

酒泉市信海评估有限公司

价格评估报告

酒信评(2018)83号



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 138 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李军与李生俭民间借贷纠纷一案，涉及的对李生俭所有的位于玉门市新市区永宁路北侧汇元小区 20 幢 1 单元 3109 号住宅的现行价值进行评估。经对评估标的现场勘查及评估标的相邻小区住宅房屋市场调查，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：人民币大写**贰拾叁万伍仟玖佰零叁元整**（¥：235903 元）。

详见关于对玉门市新市区永宁路北侧汇元小区 20 幢 1 单元 3109 号住宅价格评估报告书。

酒泉市信海评估有限公司

酒信评（2018）83号

关于对玉门市新市区永宁路北侧汇元小区 20 幢 1 单元 3109 号住宅价格评估报告书

酒泉市肃州区人民法院：

根据你院（2018）酒肃法司鉴委字第 138 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李军与李生俭民间借贷纠纷一案，涉及的对李生俭所有的位于玉门市新市区永宁路北侧汇元小区 20 幢 1 单元 3109 号住宅的现行价值进行评估。现将价格评估情况综述如下：

1. 价格评估标的物

位于玉门市新市区永宁路北侧汇元小区 20 幢 1 单元 3109 号住宅（建筑面积 103.89 m²无储藏室）。

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 8 月 30 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 委托书;

5.2.2 不动产登记信息查询结果;

5.3 评估单位收集的有关资料

5.3.1 现场勘察记录;

5.3.2 市场调查资料。

6. 价格评估方法

市场法。

7. 价格评估过程

7.1 评估过程：我公司接受委托后，评估技术人员于2018年5月31日会同法院、申请执行人对位于玉门市新市区永宁路北侧汇元小区20幢1单元3109号住宅进行现场勘查，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进行了现场勘查，评估标的及相邻小区住宅、环境等因素查阅相关资料，进行了市场调查工作。

7.3 经现场勘查及调查，玉门市新市区永宁路北侧汇元小区20幢1单元3109号住宅属于砖混结构，约2004至2005年建成，总层高5层，无储藏室，一梯两户；本户位于1单元5楼西户（中间户），三室两厅一厨一卫；绿化完善，交通便利，基础设施良好。住宅楼整体东西方向，客厅结构为南北走向，采光良好。房屋装修有：入户门单层防盗门，客厅餐厅为二级石膏板吊顶，全屋墙面为

壁纸，铝合金双层推拉窗，装饰柜，客厅卧室均为 800*800 地面砖，卫生间、厨房墙面为 200*300 白色釉面砖，地面为 300*300 防滑砖，地暖，天然气已安装，水电正常。

7.3.1 住宅评估

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 2610 元/m²。

7.3.2 评估因素修正 (%)：

装修调差为+2；

楼层调差为-15；

中边调差为 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)

$$=2610 \times 103.89 \times [1-13\%]$$

$$=235903 \text{ (元. 个位取整)}。$$

8. 价格评估结论：

该房屋价格评估为：人民币大写贰拾叁万伍仟玖佰零叁元整 (¥：235903 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8月30日至2018年9月3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
----	--------

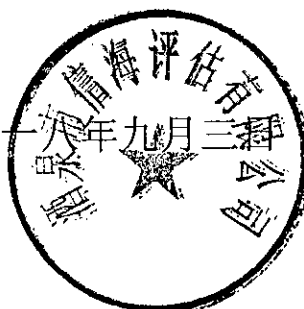
苏阳	注册价格鉴证师
----	---------



梁娅妮	涉案财物价格鉴证员
-----	-----------



二〇一八年九月三日





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

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

经营范围：

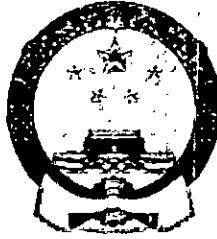
该机构经甘肃省发展和改革委员会批准，取得价格评估机构资质证书，证书号：甘 J03SS0104。根据《评估法》规定，该机构具有从事资产评估、房地产价格评估、机动车评估、工程造价、价格咨询、成本审核、物品损失、涉诉讼及抵押物价格评估的资质。

此证书复印无效

证书有效期： 至 2019 年 9 月 26 日止

发证单位：



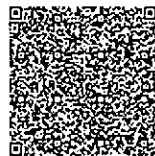


营业执照

统一社会信用代码 91620902396211495W

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)

此复印件无效



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

中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

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，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



中国价格协会制



姓名：苏阳

性别：男

身份证号：62210219651114101X

此复印件再次复印无效
信海评估有限公司

持证人签名：

证书编号：0001577

签发日期：2017-09-22

登记情况

登记情况

登记有效期至

2019-09-21

登记有效期至

登记单位印章



登记单位印章

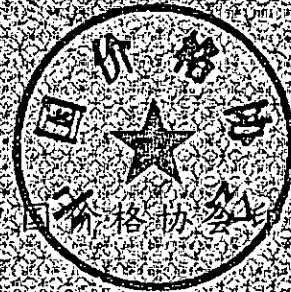
登记日期

2017-09-22

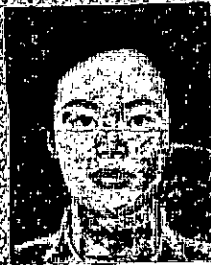
登记日期

中华人民共和国
价格评估专业人员执业登记证书

持证人执业范围：
持证人曾通过中华人民共和国国家发展和改革委员会的涉案财物价格鉴证员岗位证书考试，并取得涉案财物价格鉴证员岗位证书，具有从事涉案财物价格鉴证及其他价格评估业务工作的能力。



中国价格协会制



姓名：梁亚妮

性别：女

身份证号：62240219881120224X

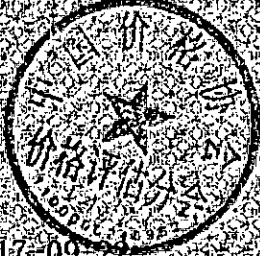
此复印件类别：涉案财物价格鉴证

执业单位：酒泉市信海评估有限公司



持证人姓名：梁亚妮
证书编号：280009

签发日期：2017-09-22

登记情况	登记情况
登记有效期至 2019-09-21	登记有效期至
登记单位印章 	登记单位印章
登记日期 2017-09-22	登记日期

