

湖公价评[2020]0808号

价 格 评 估 结 论 书

结论书名称：关于对位于临湘市坦渡镇联合村土屋组6号陈冬炳房屋的价格评估结论书

委 托 方：临湘市人民法院

委托时间：2020年07月13日

受理时间：2020年07月13日

结论时间：2020年08月05日

湖南公立价格评估咨询有限公司

2020.08

关于对位于临湘市坦渡镇联合村土屋组 6 号陈冬炳房屋的价格评估结论书

临湘市人民法院：

受贵院的委托[委托书号：(2020)湘 0682 执恢 116 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，对位于临湘市坦渡镇联合村土屋组 6 号陈冬炳房屋进行了价格评估，现将价格评估结论综述如下：

一、价格评估标的

序号	名称	面积 (m ²)	结构
1	房屋	364.95	砖混
2	杂屋	46.08	砖木
3	钢棚	36.48	钢
4	水泥地坪	211.98	水泥

二、价格评估目的

为法院处理案件提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

2020 年 07 月 14 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评估标的价格。

五、价格评估依据

(一) 行为依据：

1. 法院委托书；
2. 现场勘查记录单及照片；
3. 其他相关资料。

(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

本次价格评估采用的基本方法为成本法，在评估过程中，我公司评估人员按照必要的评估程序，依据委托人提供的相关资料对评估标的进行了必要的现场勘查，实施了必要的评估程序。

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。

估算过程

根据委托方提供的相关资料，经我公司评估专业人员现场查勘、市场调查与测算分析，依据房地产估价规范，重置成本=房屋建造成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费，以房屋为例：

经评估人员市场调查及适当修正，测算出评估标的建安工程费用为 1033 元/平方米。前期工程费为 70.55 元/平方米，不可预见费为 30.99 元/平方米，配套设施费为 60 元/平方米，管理费用为 35.84 元/平方米，投资利息为 53.52 元/平方米，开发商利润为 128.39 元/平方米，销售税费为 74.01 元/平方米，综上计算建筑物重置成本为 1486.30 元/平方米，综合成新率取 82%，房屋现有价值为（单价）1219 元/平方米，则建筑物（房屋）价值为 444784 元整。

评估结果汇总：

序号	名称	面积 (m ²)	结构	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	房屋	364.95	砖混	1219	444874
2	杂屋	46.08	砖木	600	27648
3	钢棚	36.48	钢	290	10579
4	水泥地坪	211.98	水泥	115	24377
合计：					507478

（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

本次委托的价格评估标的在价格评估基准日的价格为人民币伍拾万零柒仟肆佰柒拾捌元整（¥507478.00）。

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，滞纳金等因素，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2020年08月05日至2021年08月04日。

十、声明

1. 价格评估结论受结论书中已载明的限制条件限制。

2. 委托方提供资料的真实性应有委托方负责。

3. 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。

4. 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。

5. 委托方如对评估结论有异议，可自本结论书送达之日起

7个工作日内向我公司提出书面异议。

十一、价格评估作业日期

2020年07月13日至2020年08月05日

法定代表人:



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:

1. 委托书
2. 相关资料复印件
3. 价格鉴证机构资质证书复印件
4. 评估人员资格证书复印件

湖南公立价格评估咨询有限公司
二〇二〇年八月五日

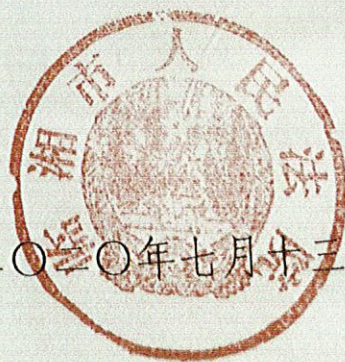


湖南省临湘市人民法院 委托询价函

(2020)湘0682执恢116号

湖南公立价格评估咨询有限公司：

我院执行的申请执行人陈田生与被执行人陈冬炳民间借贷纠纷一案，需对附件清单所列财产进行价格认定。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第六条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，请你单位在五个工作日内对附件清单所列财产确定处置参考价，并将书面认定报告一式3份及时报送我院。



二〇二〇年七月十三日

本院地址：湖南省临湘市临湘大道26号

湖南省临湘市人民法院执行局

联系人：李智

联系电话：15700833358

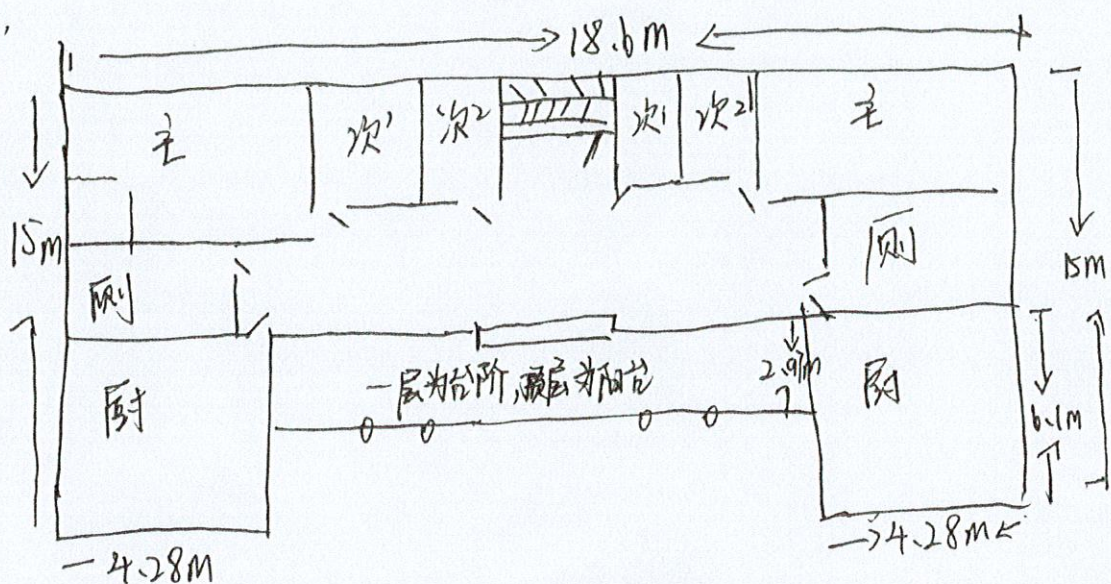
邮编：414300

现场调查记录单

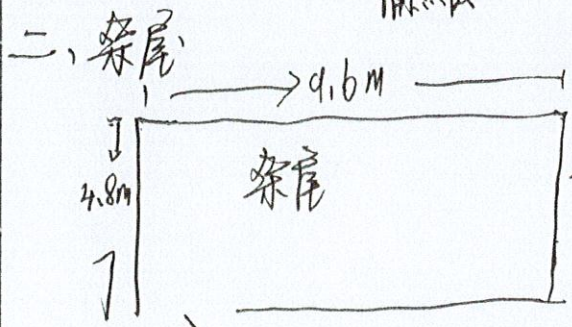
调查地点: 临湘市坦渡镇联合村土屋组6号

调查标的: 陈冬烟房屋

调查情况: 该房屋为2016年完工完成, 二回墙, 预制板顶面, 人字木檩上盖水泥瓦,



全屋地面为水磨石地面, 墙面顶面90#粉刷。(厨、厕地面, 墙面贴瓷砖;
厕顶面铝扣板吊顶, 顶楼屋脊高1.789m, 屋檐高3.66m, 滴水宽0.45m (以上长度含滴水)
隔热层



砖混二回墙, 人字木檩上盖水泥瓦, 地面
水泥平整, 墙面抹灰, 滴水0.2m.
三钢棚, 长9.6m x 宽3.8m

四水泥地坪, 15cm厚 面积: $10.04 \times 3.16 + 8.75 \times 20.6m = 211.98m^2$

在场人员签字 (姓名及电话):
 陈如茵 陈田岩 陈金明 陈远球
 李青 李青 李青 李青
 15171599549

现场调查记录单

调查地点

调查标的

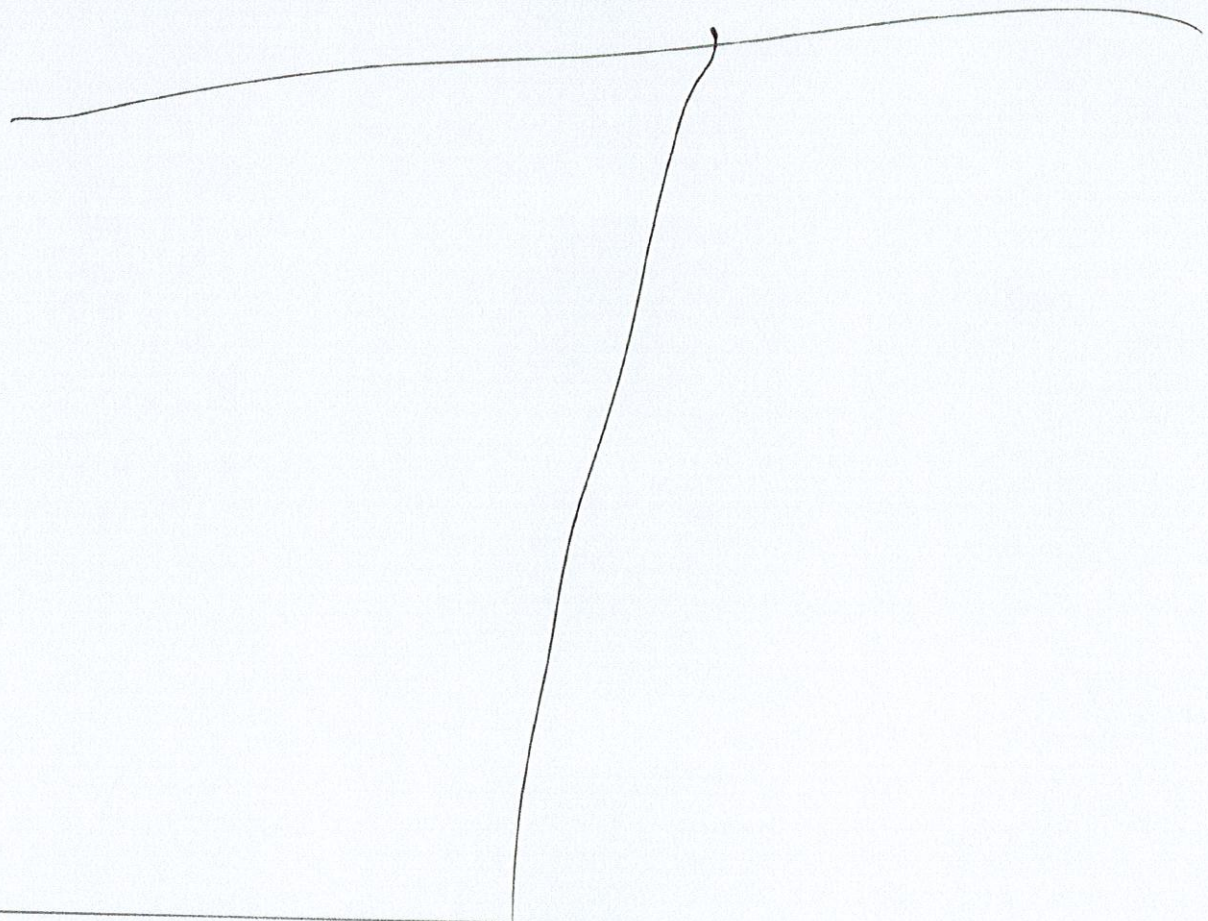
调查情况:

一、房屋面积 (含滴水算半): ~~18.82~~ $19.05m \times 15.45m + 6.55 \times 4.28m \times 2 + [(10.04 \times 2.97) \div 2] = 364.95 m^2$

二、菜地面积 $46.08 m^2$

三、彩钢棚顶 $36.48 m^2$

四、水泥地坪 $211.98 m^2$



在场人员签字 (姓名及电话):

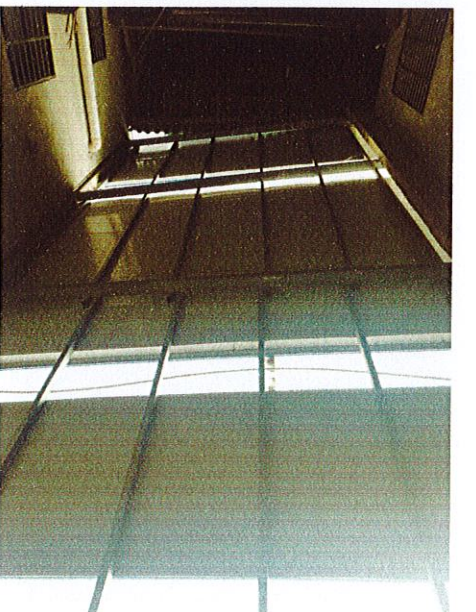
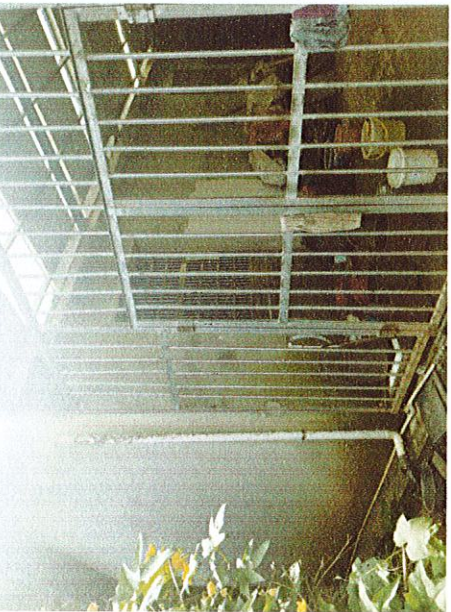
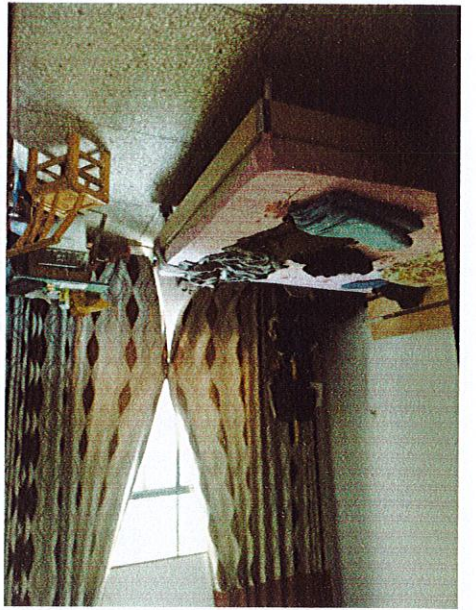
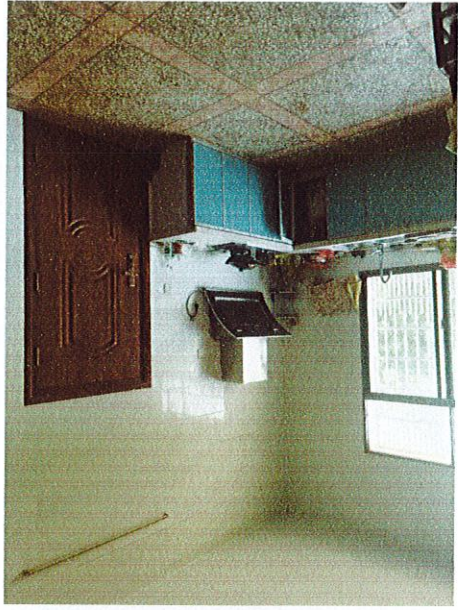
陈如茵 陈同生 陈金明 廖清球 15175995119
 李富 孙明 张

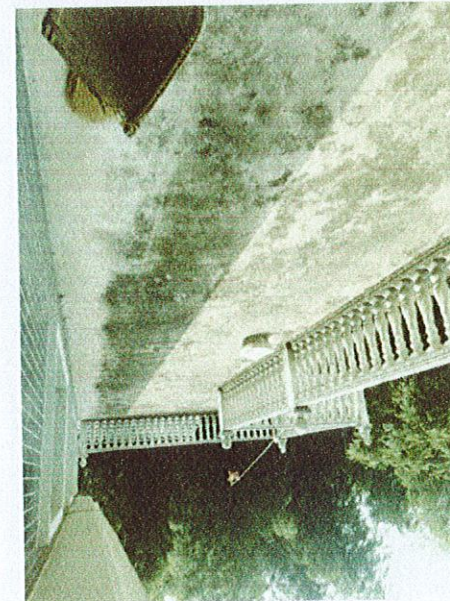
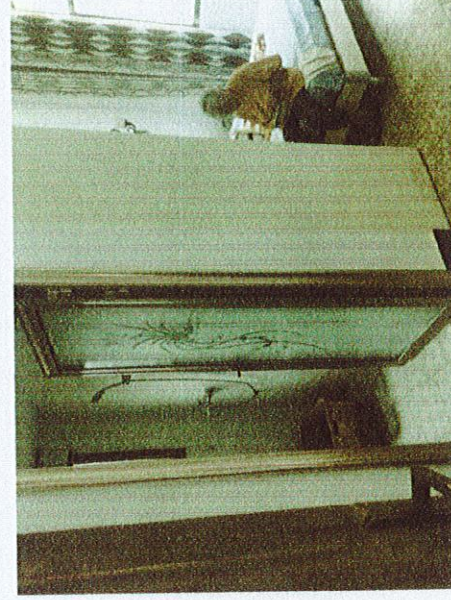
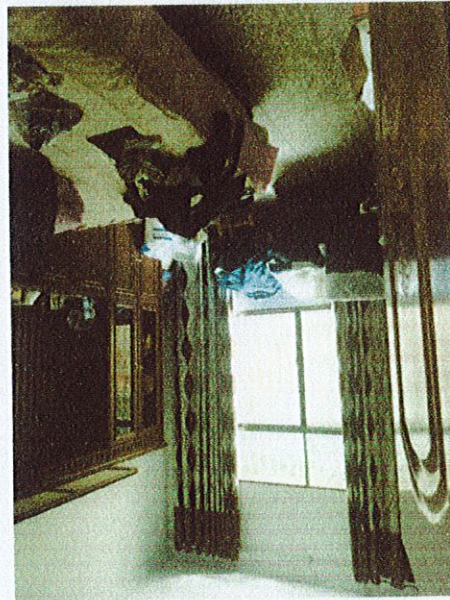
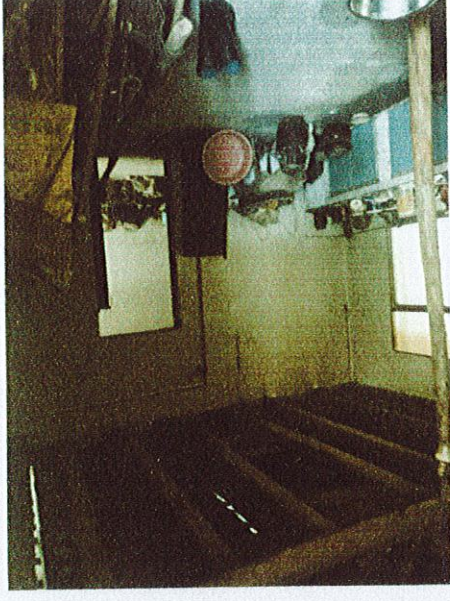
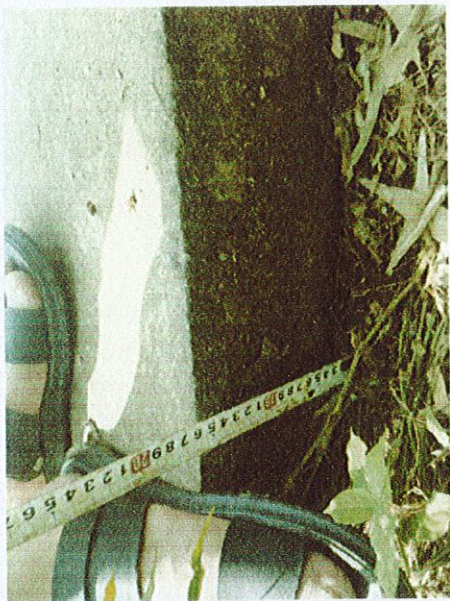
湖南公立价格评估咨询有限公司

电话: 0730-8709339

2020 年 7 月 14 日

第 2 页, 共 2 页







营业执照

统一社会信用代码 9143060232068435X7

名称 湖南公立价格评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 湖南省岳阳市岳阳楼区巴陵中路602号二楼207房
法定代表人 彭立军
注册资本 贰佰贰拾万元整
成立日期 2014年11月07日
营业期限 2014年11月07日至2034年11月06日
经营范围 价格评估、价格信息咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关
2017 11 24
年 月 日



价格评估机构资质登记证书

证书编号：中J180005

机构名称：湖南公立价格评估咨询有限公司

机构类别：综合类

机构地址：湖南省岳阳市岳阳楼区巴陵中路602号二楼207房

资质范围：

该机构经湖南省发展和改革委员会批准，取得价格评估机构资质证书，证书号：湘J00000007。根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、损害赔偿、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程造价、工程进度、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应缴物、走私物、车辆及手据、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期：至2022年07月08日止

发证单位：



2019年07月09日

价格鉴证师 执业登记证书

持证人通过中国价格协会组织的统一考试，取得了价格鉴证师职业能力水平证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，可依法签署价格评估鉴证报告。



中国价格协会印制



姓名：彭立军

性别：男

身份证号：430602197103225534

执业单位：湖南公立价格评估咨询有限公司

持证人签名：

证书编号：0017046

签发日期：2020-04-28

价格鉴证师 执业登记证书

持证人通过中国价格协会组织的统一考试，取得了价格鉴证师职业能力水平证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，可依法签署价格评估鉴证报告。



姓名：郭福明

性别：男

身份证号：430602199508065558

执业单位：湖南公立价格评估咨询有限公司

持证人签名：

证书编号：0017023

签发日期：2020-04-28