

# 湖北循其本价格鉴定评估有限公司

鄂循价鉴[2019]第 19139 号

## 涉案房地产价格鉴定评估报告书

京山市人民法院：

湖北循其本价格鉴定评估有限公司接受你院的委托，本着独立、客观、公正的原则，依据国家有关法律、法规和政策，对位于京山市钱场镇白马街 1 幢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、鉴定评估标的

位于京山市钱场镇白马街一幢房屋，混合结构，建筑面积 144.84 平方米。

### 二、鉴定评估目的

为京山市人民法院司法拍卖提供价格参考依据。

### 三、评估基准日

以现场勘验时间 2019 年 12 月 12 日为本次评估项目基准日。

#### 四、价格定义

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,即评估对象在估价时点,满足各项限制条件下公开市场价值。

#### 五、鉴定评估依据

- 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、《房地产估价规范》;
- 5、《湖北省涉案财物价格鉴证操作规程》;
- 6、委托方提供的有关资料;
- 7、评估人员现场勘验和市场调查所获得的资料;
- 8、本评估机构掌握的其他价格资料。

#### 六、鉴定评估方法

市场法、成本法。

#### 七、价格鉴定评估程序实施过程和测算情况

湖北循其本价格鉴定评估有限公司接受委托方的委托,对标的房产进行价格鉴定评估。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。

## （二）前期准备

公司根据评估标的组建了价格评估项目专家小组，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12月12日与京山市人民法院工作人员、申请人同对委估财产组织了勘查，并对相关情况进行调查。

## （四）评估测算

### 1、标的概况

委估房产位于京山市钱场镇白马街。建筑面积144.84平方米，登记宅基地面积100平方米，为划拨住宅用地。该房屋共2层，混合结构，一般装修。经现场勘验，房屋后有加建砖瓦房一间，实测面积为35平方米（无证）。周围多为住宅、农田。环境一般，生活配套设施齐全。

### 2、评估对象权益状况

委托方提供的资料显示，该房屋现有所有权人为赵天喜，该房屋所有权证号为00025071，证载建筑面积144.84平方米，登记时间为2010年9月1日。房屋有抵押，被查封。

### 3、评定估算

价格评估人员调查了该区域民房的交易情况，该区域内流动人口较少，民宅成交稀少，评估人员无法从市场上获得与本次评估标的类似的可比交易案例。评估专家组综合委托方提供的资料、现场勘验情

况、市场调查情况等多方因素，确定本次评估采用重置成本法进行估算，具体如下：

根据湖北建设工程标准定额管理总站发布的城市建筑工程造价指数及本地市场调查情况，结合该房屋实际情况，确定主体建筑物综合单位建工成本为 900 元/平方米；加建砖瓦房综合单位建工成本为 600 元/平方米；

(1) 主体建筑物建工成本= $144.84 \times 900 = 130356$  元

(2) 主体建筑物配套装修及安装工程成本

根据现场调查情况，经测算其配套装修及安装工程单位成本为 450 元/平方米， $144.84 \times 450 = 65178$  元。

(3) 民宅一般为自建，不考虑相关税金成本及利润。

主体建筑物重置价格为  $130356 + 65178 = 195534$  元。

加建砖瓦房建工成本= $35 \times 600 = 21000$  元。

经评估人员现场评定主体房屋综合成新率为 42%，按成本法评估主体房屋价值为  $195534 \times 42\% = 82124$  元。加建房屋成新率为 28%，加建房屋评估价值为  $21000 \times 28\% = 5880$  元。

二项合计  $82124 + 5880 = 88004$  元。

根据相关规定，宅基地所有权为村集体，使用权不能在市场上自由流转，只能经批准在农村本集体经济组织成员之间内部转让。本次评估不计算宅基地使用权价值。

## 八、评估结论

### (一) 评估结论

评估标的房产在价格鉴定基准日的评估价格为人民币捌万捌仟零肆元整（¥88004元）。

**(二) 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，没有考虑地方临时限购调控政策和将来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。

**九、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) 本评估报告未考虑未来交易中可能产生的相关税费对评估结论的影响。

(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、声明

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、作业日期及有效期

作业日期为 2019 年 12 月 12 至 2019 年 12 月 25 日。

报告有效期自评估基准日起一年，自 2019 年 12 月 12 日至 2020 年 12 月 11 日止。

#### 十二、价格鉴定评估机构

机构名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司

价格评估机构资质登记证书编号：中 J170004

#### 十三、价格鉴定评估小组人员

评估专业人员：陈松 刘俊

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	

十四、附件

- 1、价格评估委托书及房产权属资料；
- 2、现场勘验照片；
- 3、价格评估机构营业执照；
- 4、价格评估机构资质证书；
- 5、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

2019年12月25日

