

# 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 0048 号

临洮县星辰房地产开发有限责任公司所有的位于临洮县洮阳镇  
文峰什字东南角汇金商住楼地下停车场的价格鉴定结论书

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,依法对临洮县星辰房地产开发有限责任公司所有的位于临洮县洮阳镇文峰什字东南角汇金商住楼地下停车场的价格进行了鉴定。现将价格鉴定情况综述如下:

## 一、价格鉴定标的

价格鉴定标的是临洮县星辰房地产开发有限责任公司所有的位于临洮县洮阳镇文峰什字东南角汇金商住楼地下停车场(房屋总层数 18 层,所在层数-1 层,建筑面积 2406.48 m<sup>2</sup>,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4月13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价格的方法。

## 七、价格鉴定过程

### (一) 案情摘要

贵院在执行中国农业银行股份有限公司临洮县支行与临洮华赛生态农业有限公司、曹成军、临洮县星辰房地产开发有限责任公司金融借款合同纠纷一案，需对临洮县星辰房地产开发有限责任公司所有的位于临洮县洮阳镇文峰什字东南角汇金商住楼地下停车场进行价格评估。

### (二) 标的概况

临洮县星辰房地产开发有限责任公司所有的位于临洮县洮阳镇文峰什字东南角汇金商住楼地下停车场，房屋所有权证临房权证总字第 30856 号，房屋总层数 18 层，所在层数-1 层，建筑面积 2406.48 m<sup>2</sup>，框架结构，室内未装修，毛坯房，现空置未使用，登记时间 2013 年 12 月 18 日；房屋他项权证临房他证 2017 字第 1649 号，房屋他项权利人中国农业银行股份有限公司定西分行。

该区域水、电、路、通讯等基础设施完善，交通方便，位置等状况较好。

### (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。

## 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:

临洮县星辰房地产开发有限责任公司所有的位于临洮县洮阳镇文峰什字东南角汇金商住楼地下停车场:

建筑面积 2406.48 m<sup>2</sup>, 平均单价 3,555.00 元/m<sup>2</sup>, 总价 8,555,000.00 元人民币(大写:捌佰伍拾伍万伍仟元整)。

具体情况详见附表《价格鉴定技术要点表》。

## 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 20 页，其中正文 6 页，附件 14 页  
(包括附表 1 页)，共出具 5 份，送委托方 4 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 4 月 13 日至 2020 年 4 月 18 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

中国注册房地产估价师

王舟平 中国注册价格鉴证师

证号 NO: 0008411

证号 NO: 0031192

证号 NO: 0001566

### 十四、附件

- 1、附表：价格鉴定技术要点表（第7页）；
- 2、价格评估委托书复印件（第8页）；
- 3、房产证复印件（第9-13页）；
- 4、房屋他项权证复印件（第14页）；
- 5、照片（第15页）；
- 6、价格鉴定机构资质证书复印件（第16页）；
- 7、价格鉴定机构营业执照复印件（第17页）；
- 8、价格鉴证专业技术人员资格证书复印件（第18-20页）。

二〇一〇年四月十八日

附表 价格鉴定技术要点表

序号	名称	房屋所有人	房屋所有权证	房屋其他权证	总层数	用途	结构	装修状况	位置状况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	全价 (元)	成新率 (%)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	现价 (元)
1	临沭县沭阳镇文峰 什字东南角汇金商 住楼地下停车场	临沭县星辰房 地产开发有限 责任公司	临房权证 总字第 30856号	临房他证 2017字第 1649号	18(-1)	地下 停车场	框架	毛坯房	较好	2,406.48	3,950.00	9,505,596.00	90%	3,555.00	8,555,036.40
2	合计									2,406.48	3,950.00	9,505,596.00	90%	3,555.00	8,555,036.40
3	说明	结论取整：建筑面积2406.48m <sup>2</sup> ，平均单价3,555.00元/m <sup>2</sup> ，总价8,555,000.00元人民币（大写：捌佰伍拾伍万伍仟元整）。													