**永隆镇杨丰汉宜路涉执房地产**

**价格评估报告**

**本价评[2022]第4208020号**

**本惟识（湖北）价格评估有限公司**

**二0二二年七月五日**

**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清单由资料提供方提供并经其签章确认；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京山市人民法院的委托，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，对京山市人民法院出具的《鉴定委托书》[京法鉴委（2022）特16号]中所载内容进行了价格评估。现将评估情况及结果摘要如下：

**评估目的：**确定评估标的在评估基准日现有价值，为京山市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，评估范围为范志毅位于永隆镇杨丰汉宜路房屋1幢及相应土地使用权。

**价格评估基准日：**2022年6月30日（现场勘验时间）。

**价格评估方法：**成本法、基准地价系数修正法。

**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：**通过价格评估范志毅位于永隆镇杨丰汉宜路房屋1幢及相应土地使用权在2022年6月30日的评估价格为￥366331元（大写人民币叁拾陆万陆仟叁佰叁拾壹元整）。

**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，自评估基准期间起计算，即有效期自2022年6月30日起至2023年6月29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。**

本价评[2022]第4208020号

**永隆镇杨丰汉宜路涉执房地产**

**价格评估报告**

京山市人民法院:

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》[京法鉴委（2022）特16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范志毅位于永隆镇杨丰汉宜路房屋1幢及相应土地使用权。

**二、价格评估目的**

确定评估标的在评估基准日现有价值，为京山市人民法院执行相关案件提供价格参考依据。

**三、价格评估基准日**

2022年6月30日（现场勘验时间）。

选择上述时点为此次评估基准日，是为了有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项，合理选择作价依据、价格标准、评估方法和评估参数。

**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、《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》；

5、《房地产估价规范》；

6、《不动产价格鉴证评估技术规范》；

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》[京法鉴委（2022）特16号]；

2、委托方提供的房屋不动产权查询资料。

（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**

成本法、基准地价系数修正法。

**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京山市人民法院的委托，对标的房地产及相应土地使用权进行价格评估，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专家小组，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2022年6月30日在京山市人民法院技术鉴定科、执行庭法官、当事人代表带领下对委估房地产进行了勘查，并对相关情况进行调查。

（四）评估测算

1、标的概况

委估标的房产位于永隆镇杨丰汉宜路。房屋证内面积为316㎡，其中主体房产建成于2001年，为砖混结构共二层。现场勘验调查可见，主体建筑为砖混三层，实测面积为384㎡，楼顶有简易砖木结构隔热层，附属建筑为砖木结构一层，实测建筑面积为96㎡。主体房屋有普通装修，地面为瓷砖或复合地板，墙面套白，石膏板或集成吊顶，套装门，合金窗。房屋现正常居住未租赁。

2、区位状况

标的房屋位于永隆镇杨丰汉宜路，为集镇中心区域，周边有开心购物广场、杨丰医院、杨丰中学、杨丰小学等。生活配套设施齐全，地理位置较好。

3、评估对象权益状况

委托方提供的资料显示，房地产所有权人范志毅，权证号为京山县房权证永隆镇字第00049332号，建筑面积为316㎡；土地使用权证号为京国用（2002）第29号，使用权类型为出让工业用地，终止日期2048年11月30日，用地面积为198.45㎡；

1. 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或租赁案例。评估专业人员综合委托方提供的资料，现场勘验情况及市场调查情况等多方因素，确定本次评估以房地分估方式采用成本法和基准地价系数修正法进行估算。

A、以成本法测算建筑物价值，是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。对建（构）筑物而言，成本法是以现时条件下被评估建（构）筑物全新状态的重置成本，减去被评估建（构）筑物已经发生的各项贬值，据以估算被评估建（构）筑物价值的一种评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定被评估建（构）筑物已经发生的各项贬值。其计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率=单位建筑面积（或单位工程量）重置成本×建筑面积（或工程量）×综合成新率

其中：房屋建筑物重置成本=建安综合造价+前期费用及其他费用+利息+合理利润。建安工程造价以评估人员调查收集的当地类似房屋建筑工程的建筑安装造价为基础，采用类比法，通过结构、层高、跨度、跨数、装修等级、其他特殊附加项目等差异因素调整测算出评估对象房屋建筑物的建安综合造价，再考虑合理的税费利润从而得出评估对象房屋基准日的重置成本。房屋建筑物的综合成新率采用观察法成新率和年限法成新率加权确定，即综合成新率=观察法成新率×观察法成新率权重＋年限法成新率×年限法成新率权重。根据国内执业的经验和惯例，观察法成新率权重、年限法成新率权重分别取60%、40%。其中：观察法成新率根据《房屋完损等级评定标准》（部颁标准）关于房屋建筑物新旧程度的评分标准，结合对被评估房屋建筑物的结构（G）、装修（S）、设备设施（B）的现场清查核实情况加以确定。观察法成新率=结构部分合计得分×结构造价权重＋装修部分合计得分×装修造价权重＋设备设施部分合计得分×设备设施造价权重，结构、装修、设备设施对应的权重参考资产评估常用数据与手册中的相关参数按楼别、结构类别选取确定。年限法成新率=（额定使用年限－已使用年限）/额定使用年限×100%

（1）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，以类比法确定主体建筑物建安综合造价为主体房屋950元/平方米，附屋650元/平方米；

（2）根据现场勘察情况，经测算其配套构筑物及安装工程单位成本为450元/平方米(含简易装修）;

（3)民宅一般为自建，不考虑相关税金成本及开发利润。

（4）本次评估以成本法按现状测算房地产价值。

则建筑物重置成本=384×（950+450）+96×650=599100元

B、土地使用权价值的评估以基准地价系数修正法测算，基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正体系等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

评估人员以京山市公布的各乡镇基准地价数据，根据相关土地估价规范要求进行修正，测算房屋所在宗地使用权评估单价为每平方米95元，则土地使用权评估价格为95×198.45=18853元。

C、房屋建筑物的综合成新率为58%。

则标的房屋房地合一评估价格为：

5699100×58%+18853=366331元（取整）

**八、价格评估结论**

通过价格评估范志毅位于永隆镇杨丰汉宜路房屋1幢及相应土地使用权在2022年6月30日的评估价格为￥366331元（大写人民币叁拾陆万陆仟叁佰叁拾壹元整）。

**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、交易税费以及欠缴的物业水电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**

（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7月8日。本评估报告有效期壹年，自评估基准期间起计算，即有效期自2022年6月30日起至2023年6月29日止。

**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

公司地址：武汉市黄陂区前川街西寺大道188号4层第2层

分公司名称：本惟识（湖北）价格评估有限公司荆门分公司

**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 | 章政军 |
| 陈 松 | 价格鉴证师 | 0017044 | 章政军 |

**十四、附件**

1、现场勘验概貌照片；

2、《价格评估委托书》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。

2022年7月8日

**现场勘验概貌照片**

****