

惠州市明正价格事务所有限公司

明正价评字[2020]第 016 号

关于黄伟灵名下位于博罗县罗阳镇城东社区商业东街 193 号城市代号花园 2 栋 B 座 2503 号房价格评估结论书

博罗县人民法院：

根据贵院（2020）博法司委鉴字第 3 号，案号为（2019）粤 1322 执 729 号的委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对黄伟灵名下位于博罗县罗阳镇城东社区商业东街 193 号城市代号花园 2 栋 B 座 2503 号房进行了价格评估。现将价格评估情况综述如下：

一、价格评估标的

黄伟灵名下位于博罗县罗阳镇城东社区商业东街 193 号城市代号花园 2 栋 B 座 2503 号房。

二、价格评估目的

确定价格评估标的在价格评估基准日的价格，为司法机关审理案件提供价值参考。

三、价格评估基准日

2020 年 03 月 19 日。

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：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市场价格。

五、价格评估依据

（一）法律法规

- 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、《广东省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》；
- 4、房地产估价规范 GB/T 50291-2015；
- 5、其他相关法律、法规。

(二) 委托方提供的有关资料

- 1、《司法委托书》；
- 2、不动产登记信息查询结果；
- 3、其他相关资料。

(三) 评估方收集的有关资料

- 1、价格调查记录表；
- 2、标的实地勘查收集的资料。

六、价格评估方法

市场法。

七、价格评估过程

我公司接受委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估方案，于2020年03月19日指派价格评估人员会同委托方对评估标的进行了现场勘验。

标的概况如下，依据委托方提供的资料及实物勘察得知：价格评估标的为黄伟灵名下位于博罗县罗阳镇城东社区商业东街193号城市代号花园2栋B座2503号房。

具体情况如下： 权利人：黄伟灵。共有情况：全部。产权证号：DJ00165687。登记时间：2013年07月09日。坐落：博罗县罗阳镇城东社区商业东街193号城市代号花园2栋B座2503号。房屋结构：钢筋混凝土结构。建筑面积：123.41平方米，套内建筑面积：99.44平方米。房屋规划用途：住宅。总层数：28层，标的位于第25层。

装修情况：毛坯，未进行装修。

标的区域位置及公共设施配套情况如下：北至博惠路、南至商业东街、西临桃园路，东至公园西街；附近有博罗 222 路、博罗 268 路、博罗 3 路、博罗 4 路、博罗 5 路等公交车经过，公共交通便利。周边有博罗县中医医院，大润发量贩，中影星际国际影城，博罗县华侨中学等，较成熟的商业圈，市政基础设施及公共服务配套设施完善。

现场勘验后，价格评估小组人员根据国家有关规定和标准，严格按照价格评估的程序和原则，通过认真分析研究现有资料，在价格评估基准日，经调查了解惠州市房地产信息及房地产交易价格行情，进行了客观的分析测算后确定标的市场价格为 6200 元/平方米，具体计算如下：

房产价值：6200.00 元/m²×123.41 m²=765142.00 元

八、价格评估结论

评估标的基准日市场价值为（四舍五入至元位）：**人民币柒拾陆万伍仟壹佰肆拾贰元整（¥765142.00 元）**

九、价格评估限定条件

（一）本次依据委托方提供的资料进行评估，委托方对提供资料、实物真实性负责。

（二）本价格评估结论以评估标的按原用途持续使用并可在公开市场上自由转让为前提。

（三）房产没有抵押等它项权利。

（四）本次评估标的的建筑面积数据是根据委托方提供资料得知，评估人员未做实地测量。如该基础数据变更，则其价格应重新评估。

十、声明

(一) 价格评估结论受结论书所述限定条件限制。

(二) 委托方对其提供资料的真实性负责。

(三) 价格评估结论仅对本次委托有效，不做它用。未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

(四) 本公司及价格评估小组人员与该评估标的没有利害关系，与当事人没有利害关系。

(五) 如对评估结论有异议，可于结论书签收之日起 15 日内向本评估机构提供新证据并申请重新评估或补充评估。

(六) 本报告自出具之日起，有效期壹年。

十一、作业日期

2020 年 03 月 19 日至 2020 年 03 月 23 日。

十二、价格评估机构

机构名称：惠州市明正价格事务所有限公司

机构资质证书编号：PGJZ-031

统一社会信用代码：91441302MA4UQWJG2A

十三、价格评估人员

注册执业价格鉴证师：

注册执业价格鉴证师：

(评估小组成员：李梅、周彩婷)

十四、附件明细

- 1、现场勘验照片；
- 2、司法委托书（复印件）；
- 3、评估机构营业执照（复印件）；
- 4、评估机构资质证书（复印件）；
- 5、价格鉴证师证书（复印件）。

惠州市明正价格事务所有限公司

二〇二〇年三月二十三日