

酒泉市信海评估有限公司

价格评估报告

酒信评(2018)105号

2018年9月29日



酒

报告书摘要

酒泉市肃州区人民法院：

根据你院（2018）酒肃法司鉴委字第 134 号司法评估委托书的委托，我公司遵循合法、独立、客观、公正的原则，依法对你院所执行的酒泉市肃州区晋元小额贷款有限责任公司与闫中邦合同纠纷一案，涉及的对被执行人闫中邦位于酒泉市肃州区肃州路 25 号 7 号楼 12 号铺和酒泉市肃州区西关路 9-4 号楼 3-6-1 号房屋进行评估作价。经对评估标的现场勘查及评估标的相邻小区住宅、商铺房屋市场调查，按照规定的标准、程序和科学方法，将该房屋在评估基准日的价格评估为：1、酒泉市肃州区肃州路 25 号 7 号楼 12 号铺价格评估为：人民币大写**贰拾肆万伍仟玖佰陆拾元整**（¥：245960 元）；2、酒泉市肃州区西关路 9-4 号楼 3-6-1 号房屋（含地下室）价格评估为：人民币大写**肆拾捌万玖仟伍佰玖拾伍元整**（¥：489595 元）。

详见关于对闫中邦位于肃州路 25 号商铺和西关路 9 号房屋价格评估报告书。

酒泉市信海评估有限公司

酒信评（2018）105号

关于对闫中邦位于肃州路 25 号商铺和 西关路 9 号房屋价格评估报告书

酒泉市肃州区人民法院：

根据你院（2018）酒肃法司鉴委字第 134 号司法评估委托书的委托，我公司遵循合法、独立、客观、公正的原则，依法对你院所执行的酒泉市肃州区晋元小额贷款有限责任公司与闫中邦借款合同纠纷一案，涉及的对被执行人闫中邦位于酒泉市肃州区肃州路 25 号 7 号楼 12 号铺和酒泉市肃州区西关路 9-4 号楼 3-6-1 号房屋进行评估作价。现将价格评估情况综述如下：

1. 价格评估标的物

1.1 位于酒泉市肃州区肃州路 25 号 7 号楼 12 号铺，建筑面积 37.84 m²；

1.2 位于酒泉市肃州区西关路 9-4 号楼 3-6-1 号房屋，建筑面积 123.76 m²（带地下室）；

2. 价格评估目的

为法院执行案件提供价格依据。

3. 价格评估基准日

2018 年 9 月 25 日（现场勘查日）。

4. 价格定义

价格评估结论所指价格是：评估标的物在评估基准日的前提下，采用公开市场价值标准确定的价格评估金额。

5. 价格评估依据

5.1. 法律法规

5.1.1 《中华人民共和国价格法》；

5.1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

5.1.3 《价格认证管理办法》；

5.1.4 《价格评估执业规范》；

5.1.5 国家发改委办公厅关于价格鉴证师执业范围的复函；

5.1.6 其他有关价格评估的法律、法规、政策。

5.2 委托单位提供的有关资料

5.2.1 酒泉市肃州区人民法院司法鉴定委托书；

5.2.2 房屋信息查询表；

6. 价格评估方法

市场法。

7. 价格评估过程

7.1 案情：肃州区人民法院执行局执行的酒泉市肃州区晋元小额贷款有限责任公司与闫中邦借款合同纠纷一案，涉及的对被执行人闫中邦位于酒泉市肃州区肃州路25号7号楼12号铺和酒泉市肃州区西关路9-4号楼3-6-1号房屋进行评估作价。

7.2 评估过程：我公司接受委托后，评估技术人员于2018年9月25日会同法院、申请执行人对位于酒泉市肃州区肃州路25号7号楼12号铺和酒泉市肃州区西关路9-4号楼3-6-1号房屋进行现场勘查，确定采用市场法对标的物进行价格评估。

价格评估人员对评估标的的环境等因素查阅相关资料，进行了市

场调查工作。

7.3 酒泉市肃州区肃州路 25 号 7 号楼 12 号铺

7.3.1 经现场勘查及调查：酒泉市肃州区肃州路 25 号 7 号楼为肃州区香庄花园 7 号楼，7 号楼位于小区北区东南角，2003 年建成，总层高 6 层，东西走向，框架结构，1 层为商铺，2-6 层为住户，坐北朝南。该商铺距肃州路主大街较远，商业价值不高，现有房屋使用人不是闫中邦本人，当住房使用，装修为：地面 600*600mm 地砖，铝合金玻璃平开门，卷帘门，屋顶、墙面乳胶漆；单独卫生间，地暖。

7.3.2 评估结果：

经市场调查，在评估基准日该地段结构、装修、年限等因素基本相同商铺的市场交易价格平均为 6500 元/m²：

$$\begin{aligned} \text{评估价格} &= \text{市场平均价} \times \text{建筑面积} \\ &= 6500 \times 37.84 \\ &= 245960 \text{ (元)}. \end{aligned}$$

7.4 酒泉市肃州区西关路 9-4 号楼 3-6-1 号房屋

经现场勘查及调查，酒泉市肃州区西关路 9-4 号楼为肃州区金泰家园 4 号楼，4 号楼在小区门口北边，2009 年建成，总层高 6 层加负 1 层地下室，东西走向，框架结构，一梯两户，共 3 个单元。3 单元 6 楼 1 号为顶层中间户（东户），水电暖（地暖）正常，房屋结构南北直通，三室两厅一厨两卫。装修为：客厅、餐厅、厨房地面均为 800*800mm 地砖，铝合金推拉窗，顶、墙面乳胶漆；卫生间、卧室地面为水泥地，卫生间墙面、顶为扣板吊顶，太阳能，天然气入户。室内装修为简易装修，现入住使用人 2016 年承租使用至今。

7.4.1 评估结果

经市场调查，在评估基准日该地段结构、年限等因素基本相同

房屋的市场交易价格平均为 4600 元/m²。

7.4.2 评估因素修正 (%)：

装修调差为 1；

楼层调差为-15；

中边调差为 0；

结构调差为 0；

环境调差为 0；

保障调差为 0；

评估价格=市场均价×建筑面积×(1+评估修正系数)

$$=4600 \times 123.76 \times (1+1\%-15\%)$$

$$=489595 \text{ (元. 个位取整)}$$

8. 价格评估结论：

8.1 酒泉市肃州区肃州路 25 号 7 号楼 12 号铺价格评估为：人民币大写贰拾肆万伍仟玖佰陆拾元整 (¥：245960 元)；

8.2 酒泉市肃州区西关路 9-4 号楼 3-6-1 号房屋 (含地下室) 价格评估为：人民币大写肆拾捌万玖仟伍佰玖拾伍元整 (¥：489595 元)。

9. 价格评估限定条件

9.1 委托单位提供资料客观真实；

9.2 评估标的物继续按原用途使用。

10. 声明

10.1 本价格评估报告书的分析意见和结论是我公司评估技术人员客观公正的专业分析意见和结论，但受本价格评估报告书已说明的假设和限定条件限制。

10.2 我们在本价格评估报告书中陈述的事实是真实和准确的。委托单位提供资料的真实性由委托单位负责。

10.3 价格评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经我公司同意，报告书的全部或部分内容，不得向委托单位和有关当事人之外的任何单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。

10.4 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和偏见。

10.5 评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告书，完整使用。

10.6 如对本评估结论有异议，可于评估报告送达之日起 10 日内向本公司提出补充评估或者重新评估。

11. 价格评估作业日期

2018 年 9 月 25 日至 2018 年 9 月 29 日。

12. 价格评估机构

酒泉市信海评估有限公司

证书编号：中 J280008

13. 价格评估人员

姓 名 执业资格名称

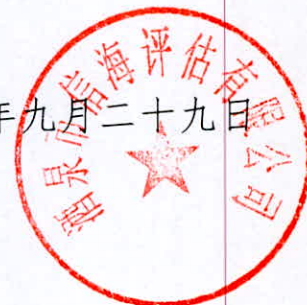
苏 阳 注册价格鉴证师



梁娅妮 涉案财物价格鉴证员



二〇一八年九月二十九日





价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J280008

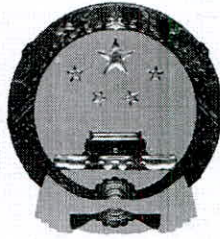
机构名称： 酒泉市信海评估有限公司
机构类别： 综合、涉诉讼类
机构地址： 甘肃省酒泉市肃州区盘旋西路1号圣富家园1号楼2-8-4
资质范围：

该机构曾经甘肃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：甘 J03SS0104。根据《评估法》规定，该机构具有从事资产评估、房地产价格评估、机动车评估、工程造价、价格咨询、成本审核、物品损失、涉诉讼及抵押物价格评估的资质。

证书有效期： 至 2019 年 9 月 26 日止

发证单位：





营业执照

统一社会信用代码 91620902396211495W

此复印件除加盖印章外无效

名称	酒泉市信海评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人独资)
住所	甘肃省酒泉市肃州区盘旋西路1号圣富家园1号楼2-8-4
法定代表人	闫敏
注册资本	伍拾万元整
成立日期	2014年07月02日
营业期限	2014年07月02日至 2064年07月01日
经营范围	资产评估、房地产价格评估、机动车评估、损失评估、涉诉及抵押类资产的价格评估、工程造价、价格咨询、成本审核。(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年09月15日

提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址: <http://gs.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制