

湖南公信价格评估事务有限公司

# 价格评估报告

委 托 方：长沙市芙蓉区人民法院

评 估 方：湖南公信价格评估事务有限公司

评 估 项 目：安化县梅城镇紫云村八组金雅小区第 1 栋  
2-601 号房屋（权证号码 714001012）及室  
内家具家电的价格评估

评估作业日期：2018 年 10 月 10 日至 2018 年 11 月 12 日

评估报告编号：公信价评法字【2018】第 153 号

---

湖南公信价格评估事务有限公司

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、价格评估标的概括 .....	4
二、价格评估目的 .....	6
三、价格评估基准日 .....	6
四、价格定义 .....	6
五、价格评估依据 .....	7
六、价格评估方法 .....	8
七、价格评估过程 .....	11
八、价格评估限定条件 .....	12
九、声明 .....	12
十、价格评估作业日期 .....	12
十一、价格评估机构 .....	13
十二、价格评估人员 .....	13
附 件 .....	14

# 致 委 托 方 函

长沙市芙蓉区人民法院：

承蒙贵院委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，本评估机构依法对安化县梅城镇紫云村八组金雅小区第 1 栋 2-601 号房屋（权证号码 714001012）及室内家具家电进行了价值评估，为委托方执行案件提供价格参考依据。

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：人民币肆拾陆万叁仟玖佰伍拾壹元整（小写：463951 元整）。其中房地产的评估现值为肆拾肆万零柒佰肆拾捌元整（小写：440748 元整）；房屋内家具家电等物品的评估现值为贰万叁仟贰佰零叁元整（小写：23203 元整）。

评估的详细结果及过程，详见《价格评估（鉴定）报告书》。

湖南公信价格评估事务有限公司

二〇一八年十一月十二日

## 价格评估人员声明

我们郑重声明：

一、我们在执行价格评估业务中，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对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，实地勘察时，我们对评估对象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、我们执业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评估标的可实现价格的保证。

七、本报告依据了委托方提供的相关资料，其应对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

八、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

# 价格评估（鉴定）报告书

公信价评法字(2018)第 153 号

## 关于安化县梅城镇紫云村八组金雅小区第 1 栋 2-601 号房屋 (权证号码 714001012) 及室内家具家电的价格评估报告

长沙市芙蓉区人民法院：

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，本评估机构依法对位于安化县梅城镇紫云村八组金雅小区第 1 栋 2-601 号房屋（权证号码 714001012）及室内家具家电进行了价值评估。现将价格评估情况及结果综述如下：

### 一、评估标的概括

#### 1、评估范围

评估对象为位于安化县梅城镇紫云村八组金雅小区第 1 栋 2-601 号房屋（权证号码 714001012）及室内家具家电，建筑面积为 138.6 平方米的住宅用途房地产。房产评估范围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、气等配套的辅助设施的价值、装饰装修部分的价值。

#### 2、评估对象权属状况

##### (1) 评估对象权属登记状况

根据委托方提供的安化县国土资源局《房屋产权情况》（权证号码 714001012）复印件，登记信息如下表：

房屋产权状况表

部位描述	权证号码	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	占有份额	建成时间
2-601	714001012	蒋林屏	安化县梅城镇紫云村八组金雅小区第 1 栋	138.6	住宅	/	2012 年 12 月 01 日
	714001010	彭国华 (共有人)				共同共有	

##### (2) 评估对象权益状况

1、根据委托方提供的安化县国土资源局《房屋产权情况》（权证号码 714001012）复印件记载，本次估价对象权利人为蒋林屏（共有人为彭国华）。

2、本次评估的委托方为长沙市芙蓉区人民法院，委托方非产权人。

3、估价对象建成于 2012 年，建筑结构为钢筋混凝土，根据《资产评估常用数据与参数手册》钢筋混凝土非生产性用房耐用年限为 60 年，于价值时点已使用 8 年，建筑物尚余 52 年耐用年限。房屋用途为住宅。

### (3) 土地权属状况

评估对象所处地块东临 217 省道，南临兴旺小区，西临 224 省道，北临梅城镇中学，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。委托方提供的安化县国土资源局《房屋产权情况》（权证号码 714001012）复印件中未记载评估对象所占用土地的用途、使用权类型以及使用年限，根据委托方提供的资料以及评估人员调查，本次评估设定评估对象所分摊用地的土地用途与房屋用途一致为住宅用地，使用权类型为出让，设定使用年限为 70 年。

### 3、评估对象建筑物基本状况

**建筑物基本状况表**

建筑物名称	位于安化县梅城镇紫云村八组金雅小区第 1 栋 2-601 房, 建筑面积为 138.6 平方米的住宅用途房地产	
层数	共 8 层, 估价对象位于第 6 层	
建筑结构	混合结构	
房屋用途	登记用途与实际用途一致为住宅用房	
空间布局	三室二厅一厨二卫	
装饰装修	外墙	外墙砖
	内墙	涂料、墙漆
	地面	地板砖、卧室为木地板
	门	入室为钢制防盗门
	窗	铝合金窗
	楼梯间	有

设施设备	水电	市政供水、市政供电、水电暗敷
	电梯	无
建成时间		2012 年
维护与保养		较好

#### 4、评估对象区位状况

##### 1、位置状况

估价对象位于湖南省益阳市安化县梅城镇梅城镇中学与 224 省道交界处。

##### 2、交通状况

估价对象周边有 224 省道、217 省道等道路，区域内有安化梅城汽车站、安化梅城汽车东站等汽车站。综合评定区域交通条件一般。

##### 3、环境和生活服务设施、教育配套设施

估价对象区域内有兴旺小区(安化县梅城镇财政所西南)、紫鑫嘉园、梅园小区等住宅小区。有梅城镇中学、湖南省安化县第一中学、紫云完小等教育设施；有安化县第二人民医院等医疗设施；有梅城市场等商业设施；有农村商业银行(梅城信用社)、安化湘淮村镇银行(梅城支行)、中国邮政储蓄银行(梅城邮政储蓄点)等金融机构，以及商场、药店等公共设施一应俱全，所在区域商业繁华度一般，配套设施一般。

估价对象周边绿化一般，空气环境一般，规划比较合理，评定其综合环境一般。

## 二、价格评估目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

## 三、价格评估基准日

本次价格评估基准日为 2018 年 11 月 09 日（现场勘查之日）。

## 四、价格定义

根据本次估价目的，本次房地产评估价值类型为房地产市场价格，市场价格，是评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额；房屋内家具家电部分为评估基准日采用公开市场价格标准确定的客观合理价格。

## **五、价格评估依据**

### **1、行为依据**

- (1) 湖南省长沙市芙蓉区人民法院（2018）湘 0102 评 454 号《鉴定委托书》；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (3) 《中华人民共和国价格法》；
- (4) 《价格评估管理办法》。

### **2、国家有关法律、法规和政策性文件以及取价依据**

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国价格法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (5) 《中华人民共和国物权法》；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (8) 《不动产登记暂行条例》；
- (9) 《商品房屋租赁管理办法》；
- (10) 国务院、住建部、国土资源部、湖南省、益阳市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件；
- (11) 《资产评估常用数据与参数手册》；
- (12) 评估人员勘查记录、市场调查资料等。

### **3、技术标准、规程、规范**

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### **4、委托方提供的资料**

- (1) 安化县国土资源局《房屋产权情况》（权证号码 714001012）复印件；



(2) 委托方提供的其他相关信息资料。

## 六、价格评估方法

### (一) 房地产评估方法说明

#### 一、房地产评估方法适用性分析

评估人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际状况，并认真分析委托方提供的资料及评估人员所掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，在选用项目的评估方法时，主要作了以下的考虑：

房地产评估的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

**比较法**是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，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对象价值或价格的方法。

**收益法**是预测评估对象的未来收益，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对象价值或价格的方法。

**成本法**是测算评估对象在价值时点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对象价值或价格的方法。

**假设开发法**是求得评估对象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值时点后相减，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对象价值或价格的方法。

同类房地产有较多交易的，应选用比较法。收益性房地产，应选用收益法。具有投资开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的房地产，应选用假设开发法。无市场依据或市场依据不充分而不宜选用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法。当评估对象适用两种以上评估方法进行估价时，宜同时选用所有适用的方法进行评估。

**方法选择：**

评估人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，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，本次评估拟采用比较法和收益法对评估对象房地产进行评估。具体分析如下：

1、评估对象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，适宜采用比较法进行估价；

2、评估对象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、评估对象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、评估对象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，确定采用比较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，结合评估对象的实际情况，分别确定两种方法结果的影响权重，求得评估对象的价值。

## 二、房地产评估方法介绍

1、比较法：是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

(1) 比较法计算公式如下：

估价对象比准价格=可比实例单价×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

=比较案例单价×100/（100+交易情况修正值）×（100+市场状况调整值）/100×100 / （100+房地产状况调整值）

(2) 比较法测算步骤：

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

2、收益法：是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

(1) 收益法的基本公式：

$$V=A/R[1-1/(1+R)^n]$$

式中： V—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估价对象未来收益的有关数据资料，例如估价对象及其类似房地产过去和现在的收入、费用等数据资料→②预测估价对象的未来收益（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。

将两种估价方法的估价结果分析综合后，得出最终评估价值。

## (二) 房内家具家电等物品评估方法说明

评估人员根据房屋内家具家电目前的状况，确定采用市价法及成新率法进行评估。

(1) 市价法

市价法是指通过市场调查，选择一个或几个与评估标的相同或类似的资产作为比较对象，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) 成新率法

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。由于影响成新率的因素较多，标的物的成新率不仅是由其使用时间长短做决定，还应通过现场对标的物的勘查来综合确定。本次评估对象的成新率采用勘查成新率及使用年限法来确定，使用年限法是指评估标的尚可使用年限占全部使用年限的比率来确定成新率的方法。使用年限法计算公式如下：成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限

+尚可使用年限) ×100%。

## 七、价格评估过程

本评估机构接受委托后，成立了评估小组，通过现场勘查，并结合委托方提供的相关资料，依据相关法律法规及行业准则，采用比较法、收益法两种评估方法相结合，测算出房地产的评估现值为：

委估房地产价格及单价	小写	大写
委估房地产价格	440748 元	肆拾肆万零柒佰肆拾捌元整
委估房地产单价	3180 元/m <sup>2</sup>	叁仟壹佰捌拾元每平方米

采用市价法及成新率法相结合的方式测算出房屋内家具家电的评估现值为人民币贰万叁仟贰佰零叁元整（小写：23203 元整）。

### 价格评估明细表

序号	名称	规格型号	数量	市场价值(元)	成新率	评估值(元)
1	布艺沙发、茶几	①2.2m×1m×0.8m ②1.9m×1m×0.8m ③1.5m×0.7m×0.45m	1 套	5480	80%	4384
2	方桌	0.8m×0.8m×0.72m	1 张	180	80%	144
3	木床、床头柜	①2.3m×1.8m×0.5m ②0.5m×0.4m×0.5m	2 套	7180	80%	5744
4	电视柜	2.2m×0.35m×0.45m	1 张	1300	80%	1040
5	方桌	0.65m×0.65m×0.72m	1 张	150	80%	120
6	海尔冰箱	BCD-269WDGB	1 台	2750	90%	2475
7	木床	2.2m×1.8m×0.5m	1 个	2780	80%	2224
8	塑料凳	-	10 台	140	80%	112
9	书桌	1.4m×0.5m×0.8m	1 台	1800	80%	1440
10	脚暖器	NKHK-5(-2)	1 台	260	80%	208
11	LG 洗衣机	T70MS33PDE	1 台	2390	80%	1912
12	万和热水器	E60-T3H-22	1 台	1200	80%	960
13	TCL 抽油烟机	CXW-250-JT02	1 台	1300	80%	1040
14	电风扇	FS-40(2)	1 台	150	80%	120
15	餐桌椅	①1.4m×0.85m×0.75m ②0.45m×0.44m×0.44m	1 套	1600	80%	1280
合计						23203 元

## **八、价格评估限定条件**

1、本评估报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

2、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对象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。

3、本报告评估结果包含评估对象的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、气等配套的辅助设施的价值、已经实际缴纳的物业维修基金、装饰装修部分的价值。本次评估不考虑特殊质量瑕疵对标的物价值的影响。

4、本次评估未见评估标的不动产登记证（房产证），评估面积依据委托方提供的安化县国土资源局《房屋产权情况》（权证号码714001012）确定。

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。

## **九、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，凡因委托人使用本报告不当而引起的后果，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

4、本报告必须完整使用方为有效。本评估报告的报告解释权为本机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任

何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

5、评估机构和评估人员与评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

6、本报告结论系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，评估者只对结论本身符合规范要求负责，而不对评估标的定价决策负责。

7、如对本评估结果有异议者，可于结论书送达之日起7日内向其他经价格主管部门注册的价格评估鉴定机构申请重新评估鉴定。

8、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、价格评估作业日期**

2018年10月10日至2018年11月12日。

## **十一、价格评估机构**

机构名称：湖南公信价格评估事务所有限公司。

机构资质证编号：中J180003。

法定代表人签字：

## **十二、价格评估人员**

湖南公信价格评估事务所有限公司

二〇一八年十一月十二日

## 附 件

1、湖南省长沙市芙蓉区人民法院（2018）湘 0102 评 454 号《鉴定委托书》；

2、安化县国土资源局《房屋产权情况》（权证号码 714001012）复印件；

3、评估对象位置示意图；

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、评估对象内外部状况及周围环境景观照片（共 18 张）。

