



# 本惟识（湖北）价格评估有限公司

BENWEISHI(HUBEI PROVINCE) PRICE EVALUATION CO., LTD.

公平 · 公正 · 公开

# 涉执财产价格评估报告

本价评[2022]第 4205002 号

本惟识（湖北）价格评估有限公司

二〇二二年一月六日

鉴定专用章  
(8)

# 声 明

本价格评估报告，是在价格评估专业人员对纳入价格评估范围的委托标的进行了认真的核实、依据操作规程评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、我们在执行本价格评估业务中，遵循了相关法律法规和价格评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的评估数据资料由委托方提供；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与价格评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、我们及其所在机构具备本价格评估业务所需的执业资质和相关专业价格评估经验，本价格评估报告没有利用其他机构报告的情形。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及财产进行了现场调查；已对评估对象及其所涉及财产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及财产的法律权属资料进行了查验。

## 摘 要

本惟识（湖北）价格评估有限公司接受枝江市人民法院的委托，遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对位于枝江市迎宾大道 112 号房屋价值进行了评估。现将评估情况及结果报告如下：

**评估目的：**确定评估标的在评估基准日现有价值，为人民法院执行相关案件提供价格参考依据。

**评估对象和评估范围：**本次价格评估对象为有形财产价格，评估范围为位于枝江市迎宾大道 112 号房屋。

**价格评估基准日：**2021 年 12 月 28 日（委托人确定时间）。

**价格评估方法：**市场法。

**价格定义：**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，即评估对象在估价时点，满足各项限制条件下房地合一公开市场价值。

**评估结论：**通过价格评估，评估标的在 2021 年 12 月 28 日的评估价格为¥1715000 元（大写人民币壹佰柒拾壹万伍仟元整）。

**特别事项说明：**

1、对存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而价格评估专业人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

2、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，它们代表价格评估专业人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

本评估报告有效期壹年，自评估基准日起计算，即有效期自2021年12月28日起至2022年12月27日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 本惟识（湖北）价格评估有限公司

本价评[2022]第4205002号

## 涉执财产价格评估报告

枝江市人民法院：

本惟识（湖北）价格评估有限公司接受贵院的委托，遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对贵院出具的《鉴定委托书》〔（2019）鄂 0583 执恢 259 号〕中所载内容进行了价格评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

### 一、价格评估标的

本次价格评估标的为位于枝江市迎宾大道 112 号的房屋。

### 二、价格评估目的

确定评估标的在评估基准日现有价值，为人民法院司法拍卖提供价格参考依据。

### 三、价格评估基准日

以委托方确定时间 2021 年 12 月 28 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,即评估对象在估价时点,满足各项限制条件下房地合一公开市场价值。

## 五、价格评估依据

### (一) 国家、地方有关法律、法规及相关文件

- 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、《不动产价格鉴证评估技术规范》;
- 6、《湖北省涉案财物价格鉴证操作规程》;
- 7、《价格鉴证评估行为指南》;
- 8、《价格评估执业规范》;
- 9、《价格评估专业人员自律守则》;
- 10、《价格评估行业职业操守》;
- 11、《价格鉴证评估专业技术评审工作规范》;
- 12、其他相关法律、法规、通知文件等。

### (二) 委托方提供的相关资料

- 1、《鉴定委托书》[(2019)鄂0583执恢259号];
- 2、委托方提供的房屋不动产档案咨询资料。

### (三) 评估方收集的相关资料

- 1、现场(实物)勘验资料;

2、市场调查资料等。

## 六、价格评估方法

市场法。

## 七、价格评估程序和过程

本惟识（湖北）价格评估有限公司接受枝江市人民法院的委托，对夏保卫名下位于枝江市迎宾大道 112 号房屋价值进行评估，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小组，并对评估标的制定了评估计划方案。

### （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 2021 年 12 月 28 日在枝江市人民法院执行庭法官、当事人代表引领下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

委估房产位于枝江迎宾大道 112 号房屋，房产证号：枝江市房权证马家店字第 5003438 号。总层数为 3 层。证载建筑面积



477.03 平方米。房屋为步梯楼，砖混结构，普通装修。

## 2、区位状况

标的房屋位于枝江市迎宾大道，紧邻枝江市酒厂，属商住地段，周边环境较好，交通较便捷，公共配套设施完备程度良好。

## 3、评估对象权益状况

委托方提供的资料显示，房权证号为枝江市房权证马家店字第 5003438 号。登记时间为 2014 年 12 月 18 日。

## 4、评定估算

委估房产位于枝江市城区地段，位置较好，市场有类似成交案例，根据本次评估的市场价值类型，选用市场比较法评估。

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：

a、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。

b、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。

c、市场调查相关人员提供的数据资料相对真实、可靠。

d、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。

e、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。

市场比较法是根据同一供应圈内房地产具有替代性原则,在充分调查市场的前提下,选择三个与鉴定标的类似房产交易价格进行比较分析,对这些类似房产的成交价格作适当修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。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		江汉大道	团结路	南岗路
用 途		商住	商住	商住
交易日期		2021年11月	2021年12月	2021年10月
交易情况		正常	正常	正常
成交价(元/m <sup>2</sup> )		3650	3630	3650
区域因素	繁华程度	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	钢混	钢混	钢混
	新旧	相似	相似	相似
	临街状况	相似	相似	相似

②、对可比实例价格进行修正:

1) 交易情况修正:是排除交易行为中某些特殊因素所造成的可比实例的成交价格偏差,将其价格修正为正常价格。本次评

估所选案例实例 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：是将可比实例在其成交日期价格修正到价格鉴定基准日的价格。本次评估所选案例成交时间均未超过基准日半年，符合相关评估准则，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：评估人员对影响房屋建筑物价格的区域因素如繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共设施配套完备程度、城市规划限制与所选交易案例根据当地房屋建筑现有情况和发展趋势及评估小组经验积累进行判断，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：建筑物方面的个别因素包括新旧程度、装修、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向等，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 100/102、100/100、100/102。

### 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）	3650	3630	3650
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 / 102	100 / 100	100 / 102
比准价格(元/平方米)	3578	3630	3578

对以上比准价格进行算术平均,得该住宅评估单价:

$$\text{比准单价} = (3578 + 3630 + 3578) \div 3 = 3595 \text{ (元/平方米)}$$

$$\textcircled{4}、\text{评估标的价值为: } 3595 \times 477.03 = 1714923.00 \text{ (元)}$$

该房屋进行了装修,不可拆除部分主要有:水电装配;地面铺设普通瓷砖和复合地板;墙面普通套白、客厅及主卧有部分墙纸装饰;客厅餐厅石膏板吊顶;厨卫集成吊顶;自制装门及门套;房间窗户包硬装窗套;全屋普通照明灯具等。可比交易实例中房屋成交价格中包含室内装修,与替代房屋装修差异已通过个别因素修正系数进行了调整,评估价格包含上述装修项目价值。

## 八、价格评估结论

通过价格评估,评估标的在2021年12月28日的评估价格为¥1715000.00元(大写人民币壹佰柒拾壹万伍仟元整)。

## 九、价格评估限定条件

报告使用者在使用本评估报告时,应关注以下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。

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、评估结论仅为本次评估目的即司法拍卖强制变现这一特



定目的服务，其他经济行为引用无效；

3、受评估人员专业范围及清查技术手段的限制，本次评估未对地上建筑物的建筑结构强度、所用材料品质等进行检测，本报告设定评估基准日时点的评估对象房地产及附属设施工程质量符合国家和地区相关标准；

4、本评估结论设定为“司法执行财产处置中的交易税费及财产处置费用均由买卖双方按相关规定各自承担”这一税费负担方式下的价值，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响；

5、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；

6、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；

7、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；

8、本评估报告仅供委托方为本次评估目的使用。本评估报告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、特别事项说明

(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、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 2022 年 01 月 06 日。

### 十二、价格评估机构

机构名称: 本惟识(湖北)价格评估有限公司

机构资质证号: 中 J170011

分公司名称: 本惟识(湖北)价格评估有限公司宜昌分公司

### 十三、价格评估专业人员

姓名	资格证名称	资格证号	签字和盖章
章政军	价格鉴证师	0011098	
江玉红	价格鉴证师	0011981	

### 十四、附件

1、现场勘验概貌照片;

- 2、《鉴定委托书》复印件；
- 3、委托方提供的其他相关资料复印件；
- 4、价格评估机构营业执照复印件；
- 5、价格评估机构资质证书复印件；
- 6、价格评估人员资格证书复印件。

本惟识（湖北）价格评估有限公司

二〇二二年一月六日

鉴定专用章  
(8)

# 枝江市人民法院 委托书

(2019)鄂 0583 执恢 259 号

本惟识（湖北）价格评估有限公司宜昌分公司：

我院在执行湖北枝江农村商业银行股份有限公司与赵希平、薛秋香、夏保卫、杨国芬、杜昌清、杨晓芬借款合同纠纷一案中，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：

枝江市迎宾大道 112 号房屋（房产证号：枝江市房权证马家店字第 5003438 号）。



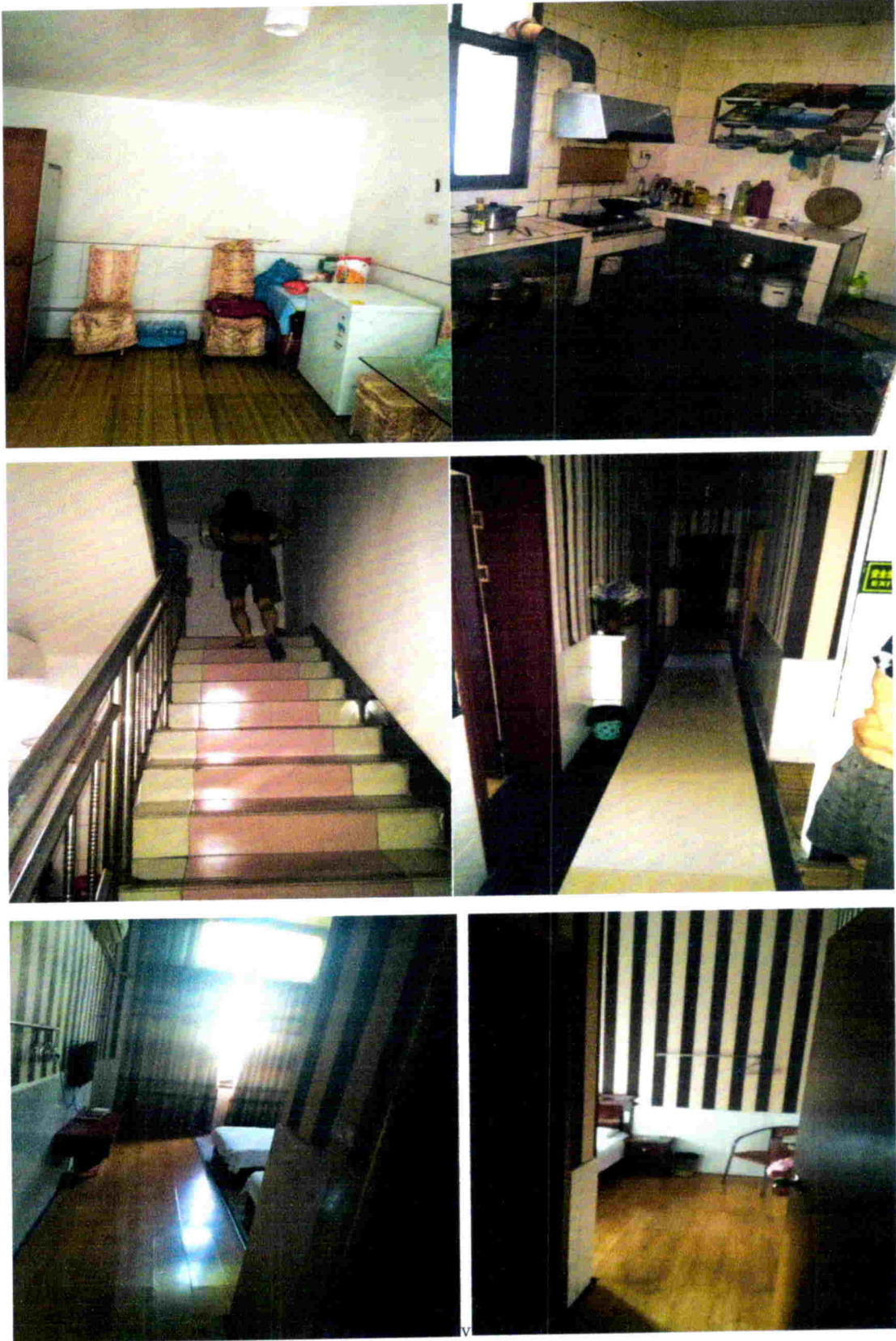
联系人：李星星 联系电话：13807203433



### 现场勘验概貌照片











# 价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J170011

机构名称： 本惟识（湖北）价格评估有限公司

机构类别： 综合涉诉讼类

机构地址： 湖北省武汉市黄陂区前川街西寺大道 4 层第 2 层

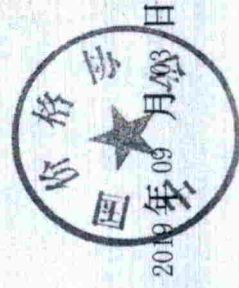
资质范围：

仅作参考  
再次复印无效

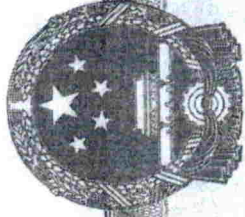
根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事在生产经营合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期： 至 2022 年 09 月 02 日止

发证单位：







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91420116MA4K4Q216A



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。

名称 本惟识 (湖北) 价格评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 章政军

经营范围

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2019年07月18日

营业期限 长期

住所 湖北省武汉市黄陂区前川街西寺大道4层第2层

仅作资质证明  
再次复印无效

对有形、无形财产价格、服务价格鉴定及评估；为机构、个人提供价格认证、咨询、代理服务；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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2019年07月18日

中华人民共和国  
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同鉴订、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、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、建和物、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、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



中国价格协会印制



姓名： 张乾军

性别： 男

身份证号： 420700197810151619

执业单位： 武汉（湖北）价格

评估有限公司

仅作资质证明  
再次复印无效

持证人签名：

证书编号： 00110938

签发日期： 2021-02-01

登记情况

登记情况

登记有效期至： 2024-01-31

登记有效期至：

登记单位印章：



登记单位印章：

登记日期： 2021-02-01

登记日期：

中华人民共和国  
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人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、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定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、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有损服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



姓名：江玉红

性别：男

身份证号：422723196511130035

湖北单位：本维祺（湖北）价格评估有限公司  
**仅作资质证明 再次复印无效**

持证人签名：

证书编号：0011981

签发日期：2019-09-03

登记情况

登记有效期至：2022-09-02

登记单位印章：

登记日期：2019-09-03



登记情况

登记有效期至：

登记单位印章：

登记日期：





## 本惟识（湖北）价格评估有限公司

BENWEISHI(HUBEI PROVINCE) PRICE EVALUATION CO., LTD.

地址：湖北省武汉市黄陂区前川街西寺大道4层

电话：18608652158 13638616326

邮箱：bws@benweishi.com

网站：www.benweishi.com

