

湖公价评 [2019] 310 号

价 格 评 估 结 论 书

关于临湘市五塘嘉园 1701 号、1702 号、1703 号、
1704 号共 4 套房产的价格评估结论书

委 托 方：临湘市人民法院

委托时间：2019 年 09 月 23 日

受理时间：2019 年 09 月 23 日

结论时间：2019 年 10 月 15 日

湖南公立价格评估咨询有限公司

2019.10

关于临湘市五塘嘉园 1701 号、1702 号、1703 号、 1704 号共 4 套房产的价格评估结论书

临湘市人民法院：

受贵院（2019）湘 0682 执 304 号委托书的委托，我公司遵循客观、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对位于临湘市五塘嘉园共 4 套房产的现有价值进行了价格评估，现将价格评估结论综述如下：

一、价格评估标的

名称	结构	楼层	面积 (m ²)
临湘市伍塘佳园 1701 房	钢混结构	17/18	130.20
临湘市伍塘佳园 1702 房	钢混结构	17/18	130.20
临湘市伍塘佳园 1703 房	钢混结构	17/18	93.76
临湘市伍塘佳园 1704 房	钢混结构	17/18	94.75

二、价格评估目的

为法院审理案件提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

2019 年 09 月 23 日

四、价格定义

本评估结论中所指的价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准确定的市场现有价值。

五、价格评估依据

（一）行为依据：

委托书和相关资料

（二）法律法规依据：

- 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、国家其他有关价格评估的法律法规

（三）评估原则：

参照国家有关价格评估和资产评估的有关法规及行业

的有关规定，在本次评估中我们主要遵循了以下评估原则：

1、遵循独立性、客观性、科学性的工作原则

独立性原则是指本评估机构和本次评估人员与被评估资产各方当事人没利害关系，不受被评估资产各方当事人利益的影响。

客观性原则是指评估人员从实际出发，认真进行调查研究，在掌握详实可靠资料的基础上，采用符合实际的评估标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论。

科学性原则是指在具体评估过程中，根据特定目的，制定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，用资产评估基本原理指导评估操作。

2、遵循谨慎性原则

谨慎性原则即认真审核原始资料和评估依据，稳健选取评估公式和参数，谨慎运用职业判断，尽力减少和排除不确定因素，致力于评估结果的可靠、合理。

六、价格评估方法

根据《房地产估价规范》并结合估价对象实际情况，确定用市场比较法进行评估。

有条件选用比较法进行评估的，应以市场比较法作为主要估价方法。首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相近的近期交易案例作为可比交易实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比准价格。

七、价格评估过程

本次价格评估过程分为接受委托、评定估算、价格评估汇总、提交报告等四个阶段。

（一）接受委托

- 1、与委托方相关人员对价格评估目的、价格评估范围、价格评估基准日协商确定后，接受委托。
- 2、了解相关方面的具体情况，拟定价格评估方案。

（二）评定估算

进行市场调研、询价工作。采用与之相匹配的价格评估方法和计算公式，对标的物进行评定估算。

现场勘查：2019年9月25日，法院组织相关当事人及评估公司专业人员对评估标的进行了现场查勘（详见现场记录单）。

评估过程：评估说明及思路：通过对评估标的物的现场查勘，根据委托方提供的相关资料及市场行情的调查，该房屋位于临湘市五塘嘉园，评估其现有市场价值。

评估技术路线为：首先遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在评估对象同一供求圈内选择三个与评估对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立评估对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取评估对象房地产的比较价格。

（1）比较实例的选择

经评估人员对周边类似房地产调查并结合估价对象的实际情况，从中筛选出以下与估价对象类似程度最高的可比实例如下：（以伍塘佳园 1701 房为例）

估价对象与可比实例基本状况表

	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	临湘市五塘嘉园 1701 房	临湘市长安区北 正街谷坪巷 12 号	临湘市北环小区 49 号	临湘市名流公馆楼 盘 4 号楼 404 房
位置	位于临湘市 临五塘路	位于临湘市临北 正街	位于临湘市临长 安西路	位于临湘市临永昌 东路
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
可比实例来源	—	实地走访调查	实地走访调查	实地走访调查
成交日期	—	2018. 8. 5	2018. 6. 18	2019. 1. 25
计价单位	—	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米
财产范围	—	房地产	房地产	房地产

将影响比较案例的区域因素和个别因素比较，列表如下：

比较因素情况描述表一

		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称		临湘市五塘 嘉园 1701 号	临湘市长安区 北正街谷坪巷 12 号	临湘市北环 小区 49 号	临湘市名流 公馆楼盘 4 号 楼 404 房
交易情况		待估	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	成交日期	待估	2018	2018	2019
区域因素	距火车站距离	约 3.3 公里	约 3.3 公里	约 3.4 公里	约 3.4 公里
	周边环境及景观	环境、景观良 好	环境、景观良 好	环境、景观良 好	环境、景观良 好
	道路等级	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	公共交通便捷度	较好	较好	较好	较好
	交通管制情况	全天无交通 管制	全天无交通管 制	全天无交通 管制	全天无交通 管制
	基础设施	具备五通的 相应设备齐 全	具备五通的相 应设备齐全	具备五通的 相应设备齐 全	具备五通的 相应设备齐 全
	外部配套设施	设备齐全	设备齐全	设备齐全	设备齐全

	商业繁华度	临五塘路, 餐饮娱乐、设施齐全, 人流量一般, 商业聚集度一般	临北正街, 餐饮娱乐、设施齐全, 人流量一般, 商业聚集度一般	临长安西路, 餐饮娱乐、设施齐全, 人流量较少, 商业聚集度一般。	临永昌东路, 餐饮娱乐、设施齐全, 人流量一般, 商业聚集度一般
	临街状况	位于五塘路, 临五里医院	位于北正街, 临农贸市场	位于长安西路, 临市政府	位于永昌东路, 临第三完小
	楼层	17层	1层	1-5层	4层
个别因素	外观设计	良好	良好	良好	良好
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	设备设施	具备基础设施如通水、通电、通讯、有排污系统等	具备基础设施如通水、通电、通讯、有排污系统等	具备基础设施如通水、通电、通讯、有排污系统等	具备基础设施如通水、通电、通讯、有排污系统等
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	装饰装修	毛坯	中等装修	简单装修	毛坯
	层高	约 3.2m	约 3.2m	约 3.2m	约 3.2m
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	建筑面积	130.2 m ²	300.2 m ²	115.0 m ²	82.84 m ²
	建筑功能	住宅	住宅	住宅	住宅
	新旧程度	完好	完好	完好	完好
	特殊情况	无	无	无	无
权益状况	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	查封情况	-	无	无	无
	权属清晰情况	两证齐全	两证齐全	两证齐全	两证齐全

(2)建立比较基础

选取了可比实例后, 应先对这些可比实例进行换算处理, 统一口径、形式, 为后续的有关比较、修正和调整建立一个共同的基础。建立比较基础一般要做以下工作: ①统一房地产范围②统一付款方式③统一税费负担④统一价格单位。

(3)交易情况修正

由于房地产具有不可移动性及房地产市场为不完全市场, 房地产成交价格易受交易中一些特殊因素的影响, 从而使其偏离正

常的市场价格。因此必须对偏离正常市场价格的可比实例进行交易情况修正。

(4)市场状况修正

可比实际的交易日期与估价对象的价值时点相隔时间较近，估价对象所在的临湘市商业房地产市场稳定，故其价格指数一致。

(5)房地产状况调整

可比实例房地产与估价对象房地产本身之间有差异，还应对可比实例成交价格进行房地产状况调整。

依据三个可比案例与估价对象实际状况，采用算术平均值作为评估对象商业房地产的测算结果

$$P \text{ 市} = (4210.8 + 4207.5 + 4278.7) \div 3 = 4232.40 \text{ 元/平方米。}$$

价格评估结果一览表

名称	面积 (m ²)	所在楼层	房屋用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价(元)
伍塘佳园 1701 房	130.20	17	住宅	4232	551006
伍塘佳园 1702 房	130.20	17	住宅	4232	551006
伍塘佳园 1703 房	93.76	17	住宅	4289	402137
伍塘佳园 1704 房	94.75	17	住宅	4283	405814
合计			/		1909963

(三) 价格评估汇总

1、根据价格评估小组的价格评估结果，进行汇总分析工作，确认价格评估工作中没有发生重评和错评情况，根据汇总分析情况对价格评估结果进行调整、修改和完善。

2、汇集价格评估工作底稿，根据价格评估工作情况，汇总编写价格评估报告书。

3、进行内部审核，验证价格评估结果。

(四) 提交报告

提交正式价格评估结论书。

八、价格评估结论

本次评估标的的现有价值为人民币壹佰玖拾万零玖仟玖佰陆拾叁元整 (¥1909963.00)

九、价格评估限定条件

1、本报告中价格评估结论的“评估价值”是对所评估的标的在评估基准日时的状况和外部经济环境前提下，为本结论所列明的目的而提出的公允估值意见，不对其他用途负责。

2、本结论是在委托方签章确认基础数据资料的基础上做出的。委托方对所提供的相关数据的真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。评估公司不对委估对象的真实性负责仅对委估对象价值作出估值。

3、本次评估结论未考虑评估标的是否存在抵押、欠税，欠费等因素，评估结论是本公司评估专业人员依据评估程序得出的，但不对资产变现价值提供保证。

4、依据国家价格评估管理的有关法律规定，本价格评估结论的有效期为壹年，即自报告出具之日2019年10月15日至2020年10月14日。

十、声明

1、本价格评估结论中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。

2、委托方存在可能影响价格评估值的瑕疵事项，在评估中被评估单位未做特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、我公司及参与评估人员与本价格评估报告中的价格评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、当事人如对本报告有异议的，可自本结论书送达之日起15日内向我公司提出书面异议。

十一、价格评估作业日期

2019年09月23日至2019年10月15日

十二、价格评估机构

机构名称：湖南公立价格评估咨询有限公司

机构证书编号：中 J180005

法人代表：



评估人员：

付远钢 周德明 刘松 肖梅

十三、附件：

郭福明

- 1、委托书
- 2、相关资料复印件；
- 2、机构资质证书及人员资格证书复印件；
- 3、其他。

湖南公立价格评估咨询有限公司

二〇一九年十月十五日

