

湖南公立房地产土地资产价格
评估有限公司

评
估
报
告

二〇二二年

价 格 评 估 结 论 书

结论书名称：关于华容县城关镇二桥东路天赋名城西
单元 1102 室住宅房屋市场价值的价格
评估结论书

委 托 方：岳阳市君山区人民法院

委托时间：2022 年 07 月 25 日

受理时间：2022 年 07 月 25 日

结论时间：2022 年 08 月 04 日

湖南公立房地产土地资产评估有限公司



关于对华容县城关镇二桥东路天赋名城西单元 1102 室
住宅房屋市场价值的价格评估结论书

岳阳市君山区人民法院：

受贵院的委托【委托书号：（2022）湘 0611 执恢 126 号】，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，依法对华容县城关镇二桥东路天赋名城西单元 1102 室住宅房屋市场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

华容县城关镇二桥东路天赋名城西单元 1102 室住宅房屋。

（一）评估标的基本情况

1. 坐落：华容县城关镇二桥东路天赋名城西单元 1102 室。
2. 用途：房屋设计用途为住宅，实际用途为住宅。
3. 规模：标的房屋为混合结构，建筑面积为 138.33 平方米。

（二）土地基本情况

1. 土地形状：形状较规则。
2. 地形：平地。
3. 地势：与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
4. 土壤：外观显示土壤未受污染。
5. 地基（地质）：外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象。
6. 基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）：宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气），宗地上建有建筑物。

（三）建筑物基本状况



1. 名称：华容县城关镇二桥东路天赋名城西单元1102室。
2. 层数/总层数：评估标的所在楼宇地上总楼层为15层，评估标的位于楼宇的第11层。
3. 建筑结构：混合结构。
4. 外观：外观设计较好。
5. 装饰装修：室内装修为墙面漆，天花为石膏吊顶；地面贴瓷砖，卧室为木地板，厨卫墙面为墙砖，铝合金窗；入户为防盗门，室内为套装门；采光通风较好，配套水电、通讯等设施齐全。
6. 户型：三房两厅一厨一卫五室两厅一厨两卫。
7. 完损状况：根据评估师实地查勘，外墙装修较好，内体主体结构保养较好。

(四) 区位状况

1. 区域状况：周边有艺美幼儿园、黄湖小学、华容县新妇幼保健院、湖南华容一中、中国移动、水产社区、银行、超市等生活配套设施齐全。
2. 距离：距离华容县汽车站1.7公里，距离岳阳高铁站77公里。
3. 交通情况：全天无交通管制，交通较便捷。

二、价格评估目的

确定评估标的在价格评估基准日的价格，为法院处置资产提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

2022年03月02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价值。



五、价格评估依据

(一) 有关价格评估方面的法律、法规及政策:

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. 《价格评估职业规范》;
4. 《房地产评估规范》;
5. 其他法律、法规等。

(二) 委托方提供的有关资料

1. 法院委托书;
2. 《商品房买卖合同备案证明》
3. 其他相关资料。

(三) 价格评估方收集的有关资料:

1. 现场勘查资料;
2. 市场调查收集相关资料。

(四) 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. 独立、客观、公正原则

本次评估遵循了独立客观公正原则, 价格评估师与评估标的及当事人没有直接利害关系, 以客观公正的态度履行评估程序, 相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2. 合法原则

本次评估以评估标的的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面, 以委托方提供的《商品房买卖合同备案证明》、《委托询价函》为依据; 在合法使用方面, 以使用管制即合法用途为依据; 在合法处分方面, 以容许的处分方式为依据。

以此求取估价标的的客观合理价值的方法;而收益法测算的价格反映的是估价标的的收益价格,其未来潜在收益存在一些不确定因素,其准确度取决于纯收益及还原率的准确程度,对评估结果有较大的影响。我公司结合评估目的,遵循评估原则,在实地查勘和市场调查的基础上,选用比较法和收益法,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,经过测算,确定评估标的于价值时点的市场价值,详见下评估结果一览表:

评估结果一览表

项目	面积(m ²)	所在楼层	房屋用途	建筑结构	评估单价 (元/m ²)	评估价格 (元)
华容县城关镇二桥东路天颐名城西单元1102室住宅房屋	138.33	11	住宅	混合	3460	478600 取整至百位

八、价格评估结论

本次评估标的在价格评估基准日的市场价值为人民币肆拾柒万捌仟陆佰元整(¥478600.00)

九、价格评估限定条件

(一)委托方提供了相关资料,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定评估委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。委托方应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责,如评估委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或委托人对评估标的有隐瞒重大问题和事实,我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任;

(二)评估师已对房屋安全、环境污染等影响评估标的价值的重大因素给予了关注,在无理由怀疑评估标的存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定评估标的能正常安全使用;