



湖北循其本价格鉴定评估有限公司

鄂循价鉴[2020]第 18087 号

关于万鑫国际花园小区 22 幢一单元 601 室 房地产的价格评估意见书

嘉鱼县人民法院：

湖北循其本价格鉴定评估有限公司接受贵单位的委托，本着独立、客观、公正的原则，依据国家有关法律、法规和政策。本次评估受理李启平与叶昌其、赵荣芬民间借贷纠纷一案，对被执行人叶昌其所属位于嘉鱼县鱼岳镇发展大道 188 号，万鑫国际花园小区 22 栋一单元 601 室房地产，及 7 层（6 层屋面）房屋使用面积的装修部分进行了价格评估。现将评估情况及结果报告如下：

一、价格评估标的

价格评估标的为：被执行人叶昌其所属位于嘉鱼县鱼岳镇发展大道 188 号，万鑫国际花园小区 22 栋一单元 601 室房地产，及 7 层（6 层屋面）房屋使用面积的装修部分。

二、价格评估目的

确定评估标的在价格评估基准日的市场价值，为嘉鱼县人民法院办理案件提供价值参考意见。



三、价格评估基准日

本次价格评估基准日为 2020 年 7 月 22 日（委托时间）。

四、价值定义

根据本次评估对象及评估目的，确定评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格水平。

五、价格评估依据

- 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、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 6、《湖北省涉案财物价格鉴证条例》；
- 7、《湖北省涉案财物价格鉴证操作规程（2012 年版）》；
- 8、价格评估委托书；
- 9、委托方提供的其他证明资料；
- 10、市场调查资料。

六、价格评估方法

市场法、成本法

七、价格鉴定评估过程

湖北循其本价格鉴定评估有限公司接受嘉鱼县人民法院的委托，对被执行人叶昌其所属位于嘉鱼县鱼岳镇发展大道 188 号，万鑫国际花园小区 22 栋一单元 601 室房地产，及 7 层（6 层屋面）房屋使用面积的装修部分，进行价格鉴定评估。2020 年 7 月 22 日，评估专业人员与委托方对委估标的进行了现场查勘及拍照，结合委托方提供的



有关证明资料，形成了《湖北循其本价格鉴定评估有限公司现场实物查（勘）验记录》，并予以签字确认。同时，评估专业人员对标的所处小区周围二手房 2020 年上半市场销售价格进行了调查。

具体测算过程详见附件《房地产价格评估技术报告》。

八、评估意见

通过价格鉴定评估，确定评估标的在价格鉴定评估基准日的总价值为：¥419,981.00 元（大写人民币肆拾壹万玖仟玖佰捌拾壹元整）。其中：房地产价值为 392016 元，顶层屋面装修部分价值为 27965 元。

九、价格评估限定条件

- 1、评估报告仅为本次评估目的服务。
- 2、评估方仅对专业范围内的价值真实性进行界定，不对标的建筑面积数量负责。
- 3、价格评估结论是在特定的前提和假设条件下作出的，仅在该前提和假设条件存在的情况下，价格评估结论方予成立。
- 4、委托方对其所提供的评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。
- 5、评估标的使用用途与本报告描述用途一致，并继续使用。若建筑面积数量、现状发生变化，应对评估结果进行相应调整。

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意见可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

- 1、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专业人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估专业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。

2、财产评估是价格评估专业人员依据相关法律、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。

3、由委托方提供的与评估相关的行为、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。

4、报告中的分析、意见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。

5、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专业人员及其所在的评估机构无关。

6、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。

十一、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2020年7月28日。

十二、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嘉鱼分公司

办公地址：嘉鱼县鱼岳镇发展大道163号南嘉公馆10栋519室

联系人：刘继军 电话：13872177642



十三、价格评估参加人员

姓名	资格证书名称	资格证号	签字或盖章
孙 坚	价格鉴证师	0003035	
章政军	价格鉴证师	0011098	

价格评估专业人员：刘继军

十四、附件

- 1、房地产价格评估技术报告；
- 2、价格评估委托书复印件；
- 3、评估标的区位示意图；
- 4、评估标的概貌性照片（部分）；
- 5、价格评估机构资质证书副本复印件；
- 6、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 7、价格鉴证师资格证书复印件。

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

2020年7月28日



房地产价格评估技术报告

一、价格评估标的概况

评估标的为：被执行人叶昌其所属位于嘉鱼县鱼岳镇发展大道188号，万鑫国际花园小区22栋一单元601室房地产，及7层（6层屋面）房屋使用面积的装修部分。

根据委托方提供的商品房买卖合同信息载明，该房屋已抵押。商品房预售许可证号：鄂房预字【2013】23号，不对产权证号：00017048号，建筑面积122.57平方米，分摊房屋建筑面积13.212平方米，总层数7层，所在层数地上6层；7层（6层屋面）房屋使用面积约50平方米，不动产权证登记时，不计入建筑面积，前后带双露台，两层实际可使用约200平方米。砖混框架结构，用途为商品住宅，登记时间2014年4月23日。经现场实地勘验，该幢房屋南北朝向，外贴墙面砖，楼梯间为大理石踏步，铁质栏杆，墙面普通粉刷；室内包门窗，铝合金窗封闭；客厅木质吊顶，瓷砖地面等；厨房和卫生间瓷砖地面，贴墙面砖，集成吊顶和整体厨房等；卧室为复合地板，整体衣柜，室内墙面装修为硅藻泥，其中室内部分墙体渗水，造成墙面装修有发霉现象，整体装修一般。

基础设施达到“六通”条件即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路。紧邻南嘉中学和人民医院，社会环境较好，小区实现封闭管理，基础设施齐全，绿化较好，小区内停车位较少。人口聚集度较高，商业店面密集度较高，人流量较大，主干道宽阔，交通便捷度



较高。

二、价格评估过程

(一) 商品房价格评估

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，选择三个与评估标的类似房地产交易价格进行比较分析，通过比较计算比准价格。

1、选择三宗可比实例，如下表：

实 例		A	B	C
座 落		万鑫国际小区	万鑫国际小区	万鑫国际小区
用 途		商品住宅	商品住宅	商品住宅
交易日期		2020年5月	2020年6月	2019年12月
交易情况		正常	正常	正常
成交价(元/m ²)		3600	3200	3250
区域 因素	居住环境	相似	相似	相似
	交通状况	相似	相似	相似
	配套设施	相似	相似	相似
个别 因素	结构	相似	相似	相似
	装修	精装	精装	精装
	楼层	步梯5层	步梯1层	步梯1层
	朝向	南北	南北	南北

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：实例 A、B、C 均为近期交易，无需修正，其修正系数均为 100/100。



③、区域因素修正系数：经比较实例 A、B、C 与评估标的所处区域各因素情况，根据其程度相似，无需修正，确定修正系数均为 100/100。

④、个别因素修正系数：经综合分析房屋结构、新旧程度、装修、楼层、朝向等因素，确定实例 A、B、C 修正系数分别为 100/108、100/103、100/103。

3、估价测算。

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)	3600	3200	3250
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 / 108	100 / 103	100 / 103
比准价格 (元/平方米)	3333	3107	3155

对以上比准价格进行算术平均，测算标的评估单价为：

$$\text{比准单价} = (3333 + 3107 + 3155) / 3 = 3198.3 \text{ 元/平方米}$$

4、价格评估标的价值为 $122.57 \text{ m}^2 \times 3198.3 \text{ 元/m}^2 = 392016 \text{ 元}$

(二) 7 层 (6 层屋面) 装修部分价格评估

根据《湖北省涉案财物价格鉴证操作规程》规定，室内装修经济寿命年限为 8—10 年、照明系统 23 年、铝合金门窗和露天框架 25 年等。经委托方介绍，该房屋于 2015 年 6 月装修竣工，结合提供的资料及现场勘验情况，装修保存完好，使用材质、工艺均一般，结合使



用强度和维护保养情况，综合确定室内装修成新率为 60—75%、照明系统成新率为 75%、铝合金门窗和露天框架成新率为 80%。

具体评估结果如下表

序号	名称、规格	单位	数量	单价	成新率	评估金额
1	木吊顶	m ²	5.7	230	70%	918
2	70*90 旋转木梯	步	12	750	80%	7200
3	乳胶漆	m ²	125.3	22	60%	1654
4	复合地板	m ²	16.82	120	70%	1413
5	整体衣柜	m ²	3.68	450	70%	1159
6	地柜	m ²	2.6	300	70%	546
7	不锈钢防盗门	套	3	700	80%	1680
8	吊滑玻璃门	m ²	4.6	370	80%	1362
9	木包门	套	2	700	70%	980
10	钛合金门	套	1	800	80%	640
11	50*50 以下地面砖	m ²	2.6	110	70%	200
12	墙面砖	m ²	7.6	80	70%	426
13	冲水马桶	套	1	700	80%	560
14	洗脸盆	套	1	120	80%	96
15	钢架透明瓦棚	m ²	19.74	280	80%	4422
16	不锈钢防盗网	m ²	27.12	120	80%	2604
17	室内线路（暗线）	m ²	50.13	60	70%	2105
18	合计					27965

三、房地产和 7 层（6 层屋面）装修部分总价值

以上合计=392016 元+27965 元=419981 元

价格评估委托书复印件

湖北省嘉鱼县人民法院 司法鉴定委托书

(2020)嘉鉴委字第055号

湖北循其本价格鉴定评估有限公司：

本院受理的李启平与叶昌其、赵荣芬借款合同纠纷一案，现委托你们对被执行人叶昌其名下位于嘉鱼县鱼岳镇发展大道188号（万鑫国际花园小区）22幢1-601室（不动产权证号00017048号，122.57m²）的房地产及七楼房屋使用面积的部分装修费用进行评估。

请指派具有相应资质的专业人员进行鉴定。在三十日内提出书面鉴定结论，并在鉴定书上签名并盖章。附单位、个人相关鉴定资格证书。

另附光盘一张（含鉴定报告电子档及房屋实地实景小视频、照片）。



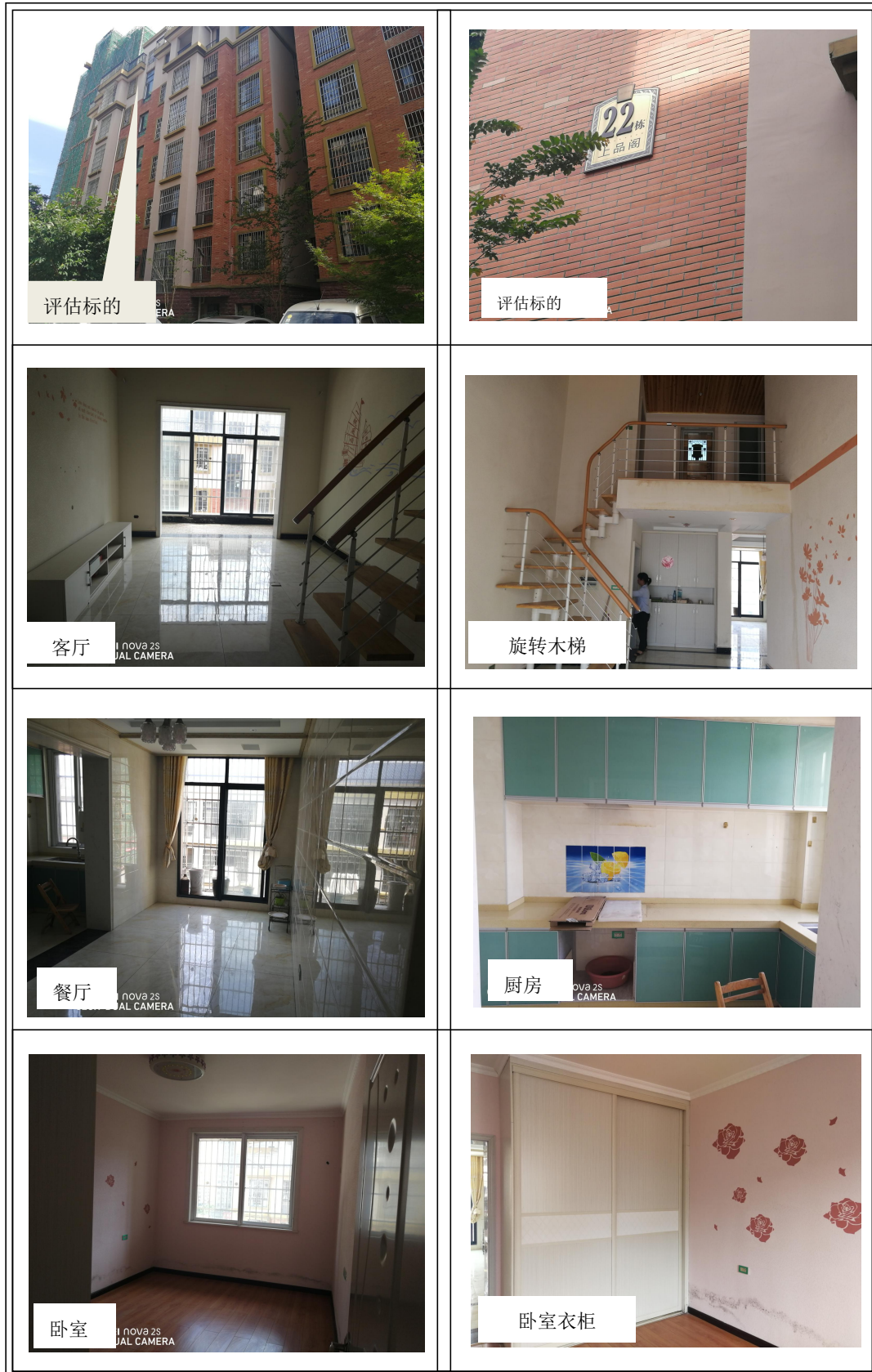
联系人：肖翠丽

联系电话：18995817809

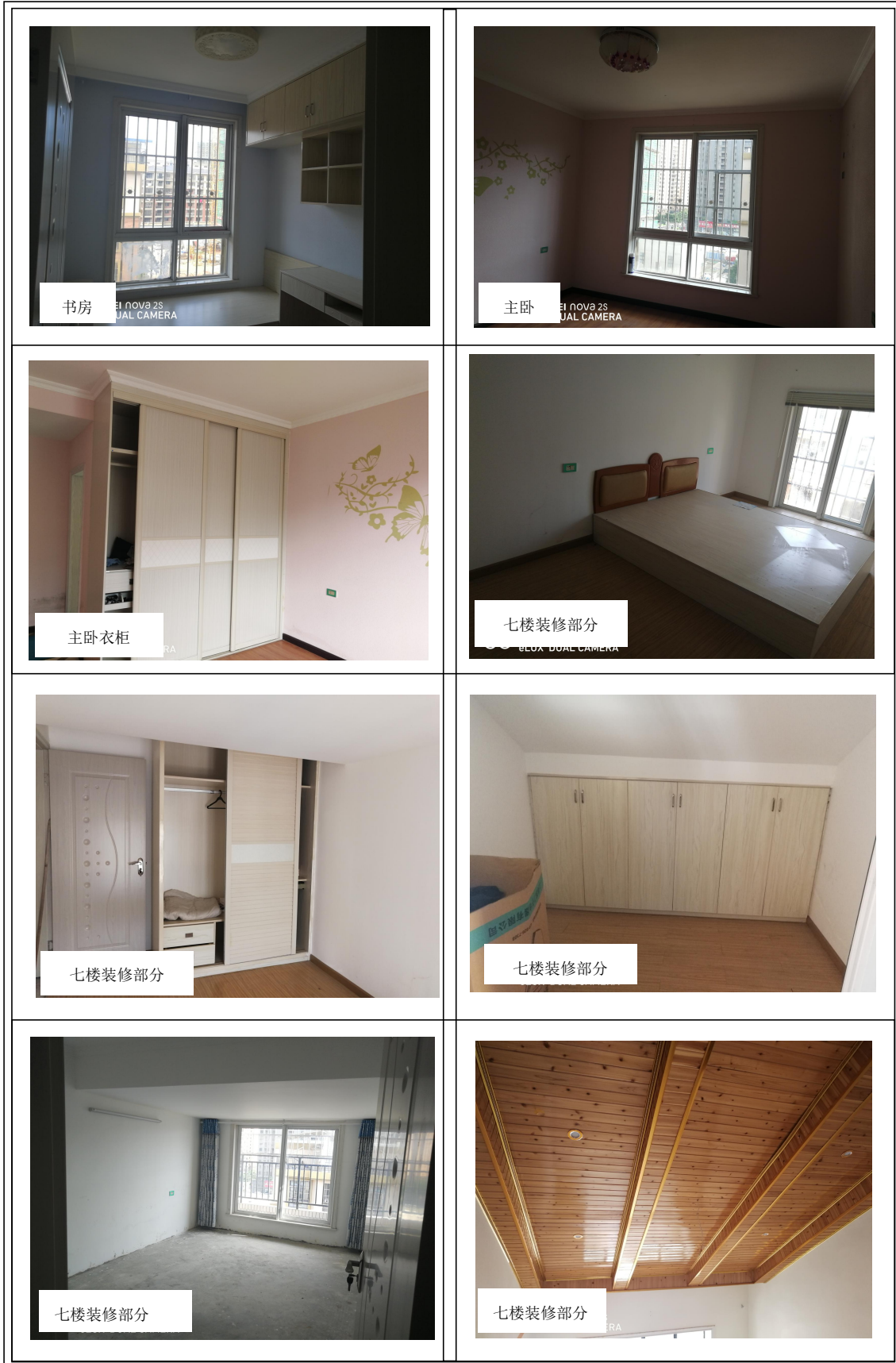
评估标的区位示意图



评估标的概貌性照片（部分）



评估标的概貌性照片（部分）



评估标的概貌性照片（部分）





价格评估机构资质证书复印件





营业执照副本复印件

统一社会信用代码 91421200316573358E		湖北循其本价格鉴定评估有限公司	
名称	湖北循其本价格鉴定评估有限公司	注册资本	壹佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2014年11月26日
法定代表人	魏胜凯	营业期限	2014年11月26日至2064年11月25日
经营范围	对有形、无形资产价格、服务价格鉴定及评估;为机构、个人提供价格认证、咨询、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。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)		
住所	湖北省咸宁市高新贺胜路(墨香苑小区)3栋5层504		
登记机关	咸宁市市场监督管理局		
有效期限	2020年03月27日		



营业执照 (副本) 1-1



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。

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://192.0.97.222:9080/TopIcis/CertTabPrint.do>

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

2020/3/27



价格鉴证师资质证书复印件





价格鉴证师资质证书复印件

