 <input checked="" type="checkbox"/> 断桥铝窗 <input type="checkbox"/> 其它 _____, _____ 层窗户 _____ 层玻璃。				
水电暖: <input type="checkbox"/> 通水 <input type="checkbox"/> 通电 <input type="checkbox"/> 地暖 <input type="checkbox"/> 片暖 <input checked="" type="checkbox"/> 燃气 <u>地源热泵</u>				
附属物: <input type="checkbox"/> 院 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 阁楼				
其 它	通水通电: <input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 断水 <input type="checkbox"/> 断电	排水堵塞: <input type="checkbox"/> 未堵塞 <input type="checkbox"/> 堵塞	墙体漏水: <input type="checkbox"/> 未漏水 <input type="checkbox"/> 漏水	
	租赁情况: <input type="checkbox"/> 无租赁 <input type="checkbox"/> 已租赁	物业费: <input type="checkbox"/> 欠缴 <input type="checkbox"/> 未欠缴	水电燃气费: <input type="checkbox"/> 欠缴 <input type="checkbox"/> 未欠缴	
签 字 确 认	产权人: <u>李刚</u>		申请人: <u>张景涛</u>	
	<u>张洪森</u>		<u>张景涛</u>	
			估价人员: <u>陈刚</u> <u>张景涛</u>	



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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：张睿
(执行事务合伙人)

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)

注册资本：200万元
(出资数额)

备案等级：一级

证书编号：冀建房估(衡)11号

有效期限：2022-12-31



企业最新信息
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2022年06月13日





营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

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

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7月29日
法定代表人	张锋	营业期限	2003年07月29日至 2033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,应审批的未获审批不得经营)		
	住所	衡水市人民西路498号	

登记机关

2022年3月28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. 00244653

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

2024-3-28

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. 00242444

姓名 / Full name

张晨旗

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

131102198908290234

注册号 / Registration No.

1320210050

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

2024-2-18

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。