

湖南公信致同房地产土地资产
评估有限公司

价格评估报告

委 托 方：湖南省衡阳市雁峰区人民法院

评 估 方：湖南公信致同房地产土地资产评估有限公司

评 估 项 目：衡阳市珠晖区湘江东路 84 号湘江名苑 2 栋
3405 室的价格评估

评估作业日期：2020 年 9 月 15 日至 2020 年 10 月 13 日

评估报告编号：公信法字【2020】第 241 号

湖南公信致同房地产土地资产评估有限公司

联系电话：0731-83642322

联系地址：湖南省浏阳市劳动中路 香山国际 A 栋华府苑

目 录

致 委 托 方 函.....	2
价格评估人员声明.....	3
价格评估报告 正 文.....	4
一、价格评估标的.....	4
二、价格评估目的.....	4
三、价格评估基准日.....	4
四、价格定义.....	4
五、价格评估依据.....	4
六、价格评估方法.....	5
七、价格评估过程.....	5
八、价格评估意见.....	5
九、价格评估限定条件.....	5
十、特别事项说明.....	6
十一、声明.....	7
十二、价格评估作业日期.....	7
十三、价格评估机构.....	7
十四、价格评估人员.....	8
《技术报告》.....	9-12
附 件.....	13

致 委 托 方 函

湖南省衡阳市雁峰区人民法院：

承蒙贵院的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，本评估机构依法对衡阳市珠晖区湘江东路 84 号湘江名苑 2 栋 3405 室进行了价格评估，为委托方执行案件提供价格参考建议。

根据国家现行有关法律、法规和政策条例及委托方提供的各种资料，遵循依法、公正、科学、准确和适度的原则，本机构评估人员实地收集资料、分析计算，确定价格评估标的于价格评估基准日的评估值为：**人民币柒拾伍万贰仟零玖元整（小写：752009.00 元）。**

房屋用途	权利人	产权面积（m ² ）	房屋单价（元/m ² ）	评估总值（元）
住宅	杨娟娟	144.84	5192	752009
合	计	144.84	--	752009

评估的详细结果及过程，详见《价格评估报告》。

湖南公信致同房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年十月十三日

价格评估人员声明

我们郑重声明：

一、我们在开展价格评估业务中，遵循相关法律法规和价格评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；在本评估报告中陈述的内容是客观的。

二、我们的评估报告中的分析、判断和结果受本评估报告中特别事项说明及价格评估限制条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的限定条件和特别说明对评估结果的影响。

三、我们按照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国价格法》、《房地产估价规范》相关法律规定，根据相关行业准则及标准，形成意见和结论，撰写本评估报告。

四、我们已派专业评估人员对本报告中的评估标的进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，实地勘察时，我们对评估标的的现场勘察仅限于其外观状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。本次评估不考虑特殊质量瑕疵对房屋价值的影响。

五、我们与本评估报告中的评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

六、此次开展价格评估业务的目的是对评估标的价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任；评估结果不应当被认为是对于评估标的可实现价格的保证。

价格评估报告

公信法字(2020)第 241 号

杨娟娟名下位于衡阳市珠晖区湘江东路 84 号湘江名苑 2 栋 3405 室栋住宅用房的价格评估报告

湖南省衡阳市雁峰区人民法院：

根据贵院的委托，遵循客观、独立、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，本评估机构依法衡阳市珠晖区湘江东路 84 号湘江名苑 2 栋 3405 室进行了价格评估。现将价格评估情况及意见综述如下：

一、价格评估标的

位于衡阳市珠晖区湘江东路 84 号湘江名苑 2 栋 3405 室栋住宅用房。

二、价格评估目的

为委托方执行案件提供价格参考建议。

三、价格评估基准日

本次价格评估基准日为 2020 年 9 月 21 日。

四、价格定义

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。

五、价格评估依据

1、法律法规、规范性文件及技术标准

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- (3) 《中华人民共和国物权法》；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (5) 《不动产价格鉴证评估技术规范》中价协【2020】39号；
- (6) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (7) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

2、委托方提供的资料

- (1) 湖南省衡阳市雁峰区人民法院(2020)湘0406技辅58号《评估委托书》；
- (2) 《衡阳市房屋登记信息表》复印件；
- (3) 委托方提供的其他相关信息资料。

3、评估方收集的资料

- (1) 评估人员现场勘验记录、市场调查资料；
- (2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (3) 评估机构及评估人员掌握的其他相关信息资料。

六、价格评估方法

根据评估标的的特点，确定本次评估采用比较法和收益法。

七、价格评估过程

本评估机构接受委托后，成立了评估小组，制订了作业方案。于2020年9月21日现场勘验后，在详细了解和分析市场调查情况的基础上，进行了本次评估。具体评估过程见《技术报告》。

八、价格评估意见

本评估意见包含建筑物价值和其所应分摊土地的土地价值、与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价值。评估标的在价格评估基准日的评估值为人民币柒拾伍万贰仟零玖元整（小写：752009.00元）。

九、价格评估限定条件

1、本评估报告中房地产评估所必需的情况和资料由委托方提供，委托方提供的资料是编制本报告的基础。委托方和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本评估机构仅对上述资料作一般辨别，具体鉴定由有关部门负责。因委托方虚假或错误提供资料或对评估标的有隐瞒重大问题和事实，本评估机构不承担由此带来的评估风险和相关法律责任；

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

3、评估标的权属无异议，且能按现有用途继续使用；

4、本报告所述评估标的状况是以现场勘察情况为依据的；

5、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

十、特别事项说明

1、评估标的暂未办理产权证明，评估人员对评估标的法律权属给予了必要的关注，但本次评估仅对评估标的的价值进行估算并发表专业意见，不对评估标的的法律权属进行确认和保证。

2、评估标的分户测绘面积与《衡阳市房屋登记信息表》记载的建筑面积不一致，经与委托方商榷，本次评估采用委托方及申请方签字确认的面积（144.84 m²）作为评估依据，若后续产权面积产生变化，则以房屋产权主管部门的数据为准，本次评估的评估值应进行相应调整；我司不承担因数据误差导致评估结果产生差异而引发的一切法律责任。

3、评估标的可能存在物业费欠缴情形，具体情况由报告使用者向物业公司咨询，同时本次评估不考虑因物业费未缴纳而对评估结论

造成的影响，提请报告使用者注意。

4、评估人员对评估标的建筑结构、室内外状况进行了实地勘验并进行记录，但仅限于评估标的的外观、内部状况、使用现状及周围环境与目前维护管理状况，由于提供的资料受限，我们不承担对评估标的建筑结构质量、建筑面积数量、相应权益的调查责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

十一、声明

1、委托方提供资料的真实性由委托方负责。

2、本报告中的分析、意见和结果受本报告中已说明的假设或限制条件的限制。

3、本报告结果仅作为委托方在本次评估目的下使用，不得做其他用途。未经评估机构和评估人员同意，本报告不得向委托方及有关当事人以外的单位及个人提供，报告书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告为委托方提供的专业化评估意见，这个意见本身无强制执行的效力，评估者只对该意见本身符合规范要求负责，而不对评估标的的定价决策负责。

5、我司评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但本次评估仅对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，不对评估标的的法律权属进行确认和保证。

6、本评估报告的有效期限原则上为1年，当评估目的在有效期内实现时，本评估结果作为价值参考依据，超过1年，需重新评估。

十二、价格评估作业日期

2020年9月15日至2020年10月13日。

十三、价格评估机构

机构名称：湖南公信致同房地产土地资产评估有限公司。

机构资质证编号：中 J180003。

法定代表人签章：

十四、价格评估人员

评估报告编号：公信法字【2020】第 241 号

湖南公信致同房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年十月十三日

技术报告

一、评估标的概况

名称：位于衡阳市珠晖区湘江东路 84 号湘江名苑 2 栋房地产。

四至：北临杨运路，东临杨园路。

土地状况：委托方提供的《衡阳市房屋登记信息表》复印件中未记载评估标的所占用土地的使用年限，根据委托方提供的资料以及评估人员调查，评估标的所分摊用地的土地用途住宅用地，使用权类型为出让，使用年限为 70 年，开发程度为“五通一平”（宗地外围通上水、通下水、通路、通电、通讯）及宗地内场地平整。

建筑面积：144.84 m²。

竣工时间及房屋结构：2013 年 6 月，钢筋混凝土结构。

房屋层数：总层数为 34 层，标的所在层数为 34 层。

装修及维护保养：毛坯房；阳台墙壁部分存在混凝土脱落现象。

设施设备：市政供水、市政供电、水电暗敷，三部电梯可供上下。

使用情况：处于闲置状态。

房屋用途：实际用途与规划用途一致为住宅。

区域因素描述：

1、位置状况

评估标的位于衡阳市珠晖区湘江东路 84 号湘江名苑。

2、交通状况

评估标的周边有湘江东路，杨运路，杨园路城市主次干道，区域内有衡阳 119 路、111 路公交车线路经过，公共交通状况较好，综合评定区域交通条件较好。

3、环境和生活服务设施、教育配套设施

评估标的区域内主要以住宅用地为主，配以一定数量的商业网

点。评估标的区域附近有湖北路小学、东站路小学、七彩童年艺术幼儿园、亲亲幼儿园、衡阳市七中等教育设施；有衡阳市第一人民医院；有旺和超市、衡州大市场其他：旺鸣轩酒楼、胖胖胖酒店、陈琴按摩、足语堂商业设施；有中国建设银行(衡阳苗圃支行)金融机构，以及商场、药店、公园等公共设施一应俱全，所在区域商业繁华度较好，配套设施较好。

评估标的周边绿化较好，空气环境较好，规划比较合理，评定其综合环境一般。

二、评估方法介绍

遵照《不动产价格鉴证评估技术规范》（中价协[2020]39号），房地产评估的基本方法有市场法、收益法、成本法和假设开发法。

1、市场法是通过市场调查，选择一个或几个与评估标的相同或类似的物品作为比较对象，分析比较对象的现时成交价格和交易条件，通过对此调整，估算出所需评估标的价格的一种方法。

2、收益法是预测评估标的的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估标的的价值或价格的方法。

3、成本法是测算评估标的在价格基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估标的的价值或价格的方法。

4、假设开发法是求得评估标的后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价格基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估标的的价值或价格的方法。

三、评估方法选择

评估人员深入细致地分析了评估标的的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料及评估人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，本次评估拟采用市场法和收益法对评估标的房地产进行评估。具体分析如下：

1、评估标的所在区域房地产交易市场较成熟，类似房地产交易案例较多，适宜采用市场法进行估价；

2、评估标的所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多，适宜采用收益法进行估价；

3、评估标的属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法进行估价；

4、评估标的房地产市场依据较充分，出租及交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。

综上所述，确定采用市场法和收益法进行评估，并对两种方法所得结果进行综合分析，结合评估标的的实际情况，分别确定两种方法结果的影响权重，求得评估标的的价值。

四、评估方法测算说明

（一）市场法

（1）市场法计算公式如下：

评估标的比准价格=可比实例单价×房屋情况修正系数×区域因素状况调整系数×个别状况调整系数=比较案例单价×100/（100+房屋情况修正值）×100/（100+区域因素状况调整值）×100/（100+个别因素状况调整值）

（2）市场法测算步骤：

①搜集交易实例→②选取可比实例→③对可比实例的成交价格

进行适当处理。根据处理的内涵不同，分为价格换算、价格修正和价格调整→④求取比准价格

（二）收益法

（1）收益法的基本公式：

$$P=a/r[1-1/(1+r)^n]$$

式中：

P—房地产的评估价格；

a—房地产年净收益；

r—房地产的报酬率；

n—房地产收益年限。

（2）收益法测算步骤

运用收益法估价一般分为以下 4 个步骤：①搜集并验证可用于预测评估标的未来收益的有关数据资料，例如评估标的及其类似房地产过去和现在的收入、费用等数据资料→②预测评估标的的未来收益（如净收益）→③求取报酬率或资本化率、收益乘数→④选用适宜的收益法公式求出收益价格。

五、评估意见

综合分析两种估价方法的估价结果后，得出评估标的于价格评估基准日的评估值为：人民币柒拾伍万贰仟零玖元整（小写：752009.00 元）。

附 件

- 1、湖南省衡阳市雁峰区人民法院（2020）湘 0406 法技辅第 58 号《委托书》复印件；
- 2、《衡阳市房屋登记信息表》复印件；
- 3、评估标的位置示意图；
- 4、本评估机构的资质证书和营业执照；
- 5、价格评估人员资格证书；
- 6、评估收费凭证；
- 7、评估标的内外部状况及周围环境景观照片（共 1 张）。