

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

鄂循价鉴[2019]第 36136 号

关于宜昌市发展大道 29-6-212 号房屋 价格鉴定评估报告

枝江市人民法院:

湖北循其本价格鉴定评估有限公司接受贵院的委托,本着独立、客观、公正的原则,依据国家有关法律、法规和政策,对位于宜昌市发展大道 29-6-212 号房屋进行了价格鉴定评估。评估人员依据国家有关评估规定和准则,实施了市场调研、评定估算、专家论证等必要程序,对该标的的价格鉴定评估做出了公允反映,现将评估情况及评估结果报告如下:

一、评估标的:

价格评估标的为宜昌市发展大道 29-6-212 号房屋。

二、评估目的

对宜昌市发展大道 29-6-212 号房屋的现时价值进行评估,为你院审理案件提供价值参考依据。

三、评估基准日

本项目评估基准日为 2019 年 07 月 10 日。

选择上述时点为此次评估基准期日,是为了有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,尽量减少和避免评估基准期间后的调整事项,合理选择作价依据、价格标准、评估方法和评估参数。

四、价值定义

根据本次评估对象及评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值,即估价对象在估价时点,满足各项限制条件下的公开市场价值。

五、评估依据

- 1、《中华人民共和国价格法》
- 2、《中华人民共和国资产评估法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法》
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
- 6、《湖北省涉案财物价格鉴证操作规程》;
- 7、枝江市人民法院鉴定委托书;
- 8、委托方提供的房产证复印件;
- 9、评估人员市场调查所获得的资料;
- 10、评估人员向有关单位及个人从业者的电话询价;
- 11、本评估机构掌握的其他价格资料。

六、评估方法

综合本次鉴定评估对象、价值类型和评估人员收集的资料,确定采用市场比较法进行评估。

七、价格评估过程

湖北循其本价格鉴定评估有限公司接受枝江市人民法院的委托,对位于宜昌市发展大道 29-6-212 号房屋进行价格鉴定评估。价格评估人员对纳入评估范围内的财产完成了必要的评估程序。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等,具体价格评估过程如下:

(一) 初步了解此次经济行为及委估财产的有关情况,明确评估目的、评估范围和评估对象,与委托方共同确定评估基准日;根据财产评估规范要求,准备资料清单。

(二) 前期准备

评估人员根据财产类型及涉及的财产量组建了价格评估项目小组,并对评估标的制定了项目情况和评估计划。

(三) 财产核实及现场调查

根据委托方提供的评估申报资料,价格评估人员于 2019 年 07 月 12 日对委估财产组织了勘查,并对相关情况进行调查。

1、评估对象概况:本次估价对象位于宜昌市发展大道 29-6-212 号房屋,位于 6 层,2009 年建成,混合结构,建筑面积 101.12 平方米,室内未装修。

2、评估对象区位状况:评估对象位于宜昌市发展大道西侧,四季花园路北侧,离发展大道 150 米,小区名为“江峡苑”,紧临四季花园小区,属商住地段,周边分布多为商业门面及住宅,交通便捷,公共配套设施完备程度良好。

3、评估对象权益状况:至评估时点,本次评估权属认定以及采用的相关数据均来源于委托方提供的房产登记相关资料。

(四) 评定估算

根据同一供应圈内房地产具有替代性原则,我们在充分调查市场的前提下,选择三个与鉴定标的类似住宅交易价格进行比较分析,通过比较计算比准出价格。可比案例的情况如下:

1、选择三宗可比实例,具体情况如下表:

实 例	A	B	C
-----	---	---	---

座落		四季花园路	四季花园路	四季花园路
用途		住宅	住宅	住宅
交易日期		2019年3月	2019年5月	2019年6月
交易情况		正常	正常	正常
成交价(元/m ²)		7500	7550	7550
区域因素	居住	相似	相似	相似
	交通	相同	相似	相似
	配套	相同	相似	相似
个别因素	结构	混合	混合	混合
	楼层	2	5	5

2、对可比实例价格进行修正：

1) 交易情况修正：实例 A、B、C 均为正常交易，无需修正，其修正系数均为 100/100。

2) 交易日期修正：经比较实例 A、B、C 与评估标的交易时间因素，确定其修正系数分别为 100/100、100/100、100/100。

3) 区域因素修正系数：经比较实例 A、B、C 与鉴定标的所处区域各因素，确定其修正系数分别为 100/100、100/100、100/100。

4) 个别因素修正系数：经综合分析实例 A、B、C 住宅新旧程度、装修、楼层等因素，确定其修正系数分别为 100/103、100/104、100/104

3、估价计算

比准价格 = 成交价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

实例	A	B	C
成交价(元/平方米)	7500	7550	7550

交易情况修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易日期修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素修正系数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
个别因素修正系数	100 / 103	100 / 104	100 / 104
比准价格(元/平方米)	7282	7260	7260

对以上比准价格进行算术平均，得该住宅评估单价：

比准单价 = $(7282 + 7260 + 7260) \div 3 = 7267.00$ (元/平方米)

4、评估标的价值为： $7267.00 \times 101.12 = 734839.00$ (元)
(取整)

(五) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括二级审核、三级审核。经过公司内部审核后，将正式评估报告提交给委托方。

八、评估结论

通过价格鉴定评估，宜昌市发展大道 29-6-212 号房屋在 2019 年 07 月 10 日的评估价值为 $\text{¥} : 734839.00$ 元 (大写人民币柒拾叁万肆仟捌佰叁拾玖元整)。



九、评估限定条件

本次评估价值采用市场比较法作为评估基础，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。本次评估建立在以下假设和限定条件基础上：

1、市场假设：市场假设首先设定被评估对象在市场上供需平衡，并且良好。

2、权属假设：在权属所有中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，所有者将保持持续所有，并在所有权方式上与现时保持一致。

3、市场调查相关人提供的数据资料真实、可靠。

4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对评估对象价值造成的重大不利影响。

5、不考虑通货膨胀对价格和成本的影响，评估人员根据财产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

评估结论成立的条件

1、评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

2、评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易可能追加付出的价格等对评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结论一般会失效；

4、委托方应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

5、评估结论是本公司出具的，受具体参加本项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

十、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估项目是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其它当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（二）财产评估是价格评估人员依据相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）由委托方提供的与评估相关的行为、营业执照、产权证明等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方应对其提供数据的真实性、合法性、完整性负责。

（四）评估师执行财产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中，评估人员已对委托提供方的评估对象法律权属数据和数据来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估财产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估财产的完整产权进行界定和确认。

（五）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、

意见和结论。

(六) 本评估报告只能用于此次评估所载明的评估目的，因评估报告使用不当造成的后果与评估人员及其所在的评估机构无关。

(七) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十一、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 评估报告及相应的评估结论，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 本评估报告未考虑相关课税对评估结论的影响。

(四) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(五) 本评估报告仅供委托方为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十二、评估报告日

评估报告日为评估人员专业意见形成日，本次出具评估报告日期为 2019 年 07 月 23 日。

十三、价格评估机构

机构名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司

机构资质证号：中 J170004

分公司名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司枝江分公司

分公司地址：枝江市江汉大道 122 号

分公司联系人：杨 斌 联系电话：13986816796

十四、价格评估人员

姓 名	资格证名称	资格证号	
孙坚	价格鉴证师	0003035	
章政军	价格鉴证师	0011098	

评估参与人：杨 斌

十五、附件

- 1、价格评估委托书复印件
- 2、价格评估机构营业执照；
- 3、价格评估机构资质证书；
- 4、价格评估人员资格证书

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

二〇一九年七月二十三日



枝江市人民法院 委托书

湖北循其本价格鉴定评估有限公司：

我院在执行张勇与郑卫华、虞琼、赵志勇、虞容民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

赵志勇、虞容所有的位于宜昌市发展大道29-6号房屋一幢。



联系人：冯月园 联系电话：18062385818

本院地址：枝江市江汉大道299号

邮编：266000



营业执照

统一社会信用代码 91421200311697339E

名称	湖北循其本价格鉴定评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	咸宁市长江产业园内(书苑小区)3幢1单元12层1201号
法定代表人	魏明洲
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2014年11月25日
营业期限	2014年11月25日至2064年11月25日
经营范围	对有形、无形财产价格、服务价格鉴定及评估;为机构、个人提供价格咨询、查询、代理服务活动;鉴定、评估标的物的实物交易;经营价格数据共享网络服务平台;承接工程造价项目;承接房屋交易项目咨询及经纪业务。



年度报告于每年1月1日至6月30日,向社会公示。

登记机关



2015年10月17日

仅用于资质证明
再次复印无效



价格评估机构资质登记证书

证书编号: 4

机构名称: 湖北循其本价格鉴定评估有限公司

机构类别: 综合涉诉讼类

机构地址: 咸宁市长江产业园内(书苑小区)3幢1单元12层1201号

资质范围:

该机构曾经咸宁市物价局批准,取得价格评估机构资质证书,证书号:鄂L110001。根据《价格法》、《资产评估法》具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、法律诉讼、司法鉴证公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。



本证书由中华人民共和国人事部和国家发展计划委员会批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Price Appraiser.



approved & authorized
by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China



State Development Planning Commission
The People's Republic of China

编号: 0003035
No.



持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 孙小进
Full Name

性别: 男
Sex

出生年月: 一九六二年九月
Date of Birth

专业类别:
Professional Type

批准日期: 二〇〇〇年四月
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 二〇〇〇年四月九日
Issued on

仅用于资质证明
再次复印无效

本证书由中华人民共和国人事部和国家发展和改革委员会批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Price Appraiser.



by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China



National Economic and Reform Commission
The People's Republic of China

编号: 0011098
No.



持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号: 06244252101120262
File No.

姓名: 章政军
Full Name

性别: 男
Sex

出生年月: 1978.10
Date of Birth

专业类别:
Professional Type

批准日期:
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

签发日期:
Issued on





