

# 湖北循其本价格鉴定评估有限公司

鄂循价鉴[2021]第 00131 号

## 关于房屋的价格评估意见书

赤壁市人民法院：

湖北循其本价格鉴定评估有限公司接受贵院的委托，本着独立、客观、公正的原则，依据国家有关法律、法规和政策，对位于赤壁市赤马港办事处陆水湖大道永邦欧洲城康桥怡园 6 号楼一套房屋的市场价值进行了鉴定评估。现将鉴定情况及评估结果报告如下：

### 一、价格评估标的

价格鉴定评估标的为位于赤壁市赤马港办事处陆水湖大道永邦欧洲城康桥怡园 6 号楼一套房屋。

### 二、价格评估目的

确定评估标的价值，为贵院处理相关事项提供价格参考依据。

### 三、价格评估基准日

2021 年 6 月 22 日。

### 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

(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、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《价格评估行为指南》（市场监管总局价监竞争局）；
- 5、《价格鉴证评估执业规范》（中价协【2021】31号）；
- 6、《价格评估专业人员自律守则》（中价协事字【2017】26号）；
- 7、《价格评估行业职业操守》（中价协估字【2017】4号）；
- 8、《价格鉴证评估专业技术评审工作规范》（中价协【2021】22号）。

- 9、委托人提供的相关资料；
- 10、市场调查所获得的资料；
- 11、评估机构掌握的其他价格资料。

(二) 委托方提供的资料

- 1、《价格评估委托书》；
- 2、其他材料。

(三) 评估方收集的有关资料

- 1、现场查验资料；
- 2、市场调查资料等。

## 六、价格评估方法

成本法、市场法比较。

## 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赤壁市人民法院的委托，对位于赤壁市赤马港办事处陆水湖大道永邦欧洲城康桥怡园 6 号楼一套房屋的市场价值进行鉴定评估。受理委托后，我公司成立了价格评估小组，制定价格评估作业方案，并指派价格评估人员于 2021 年 6 月 30 日赴标的所在地对评估标的进行了实地勘验和拍照，同时调查了解了当地房地产市场的价格情况。

### （一）房屋的评估

#### 1、评估标的基本情况

该标的房位于赤壁市赤马港办事处陆水湖大道永邦欧洲城康桥怡园 6 号楼 8 层 08A 号。《土地使用权证》号为：赤国用 2016 第 0470 号；《房权证》号为：房权证赤 2015B0336 号。房屋登记时间为 2015 年 2 月；房屋性质：市场化商品房；房屋用途：住宅；房屋结构：框架。总层数 19 层，该房屋位于 8 层，建筑面积 129.21 平方米。

#### 2、评估方法的确定

根据标的是住宅房的特点，该类房地产在市场上的交易行为较活跃，市场交易案例较多，采用市场法能够比较客观反映标的的市场价值。因此，根据有关规程和标准，严格按照评估程序，通过认真分析和广泛的市场调查，确定采用市场法比较法对标的的价值进行评估。

#### 3、测算过程

具体测算过程详见（价格评估技术报告）

## 八、评估结论

通过价格鉴定评估，本次评估标的在价格鉴定评估基准日的价值为¥576277 元（大写人民币伍拾柒万陆仟贰佰柒拾柒元整）。

## 九、评估限定条件

- 1、评估结论仅为本次评估目的服务。
- 2、评估方仅对专业范围内的真实性进行界定。
- 3、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。
- 4、评估标的使用用途与本报告描述用途一致，并继续使用。

## 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、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。

2、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。

3、由委托方提供的与评估相关的行为、产权证明等，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。

5、本评估报告中房屋建筑面积及用途为委托方提供所得，在办理有关事项时应以具有法定测量资格单位的测量面积为准，其评估价

值应作相应调整。

6、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。

7、本评估报告仅供委托方处理相关事宜时使用。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2021年10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

### 十三、价格评估专业人员

姓名	资格证名称	资格证号	签字或盖章
孙 坚	价格鉴证师	0003035	
王 东	价格鉴证师	0018637	

### 十四、附件

- 1、价格评估技术报告；
- 2、价格评估委托书复印件；

- 3、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 4、价格评估机构资质证书复印件；
- 5、价格评估人员资格证书复印件。

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

二〇二一年十月二十八日

## 价格评估技术报告

### 一、价格评估标的概况

该标的房位于赤壁市赤马港办事处陆水湖大道永邦欧洲城康桥怡园6号楼8层08A号。《土地使用权证》号为：赤国用2016第0470号；《房权证》号为：房权证赤2015B0336号。房屋登记时间为2015年2月；房屋性质：市场化商品房；房屋用途：住宅；房屋结构：框架。总层数19层，该房屋位于8层，建筑面积129.21平方米。

该区域繁华程度一般，交通比较便利。

### 二、价格评估过程

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，按照委托内容，选择2021年三个与评估标的类似房地产交易价格进行比较分析，通过比较计算出比准价格。可比案例的情况如下：

#### 1、选择2021年三宗可比实例，具体情况如下表：

实例	A	B	C	标的
座落	陆水湖大道郡都浅水湾	新街口众城国际	陆水湖大道永邦欧洲城	陆水湖大道原赤马港营里村四组
用途	普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅
交易日期	2021年6月	2021年6月	2021年4月	2021年4月
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式	市场价	市场价	市场价	市场价
成交价(元/m <sup>2</sup> )	4380	4462	4539	
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	较好	较好	较好
个别因素	结构	框架	框架	框架
	新旧	毛坯	毛坯	毛坯
	临街状况	一般	一般	一般

#### 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 2021 年交易，经市场调查，无需修正，其修正系数均为 100/100。

3) 建筑物用途修正：实例 A、B、C 均为普通住宅，经市场调查，其修正系数均为 100/100。

4) 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，配套设施相似，无需修正，其修正系数均为 100/100。

5) 个别因素修正系数：经综合分析房屋结构、新旧程度、内部空间高度及临街状况等因素，均相似，确定实例 A、B、C 修正系数均为 100/100。

#### 6) 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)	4000	3143	4179
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
交易用途修正系数	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 / 100	100 / 100	100 / 100
比准价格(元/平方米)	4380	4462	4539

对以上比准价格进行算术平均，得该房屋评估单价：

比准单价 = (4380+4462+4539) ÷ 3 = 4460 (元/平方米) (取整)

#### 7) 房屋评估价值为：

4460 元 × 129.21 m<sup>2</sup> = 576277 元 (取整)



