

酒泉市信海评估有限公司 价格评估报告

酒信评(2018)125号



酒泉市肃州区人民法院：

根据你院（2018）酒肃法司鉴委字第 168 号司法鉴定委托书的委托，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海涛小额贷款股份有限公司与余合、瓜州如意石材有限责任公司借款合同纠纷一案，涉及的对被执行人余合所有的位于重庆市南岸区福红路 48 号阳光华庭 5 期 1 区 T3 号楼 2301 号房屋 1 套进行评估作价。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：人民币大写叁佰零柒万柒仟柒佰柒拾肆元整（¥：3077774 元）。

详见关于对重庆市南岸区福红路 48 号阳光华庭 5 期 1 区 T3 号楼 2301 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)125号

关于重庆市南岸区福红路48号阳光华庭5期 1区T3号楼2301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168号司法鉴定委托书的委托，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海涛小额贷款股份有限公司与余合、瓜州如意石材有限责任公司借款合同纠纷一案，涉及的对被执行人余合所有的位于重庆市南岸区福红路48号阳光华庭5期1区T3号楼2301号房屋1套进行评估作价。现将价格评估情况综述如下：

1. 价格评估标的物

被执行人余合所有的位于重庆市南岸区福红路48号阳光华庭5期1区T3号楼2301号房屋(南岸区南滨路31号23-1号)1套(建筑面积131.98 m²，套内面积109.16 m²)。

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11月7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 重庆市南岸不动产登记中心房屋登记信息查询证明复印件。

6. 价格评估方法

市场法。

7. 价格评估过程

7.1 案情：你院执行的酒泉市肃州区海涛小额贷款股份有限公司与余合、瓜州如意石材有限责任公司借款合同纠纷一案，在执行过程中，需对被执行人余合所有的位于重庆市南岸区福红路48号阳光华庭5期1区T3号楼2301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11月7日会同法院、申请执行人对位于重庆市南岸区福红路48号阳光华庭5期1区T3号楼2301号房屋（南岸区南滨路31号3幢23-1号）1套（建筑面积131.98 m²，套内面积109.16 m²）进行了现场勘查，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，查阅了评估标的的相关资料，并对周边房价进行了调查。

7.3 现场勘查：

经现场勘查及调查，房屋位于重庆市南岸区福红路48号（南岸区南滨路31号）阳光华庭5期1区，T3号楼总层高32层（地上29层加地下3层），设计使用年限50年，竣工时间2017年5月。钢混结构，两梯六户，标的位于23层，面向长江，小区物业体系完善，水、暖、电保障正常，基础设施健全，安保严谨，绿化完善，交通便利。每层电梯间和走道公共区域均为地面花纹拼接瓷砖，墙面集成墙板贴面，二级吊顶等装修；每户均安装为电子指纹锁。

因被申请人余合经法院电话通知，未到现场打开房门，到隔壁房屋经窗户看到，该评估标的房屋为毛坯房。

7.4 评估结果

7.4.1 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22000元/m²。

7.4.2 评估因素修正(%)：

装修调差为0；

楼层调差为+6；

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)

=131.98×(1+6%)

=3077774元

8. 价格评估结论：

该房屋价格评估为：人民币大写叁佰零柒万柒仟柒佰柒拾肆元整（¥：3077774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 本评估结论不考虑物业费及拍卖交易过程中的税费。

10.7 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复核评估。对补充评估或者复核评估结论仍有异议，可申请重新评估。

11. 价格评估作业日期

2018年11月7日至2018年11月26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

