

酒泉市信海评估有限公司 价格评估报告

酒信评（2018）32号

2018年4月20日



酒泉

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 49 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许丽萍与常利德借款合同纠纷一案，涉及的对常利德所有的位于酒泉市肃州区东大街 123 号（不动产权证书号：酒私字第 24729 号）房屋进行价格评估。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贰拾万零陆佰叁拾贰元整（¥：200632 元）。

详见关于对肃州区东大街 123 号常利德房屋价格评估报告书。

酒泉市信海评估有限公司

酒信评(2018)32号

关于对肃州区东大街123号常利德 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49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许丽萍和常利德借款合同纠纷一案，涉及的对常利德名下位于酒泉市肃州区东大街123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

位于酒泉市肃州区东大街123号房屋(面积48.95 m²)：不动产权证书号：酒(私)字第24729号；该房屋现地址：东大街119号；房屋内厨房餐厅位置为仓储间改建：面积16.35 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4月11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 国家发改委办公厅关于价格鉴证师执法范围的复函;

5.1.5 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 房屋登记信息查询证明复印件;

5.2.3 委托评估财产清单;

5.2.4 房屋所有权证存根复印件。

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 案情：酒泉市肃州区人民法院执行的许丽萍诉乔玉义、常利德、王亚军、酒泉市宝诚非金属材料有限责任公司民间借贷纠纷一案，在执行过程中，需对被执行人常利德名下位于酒泉市肃州区东大街123号（不动产权证书号：酒私字第24729号）房屋进行评估作价，将拍卖的价款用于执行案件。

7.2 评估过程：我公司接受委托后，评估技术人员于2018年4月11日会同法院、申请执行人对位于酒泉市肃州区东大街123号（现地址：东大街119号。不动产权证书号：酒私字第24729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，酒泉市肃州区东大街123号（现地址：东大街119号）房屋位于酒泉市东大街肃州区农业发展银行对面小区，2单元1楼中户，一梯三户；入户门为单层旧式防盗门。该地段交通便利，生活设施齐全；房屋1986年建成，砖混结构，南北走向，总高4层，土地用途：住宅。室内装修为：客厅门厅地面为500*500防水耐磨瓷砖、卧室为500*500釉面砖，墙、顶面为乳胶漆，门套、暖气罩为三合板，各房间门为包板门，卫生间地面为防滑瓷砖，墙面半墙高10*10釉面砖；水电暖正常；没有热水（太阳能需维修或更换）。装修使用较久，不再作价。

现场勘查时因被申请人常利德未到现场，只有房租租户在场。

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3950元/m²。

7.3.2 评估因素修正(%)：

装修调差为0；

楼层调差为-2；

中边调差为0；

朝向调差为-1；

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)

=3950×48.95×[1-3%]

=187552(元.取整)。

7.3.3 厨房、餐厅由仓储间改建部分面积为 16.35 m²（面积为现场勘查测量，没有载入不动产权证）。

厨房、餐厅的面积为仓储间改建部分，地面 500*500 釉面砖，墙面 200*300 釉面砖，顶为塑料扣板，自建部分为半墙钢窗玻璃隔断，墙挂式暖气。综合评估单价为 800 元/m²。

$$\begin{aligned}\text{厨房餐厅评估价格} &= \text{改建面积} \times \text{评估单价} \\ &= 16.35 \times 800 \\ &= 13080 \text{（元）}.\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{评估金额} &= \text{住宅评估价格} + \text{厨房餐厅评估价格} \\ &= 187552 + 13080 \\ &= 200632 \text{（元）}.\end{aligned}$$

8. 价格评估结论：

该房屋价格评估为：人民币大写贰拾万零陆佰叁拾贰元整（¥：200632 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 15 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 4 月 11 日至 2018 年 4 月 20 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

马守礼 注册价格鉴证师



梁娅妮 涉案财物价格鉴证员



二〇一八年四月二十日



2017 11 29

房屋所有权证存根

新证序号: 5184

房权证 (湘中)

字第 24 号



房屋所有权人		常 利 德					
房屋坐落		东大街 123 号					
丘(地)号		32		产别		私有	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
			砖混			48.95	住宅
						48.95	
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要 <small>以上地号为准</small> <small>面积为准</small>							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质		使用年限		年 月 日至		年 月 日	
设定他项权利摘要 (印无双)							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	



25M1018.98.10



价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J280008

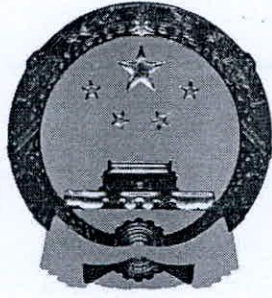
机构名称： 酒泉市信海评估有限公司
机构类别： 综合、涉诉讼类
机构地址： 甘肃省酒泉市肃州区盘旋西路1号圣富家园1号楼2-8-4
资质范围：

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

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

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。



姓名：马守礼

性别：男

身份证号：622102195509020812

执业单位：酒泉市信海评估有限公司

持证人签名：

证书编号：0001581

签发日期：2017-09-22

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，并取得了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。



姓名：梁娅妮

性别：女

身份证号：62210219881120224X

专业类别：涉案财物价格鉴证

执业单位：酒泉市信海评估有限公司

持证人签名：
证书编号：280009

签发日期：2017-09-22

此复印件不作为法律依据

