

致委託人函

湖北省十堰市鄖陽區人民法院：

受貴院委託，我所遵循“依法、公正、科學、效率”的價格鑒定原則，按照價格鑒證規範，通過市場調查、測算、分析，運用科學的價格鑒定方法，對委託的魏海濤擁有的位於十堰市鄖陽區城關鎮民族路8號8幢602號房屋市場價值進行了價格鑒定，目的是為湖北省十堰市鄖陽區人民法院確定鑒定標的處置價格提供價值參考。

經過委託、受理、現場查看、市場調查及評定測算等步驟，確定在2021年11月24日，委託鑒定的位於十堰市鄖陽區城關鎮民族路8號8幢602號房屋價值為人民幣貳拾玖萬伍仟柒佰元（¥：29.57萬元），折合約2911元/m²。

本鑒定意見僅為委託人所列明的價格鑒定目的而作，鑒定意見使用權歸委託人所有，未經我所同意，不得向當事人以外他人提供或公開。除依據法律需公開的情形外，意見書的全部或部分內容不得發表於任何公開的媒體上。

以上內容摘自鄂中正鑒字[2021]128號《涉訴價格鑒定意見書》，欲了解價格鑒定意見的全面情況，應認真閱讀全文。

湖北中正價格評估事務所（有限合夥）

2021年11月29日

湖北中正价格评估事务所 涉诉价格鉴定意见书

鄂中正鉴字（2021）128号

关于郟阳区城关镇民族路8号8幢602号房屋价格鉴定意见

湖北省十堰市郟阳区人民法院：

受贵院委托，我所遵循“依法、公正、科学、效率”的价格鉴定原则，按照价格鉴证规范，运用科学的价格鉴定方法，对委托的魏海涛拥有的房屋市场价值进行了价格鉴定，现将鉴定意见综述如下：

一、价格鉴定标的

位于十堰市郟阳区城关镇民族路8号8幢602号房屋

二、价格鉴定目的

为委托人处置鉴定标的提供价值参考

三、价格鉴定基准日

2021年11月24日

四、价值类型及定义

1、价值类型：依据本次价格鉴定目的，最终选取的价值类型为市场价值。

2、市场价值定义：本意见所称市场价值是指鉴定标的在价格鉴定基准日采用公开市场价值标准确定的客观合理的市场价值估计数额。

五、价格鉴定依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国价格法》；
- 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、《湖北省价格条例》；
- 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》；
- 8、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》；
- 9、《价格鉴证评估执业规范》中价协（2020）31号；
- 10、《不动产价格鉴证评估技术规范》中价协（2020）39号；
- 11、湖北省十堰市郧阳区人民法院郧法鉴委（2021）第119号鉴定委托书及其他资料；
- 12、十堰市房权证郧阳区字第20160767号房屋所有权证；
- 13、价格评估人员现场查看记录及市场价格调查资料。

六、价格鉴定方法

市场法

七、价格鉴定过程

（一）鉴定事项基本概况

我所受理委托后，价格鉴定人员于2021年11月24日会同委托人及当事

人对位于十堰市郟阳区城关镇民族路8号8幢602号住宅房屋进行了现场查看，收集相关鉴定资料。

1、权利状况

依据委托人提供的十堰市房权证郟阳区字第20160767号房屋产权证明，具体权利状况如下：

房屋坐落位置：郟阳区城关镇民族路8号8幢602号；房屋所有权人：魏海涛单独所有；规划用途：住宅；不动产面积：101.57m²。

2、地理位置

委托鉴定的住宅房屋位于十堰市郟阳区城关镇民族路8号康佳小区，房屋周边公共配套设施齐全，分布有郟阳文化广场、郟阳人民医院、郟阳博物馆、郟阳区新区小学、超市、餐饮店等各类公共、便民配套设施。周边道路通畅，交通发达，人流量大，交通发达，生活较便利。

3、鉴定标的现状

鉴定标的所在楼幢为步梯房，一梯两户，共7层，其中地下一层，鉴定标的位于顶楼六楼，三室两厅一厨一卫两阳台。房屋户型方正，采光较好。

该房屋防盗门入户，整屋地面铺设地砖，乳胶漆墙面，油漆踢脚线，石膏顶角线，室内一般成品门（带门套），铝合金、塑钢窗户。整体属于简单装修水平。

（二）鉴定方法

本次价格鉴定涉及的房屋为已建成使用的住宅房屋，为客观、真实反映其市场价格，须依据该类房产的价值类型及资料收集完整度等相关条

件，恰当选择一种或多种鉴定方法进行价格鉴定。

房地产价格鉴定基本方法包括市场法、收益法和成本法。

1、成本法是分别求取鉴定标的在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建积分减去折旧来求取鉴定标的价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取鉴定标的的价值。

2、市场法又称市场价格比较法，是将鉴定标的与在鉴定时点的近期发生过交易的相同或类似资产进行比较，对这些类似资产的成交价做适当的处理来求取鉴定标的价值的方法。

市场法使用的前提一是需要一个充分发育活跃的市场，同类资产交易越频繁，与鉴定标的相类似资产的价格越容易获得；二是参照物及鉴定标的可比较的指标、参数等是可以收集到的。

3、收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测鉴定标的的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取鉴定标的价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导求取鉴定标的的价值。

委托鉴定的房屋所属区域房屋交易较为活跃，因此可直接采用市场法进行鉴定。

（三）价格测算鉴定

1、调查收集价格资料

在现场查看基础上，结合本次鉴定的房产实际情况，有针对性地调查并收集周边住宅房屋市场价格，比较相关因素经筛选分析后作为测算鉴定主要依据。

2、房产价格测算

(1) 选择交易实例

评估人员通过资料的搜集、分析和筛选，选取同一供求圈内类似的三宗房地产交易实例作为比较实例，并编制比较因素条件指数表，用于修正楼盘位置、交易方式和交易情况、区位状况、实物状况（建筑物结构、装修档次、建筑物楼层、建筑成新率、附属设施）、权益状况等。

(2) 编制比较因素条件指数表

交易日期、交易情况以鉴定标的房地产为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与鉴定标的相比较，确定出相应的指数。

(3) 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例鉴定期日修正、交易情况、区域因素和个别修正，即将鉴定标的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，再按市场法计算公式计算。

房地产价格 = 比较实例房地产价格 × K1 × K2 × K3 × K4

式中：K1：交易情况修正

K2：交易期日修正

K3：区域因素条件修正

K4：个别因素条件修正。

经上述价格测算过程后，确定出鉴定标的中准市场单价，再结合特定的价格鉴定目的，对已测算出的市场单价进行价格修正，最终确定了房屋价格。

(四) 撰写并提交鉴定意见

价格评估人员提交初步的价格鉴定结果，工作小组论证测算价格的科学性，得出价格鉴定结论，撰写鉴定意见初稿，按程序进行内部复核后出具了《价格鉴定意见书》。

八、价格鉴定意见

在价格鉴定基准日，委托鉴定的位于十堰市鄖阳区城关镇民族路8号8幢602号房屋价值为人民币贰拾玖万伍仟柒佰元（¥：29.57万元），折合约2911元/m²。

九、价格鉴定假设及限定条件

- 1、委托人提供资料客观真实。
- 2、假设鉴定标的处于完全公开市场条件下进行。
- 3、任何有关鉴定标的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、本次鉴定是以鉴定标的能够按照现场查看的实际用途，即住宅用房持续使用为假设前提的。
- 5、本鉴定意见是基于我们只对房地产进行了一般性的查看、不承担对房屋结构质量进行调查以及被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、本意见所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次鉴定目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，不对其他用途和目的负责。如鉴定目的改变，须重新鉴定。

十、声明

- 1、本意见受已说明的价格鉴定假设及限定条件限制。

2、本次鉴定标的由委托人及当事人现场指认，房屋面积依据了不动产权证明，若与实际不符，应重新鉴定。

3、本鉴定意见仅为委托人在执行案件过程中了解被鉴定房产的市场价值提供参考，并非实际经济行为发生时的价格保证。

4、本意见所确定的房地产价格，即该房地产的客观合理价格，是在公开市场条件下，在本次鉴定目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，不对其他用途和目的负责。如鉴定目的改变，须重新鉴定。

5、未经同意，价格鉴定意见书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

6、鉴定机构和人员与鉴定标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

7、本鉴定意见在鉴定机构及具有涉案鉴定资质的价格评估人员盖章后具有法律效力。

8、委托人须完整使用本意见书，仅使用意见书中的部分内容或片面使用而导致的有关损失，鉴定机构不承担责任。

9、本意见最终解释权归湖北中正价格评估事务所（有限合伙）。

十一、价格鉴定作业日期

2021年11月24日至2021年11月29日

十二、价格鉴定机构

机构名称：湖北中正价格评估事务所（有限合伙）

资质证书编号：中J170006

资质范围：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、工程审计、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证评估中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估。

十三、价格评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号	盖 章
刘长青	价格鉴证师	0009747	
张吉贤	价格鉴证师	0006268	

十四、附件

- 1、价格鉴定标的区位图；
- 2、现场查看图片；
- 3、湖北省十堰市郧阳区人民法院郧法鉴委（2021）第119号鉴定委托书复印件；
- 4、十堰市房权证郧阳区字第20160767号房屋产权证明复印件；
- 5、价格鉴定机构资质证书及营业执照复印件；
- 6、价格评估鉴定人员资格证书复印件；
- 7、价格评估机构声明。