

兰州立正价格评估咨询有限责任公司

LANZHOU LIZHENG PRICE ASSESSMENT & CONSULTATION LTD

兰立价评业函字[2020]第 0040 号

王福荣所有的位于临洮县洮阳镇秀水苑 4 幢 2 单元 501 室住宅楼的价格鉴定结论书

临洮县人民法院:

根据贵院出具的价格评估委托书的委托,我单位遵循科学、客观、独立、公正的原则,按照规定的标准、程序和方法,依法对王福荣所有的位于临洮县洮阳镇秀水苑 4 幢 2 单元 501 室住宅楼的价格进行了鉴定。现将价格鉴定情况综述如下:

一、价格鉴定标的

价格鉴定标的是王福荣所有的位于临洮县洮阳镇秀水苑 4 幢 2 单元 501 室住宅楼(建筑面积 132.63 m², 框架结构)。

二、价格鉴定目的

为贵院依法办理案件提供价格鉴定标的客观合理的价格依据。

三、价格鉴定基准日

2020年3月23日。

四、价格定义

价格鉴定结论所指价格为鉴定标的在鉴定基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、价格鉴定依据

(一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、其他相关法律法规等。

(二) 其他有关资料

- 1、价格评估委托书；
- 2、其他有关资料等。

六、价格鉴定方法

根据价格鉴定目的和实际状况等基本情况，采用成本法。

成本法也称重置成本法，是指进行价格鉴定时，按照价格鉴定标的的现时重置成本扣减各种损耗或贬值来确定价格鉴定标的的价格的方法。

七、价格鉴定过程

(一) 案情摘要

贵院在执行申请执行人甘肃临洮农村商业银行股份有限公

司与被执行人王富江、王春惠、王福荣、陈学峰金融借款合同纠纷一案中，需对王富荣所有的位于临洮县洮阳镇秀水苑4幢2单元501室住宅楼进行价格评估。

（二）标的概况

王福荣所有的位于临洮县洮阳镇秀水苑（纸坊路荣泰嘉园住宅小区）4幢2单元501室住宅楼，建筑面积132.63 m²，框架结构，水电暖齐全；该区域水、电、路、通讯等基础设施完善，交通方便，位置等状况较优。

（三）价格鉴定原则

综合采用科学、客观、独立、公正原则、合法原则、鉴定时点原则、变动原则等原则。

（四）价格测算过程

根据价格鉴定目的和实际状况等基本情况，结合价格鉴定经验与对市场等因素进行分析，采用成本法求取标的的价格。

具体情况详见附表《价格鉴定技术要点表》。

八、价格鉴定结论

根据价格鉴定依据和价格鉴定方法，考虑到价格鉴定标的的现实情况和市场等因素，综合确定价格鉴定标的在价格鉴定基准日的价格为：

王福荣所有的位于临洮县洮阳镇秀水苑4幢2单元501室住宅楼（建筑面积132.63 m²，框架结构）总价704,200.00元人民币（大写：柒拾万零肆仟贰佰元整）。

九、价格鉴定限定条件

- 1、有关方提供的资料客观真实可靠；
- 2、价格鉴定标的以现状用途持续使用为前提。
- 3、本价格鉴定结论书未考虑未来国家宏观政策及不可预见因素等对价格鉴定标的价格的影响；
- 4、本价格鉴定结论书未考虑价格鉴定标的的权属等对价格鉴定标的价格的影响。

十、声明

- (一) 价格鉴定结论受结论书中已说明的限定条件的限制；
- (二) 价格鉴定结论仅对本次委托有效，不作它用。未经我们同意，不得向委托方和有关人员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；
- (三) 本价格鉴定机构和价格鉴证专业技术人员与价格鉴定标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系；
- (四) 本价格鉴定结论书系中华人民共和国注册价格鉴证师、房地产估价师依据国家有关法规出具，具有法律规定的效力；
- (五) 本价格鉴定结论书未考虑价格鉴定标的的权属历史事宜，同时本结论书不代表任何权属证明；
- (六) 本价格鉴定结论书共 14 页，其中正文 5 页，附件 9 页（包括附表 1 页），共出具 4 份，送委托方 3 份，本价格鉴定机构存档 1 份；
- (七) 本价格鉴定结论书，均以原件为准，复印件无效。

十一、价格鉴定作业日期

2020年3月23日至2020年4月6日。

十二、价格鉴定机构

机构名称：兰州立正价格评估咨询有限责任公司

机构法定代表人：蒙景明

资质证书编号：中J280009

资质类别：综合涉诉讼类

营业执照编号：9162010378964147XR

十三、价格鉴定人员

蒙景明 中国注册价格鉴证师

证号 NO: 0008411

中国注册房地产估价师

证号 NO: 0031192

王舟平 中国注册价格鉴证师

证号 NO: 0001566

十四、附件

- 1、附表：价格鉴定技术要点表（第6页）；
- 2、价格评估委托书复印件（第7页）；
- 3、个人房产信息查询证明复印件（第8页）；
- 4、照片（第9页）；
- 5、价格鉴定机构资质证书复印件（第10页）；
- 6、价格鉴定机构营业执照复印件（第11页）；
- 7、价格鉴证专业技术人员资格证书复印件（第12-14页）。

二〇二〇年四月六日

附表 价格鉴定技术要点表

序号	名称	房屋所有权人	用途	结构	位置等状况	建筑面积 (m ²)	重置单价 (元/m ²)	重置全价 (元)	成新率 (%)	总价格 (元)
1	临洮县洮阳镇秀水苑4幢2单元501室住宅楼	王福荣	住宅	框架	较优	132.63	5,900.00	782,517.00	90%	704,265.30
2	合计					132.63	5,900.00	782,517.00	90%	704,265.30
3	说明	结论取整：总价704,200.00 元人民币（大写：柒拾万零肆仟贰佰元整）。 6201011143856 甘肃立正价格评估咨询有限公司 报告附件专用章								

甘肃省临洮县人民法院

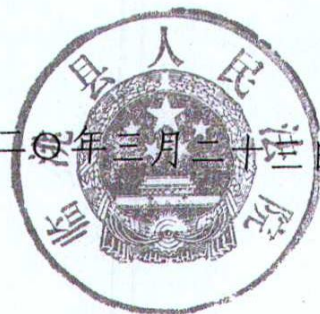
价格评估委托书

(2019)甘1124执1167号

兰州立正价格评估咨询有限公司：

本院在执行申请执行人甘肃临洮农村商业银行股份有限公司与被执行人王富江、王春惠、王福荣、陈学峰金融借款合同纠纷一案中，依法查封了被执行人王福荣名下位于临洮县洮阳镇秀水苑4幢2单元501室住宅一套，督促其履行案件义务，但被执行人未履行。因案件执行需要，现须对上述房屋的价格进行评估。根据《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47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》第四条之规定，请你单位对被执行人王福荣名下位于临洮县洮阳镇秀水苑4幢2单元501室住宅一套进行价格评估，并将书面评估报告一式三份及时报送我院。

二〇二〇年三月二十三日





临洮县个人房产信息查询证明

编号: QFC202011049

姓名	证件号码	房产性质	房产面积(m ²)	当前状态	是否限制	是否抵押	房屋坐落
王福荣	622427197112056510	住宅	132.63	现房	无限制	是	临洮县纸坊路荣泰嘉园住宅小区4幢2单元501室

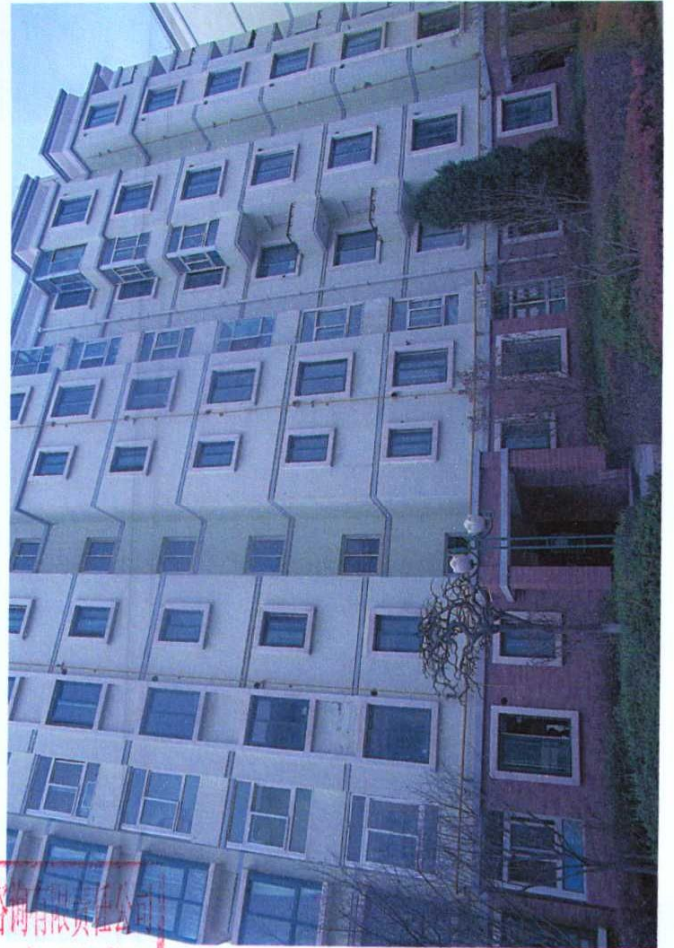
2020年03月24日11时21分

报告附件专用章

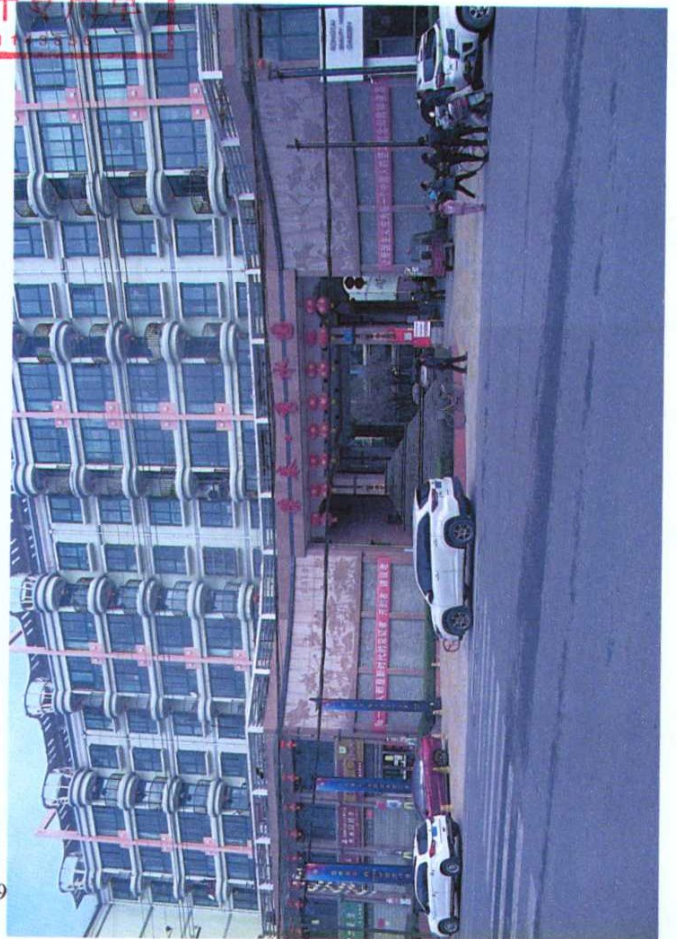
- 注意: 1、本查询结果是由申请人持身份证件自助查询, 只显示查询时间之前临洮县已建立档案的房产信息。
 2、如提供的证件号码与房屋登记系统中记录的证件号码不一致导致无法查询的不在此次查询范围内。
 3、申请人请当场核实信息是否准确, 如信息有误请及时告知工作人员, 隐瞒不报或提供虚假信息, 自行承担法律责任。
 4、申请人通过扫描表格右上角的二维码验证真伪, 或登录临洮县房产管理局门户网站查询真伪。

查询网址: http://dxs.gszhfc.com:9000/estateTradeR01/portals/query_validat.jsp
 验证码: 4XKWZPgt

临洮县房地产事务中心
 2020/03/24



中正价格评估咨询有限公司
报告附件专用章





价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J280009

机构名称： 兰州立正价格评估咨询有限公司
机构类别： 综合涉诉讼类
机构地址： 甘肃省兰州市七里河区兰工坪南路274号
资质范围：



该机构经国家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：国 J28000021。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、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资质。

证书有效期： 至 2021 年 09 月 18 日止

发证单位：



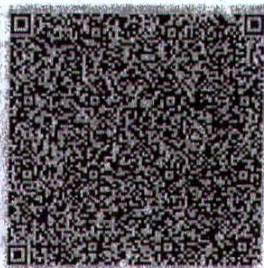


营业执照

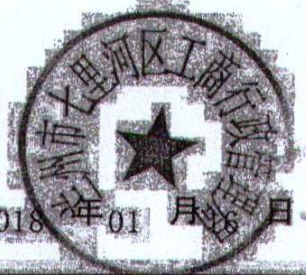
(副本)

统一社会信用代码 9162010378964147XR

名称 兰州立正价格评估咨询有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 甘肃省兰州市七里河区兰工坪南路274号
法定代表人 蒙景明 **报告附件专用章**
注册资本 贰佰万元整 6201011143856
成立日期 2006年09月22日
营业期限 2006年09月22日至 2056年09月21日
经营范围 土地价格评估、房地产价格评估、可从事当事人委托的价格评估(国家禁止及须取得专项许可的项目除外)。***



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间

本证书由中华人民共和国人事部和国家发展和改革委员会批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Price Appraiser.



The People's Republic of China



National Development and Reform Commission
The People's Republic of China

编号:
No. 0008411

兰州立正价格评估咨询有限公司
报告附件专用章



持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 蒙果明
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1971.11
Date of Birth
专业类别: 价格鉴证师
Professional Type
批准日期: 2004.9
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2005年4月25日
Issued on



本证书由中华人民共和国人事部和
 发展计划委员会批准颁发。它表明持证人通
 过国家统一组织的考试合格，取得价格鉴证
 师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate
 has passed the uniform examination organized by
 the Chinese government authorities, and has
 gained required qualifications for Price Appraiser.



State Development Planning Commission
 The People's Republic of China

编号: 0001566
 No.



姓名: 王剑平
 Full Name
 性别: 男
 Sex
 出生年月: 1962.10.
 Date of Birth
 专业类别: 价格鉴证
 Professional Type
 批准日期: 2000.4.
 Approval Date

持证人签名:
 Signature of the Bearer
 王剑平

签发单位盖章:
 Issued by
 签发日期: 2000年五月三十日
 Issued on



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: 0031192
No.: 0031192

三洲立正价格评估咨询有限公司

报告附件专用章

6201011143 姓名:



Full Name

蒙景明

性别:

男

Sex

出生年月:

Date of Birth 622424197111223419

专业类别:

Professional Type

批准日期:

Approval Date 2013.10

持证人签名:

Signature of the Bearer

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2013年2月25日

Issued on

管理号:
File No.: