

湖公评 220413 号

价 格 评 估 结 论 书

结论书名称：关于对位于临湘市长安中路矿业小区二单元 602 室住宅及 1 楼杂物间市场价值的价格评估结论书

委 托 方：临湘市人民法院

委托时间：2022 年 03 月 12 日

受理时间：2022 年 03 月 12 日

结论时间：2022 年 04 月 12 日

湖南公立房地产土地资产评估有限公司

2022.04

关于对位于临湘市长安中路矿业小区二单元 602 室住宅 及 1 楼杂物间市场价值的价格评估结论书

临湘市人民法院：

受贵院的委托【委托书号：（2020）湘 0682 执 169 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，依法对位于临湘市长安中路矿业小区二单元 602 室住宅及 1 楼杂物间的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

评估标的临湘市长安中路矿业小区二单元 602 室住宅及 1 楼杂物间。

（一）评估标的基本情况

1. 坐落：临湘市长安中路矿石厂院内。
2. 用途：住宅。
3. 规模：标的房屋为混合结构，建筑面积为 93.98 平方米；第一层杂物间面积约 15 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. 层数/总层数：评估标的所在楼宇地上总楼层为 6 层，房屋位于第 6 层，杂物间位于第 1 层。
2. 建筑结构：混合结构。
3. 外观：外观较好。
4. 空间布局：三室一厅一厨一卫。
5. 装修情况：室内装修为墙面漆，天花吊顶；地面贴瓷砖，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. 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：周边有临湘市第八完全小学、第三完全小学、临湘市第一中学、中国邮政储蓄银行、路中家电超市、世益堂药店等生活配套设施齐全。
2. 距离：距离临湘市汽车站 3 公里，距离岳阳高铁站 39 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 12 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. 委托询价函【委托书号：(2020)湘 0682 执 169 号】；
2. 《房屋产权信息查询证明》；
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《权证信息》、《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。

3. 最高最佳利用原则

应以评估标的的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上

可行，经过充分合理的论证，能使评估标的产生最高价值的使用方式。

4. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，评估通常仅是求取评估标的在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

六、价格评估方法

本次价格评估采用的基本方法为市场法。

七、价格评估过程

接受委托后，成立了价格评估小组，制定了作业方案，价格评估人员依据委托方提供的委托书及相关资料，明确了本次评估目的，并会同法院及相关当事人对评估标的进行了现场查勘。

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，评估其市场价

值。

根据《房地产评估规范》，目前常用四种评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对同一评估标的宜选用两种以上的评估方法进行评估。有条件选用比较法进行评估的，应以比较法为主要的评估方法；收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估标的进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估标的价值或价格的方法。

收益法是预测评估标的的未来收益，然后将其转换为价值来求取评估标的价值的方法。

成本法，是求取评估标的在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取评估标的价值的方法。

假设开发法，是预测评估标的开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取评估标的价值的方法。

1. 不适用的评估方法分析：

(1)经现场调查，评估标的为已建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，不存在再开发潜力，故不采用假设开发法进行评估。

(2)由于评估标的周边住宅氛围较好，住宅房地产市场发

育成熟，运用成本法评估无法合理反映评估标的的市场价格，因此不宜采用成本法评估。

(3) 由于评估对象现实租金水平难以真实反映当地实际房价情况，故不适宜采用收益法评估。

2. 适用的评估方法分析：

由于评估标的用途为住宅，所在区域近期类似房地产交易案例较多，可通过市场调查、比较测算出评估标的的市场价值，故本次评估可采用比较法进行测算。

根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产评估规范》，经研究，在此次评估中，选取比较法作为本次评估采用的基本方法来求取评估对象价值。

3. 所选用的评估方法的基本原理及公式：

比较法：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估标的进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取评估标的价值的方法。

(1) 比较法计算公式如下：

评估标的价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 比较法测算步骤：

① 搜集交易实例 ② 选取可比实例 ③ 建立比较基础 ④ 进行交易情况修正 ⑤ 进行市场状况调整 ⑥ 进行房地产状况调整 ⑦ 求取比较价值。

3. 评估测算简要过程：

比较法的过程：本次评估过程中根据选取可比案例的要求及原则，从房地产的三级市场中选取了与价值时点相接近的近期成交的三个案例对其房地产状况进行调整，得出三个案例的比准价格，采用算术平均得出评估标的比较法评估结果。

4. 评估结果的确定:

根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，仔细考察评估对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，并结合评估经验和对影响物业价值的因素分析，经过测算，确定评估标的于价值时点的市场价值为 386400 元，详见下评估结果一览表：

项目	面积	所在楼层	评估单价（元/m ² ）	评评估格（元）
矿业小区二单元 602 室	93.98m ²	6/6	3750	352425
1 层杂物间	约 15m ²	1/6	2200	33000
合计（取整至百位）：				386400

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叁拾捌万陆仟肆佰元整（¥386400.00）。

九、价格评估限定条件

（一）委托方提供了权证信息等资料，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）价格鉴证师已对房屋安全、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；

（三）评估方仅对评估标的进行了一般性的查勘，未接受进行结构测试的要求，因此评估方不承担对评估标的建筑结构内在质量进行调查的责任；

（四）评估标的在合法的前提下，按其现状用途使用能

够产生最高最佳效益，并在未来得以持续；

(五)评估标的在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易标的、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；

(6) 房地产交易符合国家法律规定；

(7) 期间房地产市场基本保持稳定。

(六) 假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况；

(七) 评估标的应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权；

(八) 该评估标的的具体价值以竞拍变现的实际金额为准，此次评估只作拍卖底价的参考依据。如有增加或减少按确认后的有效数据调整其总价值，本所只对其理论价格（单价）负责；

(九) 本次评估未考虑标的的房屋是否存在抵押、欠款、欠费等；

(十) 杂物间的面积因未提供产权相关信息，其面积为我公司现场实测面积；

若以上条件发生变化，需重新进行评估。

十、声明

(一) 价格评估结论受结论书中已载明的限制条件限制；

(二) 委托方提供资料的真实性应有委托方负责；

(三) 价格评估结论仅对本次委托有效，不做他用。未经评估机构同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单

位和个人提供。结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；

（四）评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系；

（五）如对本所价格评估报告结论有异议，可于收到报告书之日起五日内，书面向我所提出补充评估；

（六）本价格评估报告有效期为自发文之日起 1 年。

十一、价格评估作业日期

2022 年 03 月 12 日至 2022 年 04 月 12 日

十二、价格评估机构

机构名称：湖南公立房地产土地资产评估有限公司

机构证书编号：中 J180005

十三、价格鉴证人员

姓名	执业资格名称	资格证号	签名
彭立军	价格鉴证师	0017046	
郭福明	价格鉴证师	0017023	

十四、附件

- （一）《委托询价函》；
- （二）价格评估人员资质证书复印件；
- （三）价格评估机构质证证书复印件；
- （四）价格评估机构营业执照复印件；
- （五）其他相关资料。

湖南公立房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月十二日